

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zappalà Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 1009/2023 del R.G.E.

promossa da

BARCLAYS BANK PLC

Codice fiscale: 10508010963

contro

Codice fiscale: *****

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	5
Confini	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	14
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1009/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	22

All'udienza del 11/04/2024, il sottoscritto Arch. Zappalà Salvatore, con studio in Corso di Francia, 150 - 00191 - Roma (RM), email salvatore-zappala@alice.it, PEC s.zappala@pec.archrm.it, Fax 063 330 060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

Il bene 1 è costituito da un appartamento composto da angolo cottura, soggiorno, vani n° 2 ai quali si accede da gradini nel soggiorno e da piccolo w.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Il bene 2 è costituito da un garage al piano seminterrato utilizzato come magazzino con accesso carrabile da Via Tarozzi e pedonale da spazio comune.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

Spazio comune su tre lati e distacco verso Via Giuseppe Tarozzi, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Terrapieno, spazio comune, Via Giuseppe Tarozzi, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	62,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 13/12/1999	***** nata a ***** il *** C.F. Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 2733, Sub. 2 - 3 Categoria A7
Dal 13/12/1999 al 12/06/2007	***** nata a ***** il ** , C.F. , Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 2733, Sub. 2 - 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.572,61 Piano T
Dal 12/06/2007 al 02/08/2007	***** , con sede in ***** (RM), C.F. ***** Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 2733, Sub. 2 - 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.572,61 Piano T

Dal 02/08/2007 al 19/11/2012	*****S.R.L., con sede in ROMA (RM), C.F. , Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 2733, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 524,20 Piano T
Dal 19/11/2012 al 09/11/2015	***** nato a *****il C.F. , Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 2733, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 524,20 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/04/2024	*****nato a ***** il , C.F. Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 2733, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 524,20 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/02/2007	*****nata a ***** il C.F. Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 2733, Sub. 9, Zc. 6 Categoria F3 Piano S1
Dal 01/02/2007 al 12/06/2007	***** nata a ***** il C.F. , Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 2733, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 46 mq Rendita € 159,17 Piano T
Dal 12/06/2007 al 19/11/2012	*****S.R.L., con sede in ***** (RM), C.F. Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 2733, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 46 mq Rendita € 159,17 Piano S1
Dal 19/11/2012 al 09/11/2015	***** nato a***** il C.F. , Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 2733, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 46 Rendita € 159,17 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/04/2024	***** nato a ***** il C.F. Diritto di Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 410, Part. 2733, Sub. 9, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 46 mq Superficie catastale 62 mq Rendita € 159,17 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	410	2733	507	6	A7	4	3,5	66 mq	524,2 €	T	

Corrispondenza catastale

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, non risulta inserito correttamente in mappa.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata al catasto

Dal sopralluogo dell'Esperto stimatore risulta che:

- 1) E' stato eliminato il passaggio comune all'appartamento e ad una scala in disuso che porta al garage ubicato al P.S1
- 2) L'accesso all'appartamento è stato spostato
- 3) Nella camera da letto è stato eliminato il bagno, ricostruendone uno abusivo piccolo in aggetto al fabbricato.
- 4) Sono state ricavate una finestra nel corridoio, una finestra nella camera da letto ed è stata ingrandita la finestra del vecchio bagno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	410	2733	9	6	C6	11	46 mq	62 mq	159,17 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intero fabbricato, di cui fa parte il garage, non risulta inserito correttamente in mappa.

Non esiste corrispondenza tra la superficie indicata nel certificato storico catastale e quella rilevata dallo scrivente esperto.

E' presente accesso pedonale da spazio comune, mentre l'accesso carrabile da via Giuseppe Tarozzi è stato ingrandito.

E' stata realizzata una finestra a nastro e altra piccola finestra.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

Stato manutentivo non buono

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Stato manutentivo cattivo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

La palazzina, di cui fa parte la proprietà staggita è in zona periferica di Roma dopo il G.R.A. in località Massimina-Maglianella priva di infrastrutture e di trasposti con servizi insufficienti.

L'appartamento presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nella zona notte con rivestimento dell'angolo cottura ad altezza 1,60, mentre il rivestimento del piccolo bagno abusivo è ad altezza porta.

