

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea
nell'**esecuzione Immobiliare 436/2023 del R.G.E.**

promossa da:

XXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX



**APPARTAMENTO USO UFFICIO
(LOTTO 1)**

ROMA, VIALE DEL TINTORETTO N.88, ED. "F"

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Patti	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità.....	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta.....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 436/2023 del R.G.E.....	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 341.000,00	28

Con provvedimento del 23/02/2024, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e in data 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Bene oggetto di pignoramento:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento uso ufficio ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n. 88, edificio "F", interno 3, piano 1.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Roma, Municipio VIII, zona urbanistica 11F – TRE FONTANE – quartiere Q.XX Ardeatino e precisamente in Viale del Tintoretto n.88.

La zona si trova a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato est di via Laurentina.

Il quartiere confina con:

- a nord con la zona urbanistica 11E - Tor Marancia;
- a est con la zona urbanistica 11G - Grottaperfetta;
- a sud con la zona urbanistica 12B - Villaggio Giuliano;
- a ovest con la zona urbanistica 12° - Eur.

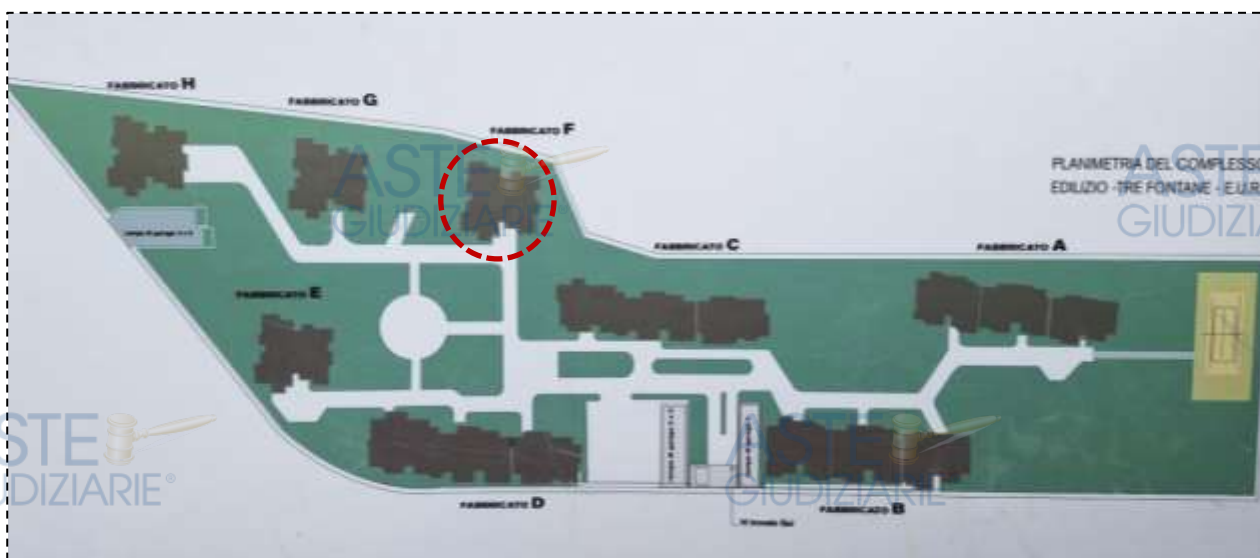
L'area in cui ricade il bene pignorato è dotata di un mediocre livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite via Cristoforo Colombo e le linea bus 716 e 767, che mettono in comunicazione la zona con la metropolitana della linea B.



LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO - mappa Google Earth

La vendita del bene non è soggetta a IVA.

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da n. 10 piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano seminterrato si trovano le cantine, i box auto e la centrale termica; al piano terra si trova l'androne e la guardiola; dal primo piano all'ottavo piano gli appartamenti uso ufficio, mentre al nono piano si trovano i locali tecnici, i lavatoi, gli stenditoi e il terrazzo condominiale.