La rimanente pavimentazione è in parquet. Le porte e le finestre sono in legno e il portoncino di accesso all'appartamento è in metallo.

Non si è a conoscenza dell'esistenza della certificazione degli impianti installati nel bene staggito

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Proprietà realizzata solo nello stato grezzo senza adeguata pavimentazione, intonaco e tinteggiatura finale di completamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1972 al 12/06/2007	*****, nata a il, diritto di proprietà per 1/1 sul terreno sul quale sono state edificate le unità in oggetto Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio COLABUCCI Ettore coadiutore	22/11/1972	970493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	05/01/1973	2386	1997
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/06/2007 al 19/11/2012	*****S.R.L., con sede in Roma (RM) Diritto di Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FALCIONI Luca in Roma	12/06/2007	27096	6186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	15/06/2007	110809	40412
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 19/11/2012 al 06/10/2023	*****, nato a ***** il, Diritto di Proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GAZZANTI PUTRESE DI COTRONE Antonio in Roma	19/11/2012	68773	43267
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	21/11/2012	114394	83167
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1972 al 12/06/2007	*****nata a il diritto di proprietà per 1/1 sul terreno sul quale sono state edificate le unità in oggetto Codice Fiscale/P.IVA:*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio COLABUCCI Ettore coadiutore Notaio MANNELLA Luigi	22/11/1972	970493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Roma 1	05/01/1973	2386	1997
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2007 al 19/11/2012	*****S.R.L., con sede in Roma (RM) Diritto di Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FALCIONI Luca in Roma	12/06/2007	27096	6186
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	15/06/2007	110809	40412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2012 al 06/10/2023	*****, nato a ***** il, Diritto di Proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GAZZANTI PUTRESE DI COTRONE Antonio in Roma	19/11/2012	68773	43267
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	21/11/2012	114394	83167
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 14/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 21/11/2012
Reg. gen. 114396 - Reg. part. 16043
Importo: € 330.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE Antonio
Data: 19/11/2012
N° repertorio: 68774
N° raccolta: 43268
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2019
Reg. gen. 76608 - Reg. part. 14070
Importo: € 51.571,04
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Data: 26/06/2019
N° repertorio: 14256
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 06/10/2023
Reg. gen. 121129 - Reg. part. 88901
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 14/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2012
Reg. gen. 114396 - Reg. part. 16043
Importo: € 330.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE Antonio
Data: 19/11/2012
N° repertorio: 68774
N° raccolta: 43268
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Roma il 27/06/2019
Reg. gen. 76608 - Reg. part. 14070
Importo: € 51.571,04
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Data: 26/06/2019
N° repertorio: 14256
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 06/10/2023
Reg. gen. 121129 - Reg. part. 88901
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito ricade in Zona Territoriale Omogenea B, nei Tessuti della Città della Trasformazione, tra gli Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito ricade in Zona Territoriale Omogenea B, nei Tessuti della Città della Trasformazione, tra gli Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

Il bene staggito fa parte di un fabbricato abusivo che è stato frazionato in più unità immobiliari e che ha ottenuto due Concessioni Edilizie in Sanatoria.

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 82911 (domanda di condono edilizio prot. n. 87/125911/1) rilasciata dal Comune di Roma in data 10/01/1998 nella quale venivano sanati i seguenti immobili:

- Appartamento P.T./P.1° per Mq. 199,83 di superficie residenziale
 - Terrazza per Mq. 32,09 superficie non residenziale
 - Box-auto (Garage) per Mq. 67,21 superficie non residenziale
- La somma delle superfici residenziali è pari a Mq. $99,30 \times 0,60 =$ a Mq. 59,58

da cui Mq. 199,83 + Mq. 59,58 = Mq. 259,41 TOTALE SUPERFICIE CONDONATA

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 82912 (domanda di condono edilizio prot. n. 87/125911/2) rilasciata dal Comune di Roma in data 10/01/1998 nella quale venivano sanati i seguenti immobili:

- Mini Appartamento P.T./P.1° per Mq. 50,96 di superficie residenziale
 - Mini Appartamento P.1° per Mq. 38,16 di superficie residenziale
- La somma della superficie residenziale è pari a Mq. 89,12.

- Box-auto per Mq. 13,77 superficie non residenziale
 - Barbecue per Mq. 29,48 superficie non residenziale
- La somma delle superfici residenziali è pari a Mq. $43,25 \times 0,60 =$ a Mq. 25,95

da cui Mq. 89,12 + Mq. 25,95 = Mq. 115,07 TOTALE SUPERFICIE CONDONATA

Nella relazione descrittiva (Atto Notorio) dell'abuso del sottonumero 1 viene indicata una superficie di mq 29,48 contabilizzata nel sottonumero 2 (Vedere entrambe le Concessioni edilizie in sanatoria).

Il suddetto condono è stato richiesto dall'allora proprietà per un gruppo di unità immobiliari. L'immobile staggito (appartamento e garage) ricompreso nelle dette domande, non è del tutto individuabile, causa la mancanza delle singole planimetrie catastali nella documentazione recuperata all'UCE di Roma e ciò non permette di attestare del tutto la completa e totale conformità urbanistica.

Successivamente la proprietà inoltrò in data 02/08/2007 domanda di DIA (Municipio XII già Municipio XVI/Dipartimento IX) con prot. n° 48767 per frazionamento di una unità immobiliare (P.T.e P.1°) in quattro unità immobiliari due al P.T. e due al P.1°. In data 13/03/2008 la proprietà presentò con prot. n° 17842 variante in corso d'opera alla suddetta DIA per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'appartamento staggito è stato indicato con la lettera A, mentre il garage al P.S1 non è interessato dal suddetto

intervento urbanistico

Le difformità costruttive indicate nella precedente voce " corrispondenza catastale " sono state realizzate abusivamente e vanno ripristinate come graficizzato nel PROGETTO della DIA, di cui sopra.

Per tale intervento è necessario attivare una CILA IN SANATORIA (Legge 105/2024 conversione del Decreto Legge 69/2024 " Decreto salva casa 2024 ") il cui costo presumibile, compreso di spese e di parcella del tecnico incaricato, è pari ad € 5.000,00

Altresi il costo di demolizione del piccolo bagno in oggetto difforme dal Progetto stesso è stato quantificabile in € 10.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Il bene staggito fa parte di un fabbricato abusivo che è stato frazionato in più unità immobiliari e che ha ottenuto due Concessioni Edilizie in Sanatoria.

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 82911 (domanda di condono edilizio prot. n. 87/125911/1) rilasciata dal Comune di Roma in data 10/01/1998 nella quale venivano sanati i seguenti immobili:

- Appartamento P.T./P.1° per Mq. 199,83 di superficie residenziale

- Terrazza per Mq. 32,09 superficie non residenziale

- Box-auto (Garage) per Mq. 67,21 superficie non residenziale

La somma delle superfici residenziali è pari a Mq. $99,30 \times 0,60 =$ a Mq. 59,58

da cui Mq. $199,83 +$ Mq. 59,58 = Mq. 259,41 TOTALE SUPERFICIE CONDONATA

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 82912 (domanda di condono edilizio prot. n. 87/125911/2) rilasciata dal Comune di Roma in data 10/01/1998 nella quale venivano sanati i seguenti immobili:

- Mini Appartamento P.T./P.1° per Mq. 50,96 di superficie residenziale

- Mini Appartamento P.1° per Mq. 38,16 di superficie residenziale

La somma della superficie residenziale è pari a Mq. 89,12.

- Box-auto per Mq. 13,77 superficie non residenziale

- Barbecue per Mq. 29,48 superficie non residenziale

La somma delle superfici residenziali è pari a Mq. $43,25 \times 0,60 =$ a Mq. 25,95

da cui Mq. $89,12 +$ Mq. 25,95 = Mq. 115,07 TOTALE SUPERFICIE CONDONATA

Nella relazione descrittiva (Atto Notorio) dell'abuso del sottonumero 1 viene indicata una superficie di mq 29,48 contabilizzata nel sottonumero 2 (Vedere entrambe le Concessioni edilizie in sanatoria).