VISTA ESTERNA FABBRICATO

INGRESSO ANDRONE



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2



IMMAGINE N°3

ANDRONE

VANO SCALA



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Partita IVA: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI

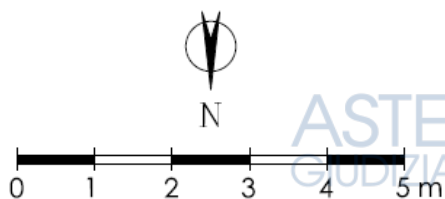
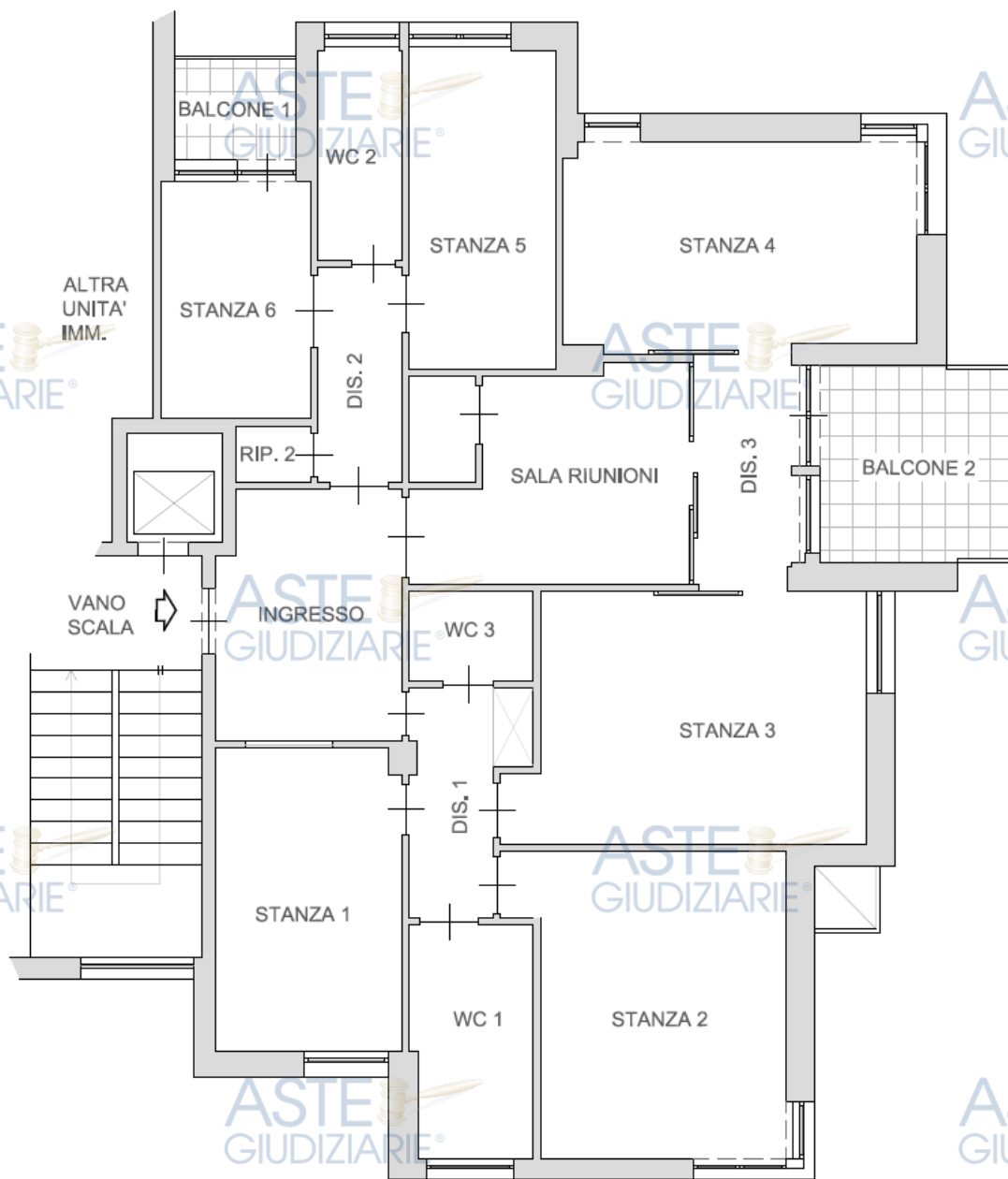
Appartamento uso ufficio posto al primo piano del fabbricato "F", distinto con il numero di interno 3 confinante con: vano scala, appartamento interno 2, distacchi, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Appartamento uso ufficio	116,00 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	2,98 m	1
Balconi	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	-	1
Totale superficie commerciale:				138,50 mq		

Appartamento uso ufficio posto al primo piano del fabbricato "F", distinto con il numero di interno 3 composto da: ingresso, sala riunioni, sei stanze uso ufficio, tre bagni, tre disimpegni, un ripostiglio e due balconi di pertinenza esclusiva.

STATO DEI LUOGHI - APPARTAMENTO INT. 3, PIANO PRIMO



INGRESSO



IMMAGINE N°7

SALA RIUNIONI



IMMAGINE N°8

DISIMPEGNO 3



IMMAGINE N°9

STANZA 1



IMMAGINE N°13

STANZA 2



IMMAGINE N°14

STANZA 3



IMMAGINE N°15

BALCONE



IMMAGINE N°10

STANZA 4

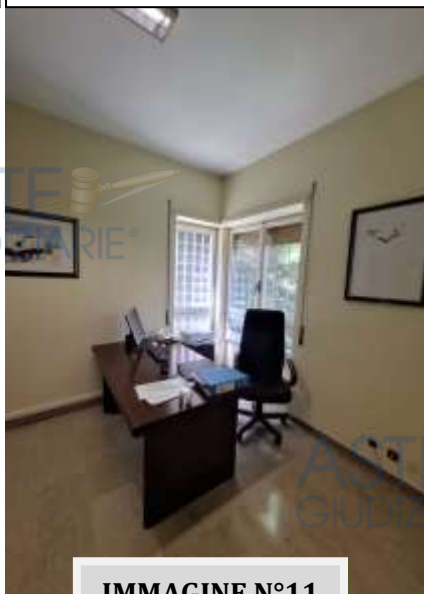


IMMAGINE N°11



IMMAGINE N°12

DISIMPEGNO 1



IMMAGINE N°16

WC 1



IMMAGINE N°17

WC 3



IMMAGINE N°18



Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 874 Particella: 216 Sub.: 505

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		874	216	505	5		A/10	3	7,5 vani	Totale: 151 m ²	Euro 5.267,86
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											
Indirizzo	VIALE DEL TINTORETTO n. 88 Edificio F Interno 3 Piano I										
Notifica							Partita			Mod.58	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 16
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 176
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 293
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 300
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 358

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		874	216	505	5		A/10	3	7,5 vani		Euro 5.267,86
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/11/2006 Pratica n. RM0867525 in atti dal 06/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 116786.1/2006)											
Indirizzo	VIALE DEL TINTORETTO n. 88 Edificio F Interno 3 Piano I										
Notifica							Partita			Mod.58	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 16
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 176
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 293
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 300
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 874 - Particella 358

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/12/2006 Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 75729 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3280.1/2007 Reparto PI di ROMA in atti dal 17/01/2007		