Il suddetto condono è stato richiesto dall'allora proprietà per un gruppo di unità immobiliari. L'immobile staggito (appartamento e garage) ricompreso nelle dette domande, non è del tutto individuabile, causa la mancanza delle singole planimetrie catastali nella documentazione recuperata all'UCE di Roma.

Il presente immobile staggito (Garage) non è presente nella DIA indicata nel Bene 1

Le difformità costruttive indicate nella precedente voce " corrispondenza catastale " sono sanabili con una CILA IN SANATORIA (Legge 105/2024 conversione del Decreto Legge 69/2024 " Decreto salvacasa 2024 " il cui costo indicativo, compreso di parcella del tecnico incaricato, è stato contabilizzato in € 5.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun condominio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T**
Il bene 1 è costituito da un appartamento composto da angolo cottura, soggiorno, vani n° 2 ai quali si accede da gradini nel soggiorno e da piccolo w.c.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 2733, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 106.000,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1

Il bene 2 è costituito da un garage al piano seminterrato utilizzato come magazzino con accesso carrabile da Via Tarozzi e pedonale da spazio comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 2733, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 35.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T	66,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 105.600,00	100,00%	€ 106.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1	70,00 mq	500,00 €/mq	€ 35.000,00	100,00%	€ 35.000,00
Valore di stima:					€ 141.000,00

Valore di stima: € 141.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica attivazione di CILA IN SANATORIA e di SCIA IN SANATORIA	10000,00	€
Demolizione del PICCOLO BAGNO ABUSIVO	10000,00	€

Valore finale di stima: € 107.000,00

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 14/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zappalà Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Ortofoto - 01_AEROFOTOGRAMMETRIA
- ✓ Foto - 02_SERVIZIO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 03_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ Visure e schede catastali - 04_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Atto di provenienza - 05_ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 06_FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - 07_VERBALE PERITALE
- ✓ Altri allegati - 08_RELAZIONE PERITALE - VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T
Il bene 1 è costituito da un appartamento composto da angolo cottura, soggiorno, vani n° 2 ai quali si accede da gradini nel soggiorno e da piccolo w.c.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 2733, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito ricade in Zona Territoriale Omogenea B, nei Tessuti della Città della Trasformazione, tra gli Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1
Il bene 2 è costituito da un garage al piano seminterrato utilizzato come magazzino con accesso carrabile da Via Tarozzi e pedonale da spazio comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 2733, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile staggito ricade in Zona Territoriale Omogenea B, nei Tessuti della Città della Trasformazione, tra gli Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita (Zone O del PRG previgente).

Prezzo base d'asta: € 107.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1009/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 2733, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	Stato manutentivo non buono		
Descrizione:	Il bene 1 è costituito da un appartamento composto da angolo cottura, soggiorno, vani n° 2 ai quali si accede da gradini nel soggiorno e da piccolo w.c.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giuseppe Tarozzi 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 410, Part. 2733, Sub. 9, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	70,00 mq
Stato conservativo:	Stato manutentivo cattivo		
Descrizione:	Il bene 2 è costituito da un garage al piano seminterrato utilizzato come magazzino con accesso carrabile da Via Tarozzi e pedonale da spazio comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, INTERNO 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 21/11/2012
Reg. gen. 114396 - Reg. part. 16043
Importo: € 330.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE Antonio
Data: 19/11/2012
N° repertorio: 68774
N° raccolta: 43268
- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2019
Reg. gen. 76608 - Reg. part. 14070
Importo: € 51.571,04
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Data: 26/06/2019
N° repertorio: 14256
N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 06/10/2023
Reg. gen. 121129 - Reg. part. 88901
A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE TAROZZI 10, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 21/11/2012
Reg. gen. 114396 - Reg. part. 16043
Importo: € 330.000,00
A favore di BARCLAYS BANK PLC

ASTE GIUDIZIARIE®
Contro *****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE Antonio

Data: 19/11/2012

N° repertorio: 68774

N° raccolta: 43268

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo

Iscritto a Roma il 27/06/2019

Reg. gen. 76608 - Reg. part. 14070

Importo: € 51.571,04

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Data: 26/06/2019

N° repertorio: 14256

N° raccolta: 9719

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 06/10/2023

Reg. gen. 121129 - Reg. part. 88901

A favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L.

Contro *****

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

23 di 23