Situazione degli intestati dal 06/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 20/12/2006
DATI DERIVANTI DA	del 06/11/2006 Pratica n. RM0867525 in atti dal 06/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 116786.1/2006)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		874	214	5	5		A/10	3	7,5 vani		Euro 5.267,86 L. 10.200.000
VARIAZIONI del 01/01/1992 Variazione del quadro catastario											
Indirizzo	VIALE DEL TINTORETTO n. 88 Edificio F Interno 3 Piano I										
Notifica							Partita	265153		Mod.58	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/05/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		874	214	5	5		A/10	3	7,5 vani		Euro 3,33 L. 6.450	VARIAZIONE del 05/05/1987 in atti dal 22/10/1999 VARIAZIONE TOPONOMASTICA CAMBIO DI DEST. D'USO (n. 55755.1/1987)
Indirizzo												
VIALE DEL TINTORETTO n. 88 Edificio F Interno 3 Piano 1												
Notifica												
Partita												
265153												
Mod.58												
-												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		874	214	5	5		A/2	4	7,5 vani		L. 6.525	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
VIA DI PR DA V LAURENTINA, F.B.B. Interno 3 Piano 1												
Notifica												
Partita												
265153												
Mod.58												
-												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 06/11/2006
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 16/12/2004 Pubblico ufficiale SEVERINI LUCIANO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 174020 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 104423.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 27/12/2004			

Situazione degli intestati dal 10/01/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 16/12/2004
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 10/01/2002 Pubblico ufficiale DADO DANIELA Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 60773 - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ - Rettificato dalla trasc. n. 87595/2002 Trascrizione n. 86872.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 25/09/2002			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 10/01/2002
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	874	216	505	5	A10	3	7,5 vani	151 mq	5267,87 €	1	

DOI: 10.1002/for



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

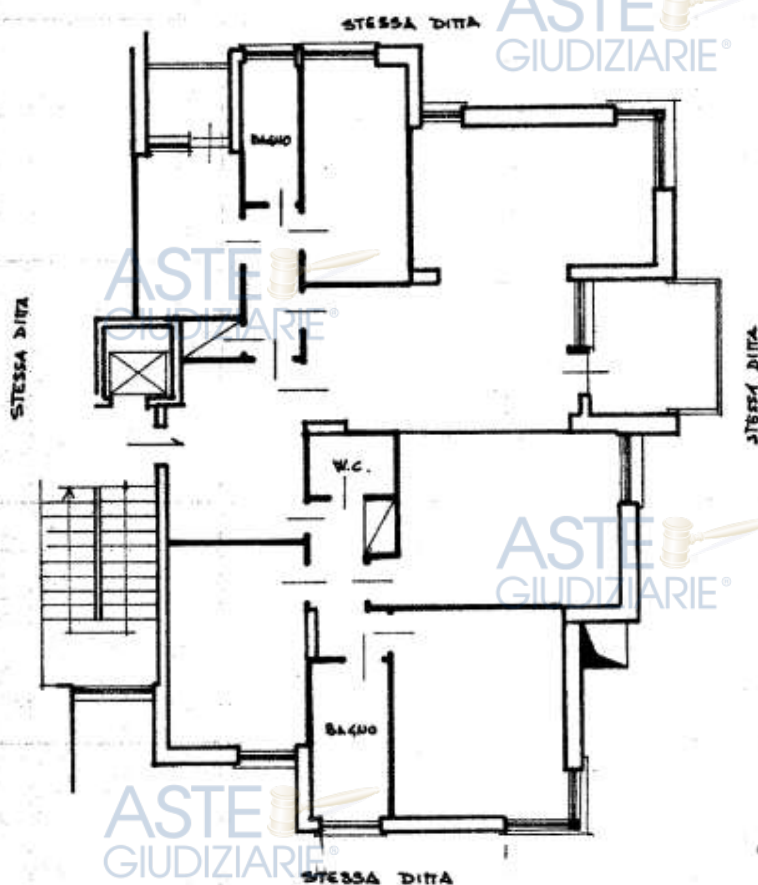
Lire
200

18. DECEMBER-LEONARD 12 APRIL 1929, N. 437

Ditta ALCANTARA con Sede in MILANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PALAZZINA F
UFFICIO int. 3
PIANO PRIMO
h = ml. 300



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. Nº

Compilato dal **ARCHITETTO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Stefano GASBARRI

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di ROMA • RIET

UDIZIARIE

DATA 1.0 80 3

Firma: Ugo F...

10 meth

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 874 - Particella 216 - Subalterno 505 >

Si riporta di seguito uno stralcio dell'atto d'obbligo del 28 ottobre 1971:

La società XXXXXXXXXXXX è proprietaria di un terreno sito in Roma, in via di lottizzazione nei pressi della via Laurentina, località "Tre Fontane" della superficie di mq 24.034, distinto nel nuovo Catasto Terreno del Comune di Roma al foglio 874 con le particelle 16/p, 17/p, 18/p, 27, 33, 278/p, 281, 282/p, 283/p.

Che per la costruzione di n.8 (otto) fabbricati (denominati A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8) da erigersi sul terreno stesso sono stati presentati al Comune di Roma in data 8 maggio 1970 n.6 (sei progetti registrati ai seguenti numeri di protocollo:

- N. 16384 quanto al fabbricato A1
- N. 16385 quanto al fabbricato A2
- N. 16386 quanto al fabbricato A3
- N. 16387 quanto al fabbricato A4
- N. 16388 quanto al fabbricato A5
- **N. 16389 quanto ai fabbricati A6, A7, A8**

Che i progetti di cui trattasi sono stati approvati dal Comune di Roma avendo riportato pareri favorevoli espressi dalla Commissione Edilizia nella seduta del 28 luglio 1970, subordinando il rilascio delle rispettive licenze di costruzione alla presentazione da parte della società "..." come sopra rappresentata, di un atto mediante si obbliga a mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto una superficie complessiva pari a 1 mq (un metro quadrato) di area netta per ogni 20 (venti) mc costruiti fuori terra e cioè mq 5.381,43 corrispondente al totale della cubatura fuori terra degli 8 edifici ammontante complessivamente a 107.500 e dettagliatamente:

- mc 13.665,71 quanto al fabbricato A1
- mc 21.516,50 quanto al fabbricato A2
- mc 21.516,50 quanto al fabbricato A3
- mc 16.295,39 quanto al fabbricato A4
- mc 8.626,47 quanto al fabbricato A5
- **mc 8.626,47 quanto al fabbricato A6**
- mc 8.626,47 quanto al fabbricato A7
- mc 8.626,47 quanto al fabbricato A8

nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli interspazi di distacco fra i fabbricati e a giardino pensile i solai di copertura invadenti gli interspazi stessi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60.



L'immobile oggetto di pignoramento si trova in mediocre stato manutentivo.

PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio dell'art. 1117 del Codice Civile — Parti comuni dell'edificio:

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio. Il suddetto fabbricato è disposto su n. 10 piani fuori terra con ascensore, oltre un piano seminterrato.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ad uso ufficio.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nei bagni sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

Le pavimentazioni dell'appartamento sono in marmo.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno, con inferriate e serrande in pvc.

L'impianto termico per riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è centralizzato, con radiatori in ghisa.

Inoltre, è presente un impianto di raffrescamento con pompa di calore e split.

L'appartamento è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, gas metano, acqua sanitaria e fognatura comunale.



Al momento del sopralluogo - avvenuto il 08/05/2024 - l'immobile è risultato occupato dalla
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PROVENIENZE VENTENNALI

Si riporta di seguito uno stralcio della relazione notarile depositata agli atti:

[...] il compendio immobiliare in oggetto è pervenuto nella titolarità della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, anzidetta, in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

- **atto di conferimento in società**, ricevuto dal Notaio Daniela Dado di Trieste in data 10 gennaio 2002 repertorio n. 60773, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste in data 30 gennaio 2002 al n.202, serie IV, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 24 settembre 2002 al n. 66872 reg. part.; e successive note di trascrizione in rettifica trascritte presso la medesima Conservatoria rispettivamente in data 27 febbraio 2008 al n.13143 reg. part., ed in data primo agosto 2019 al n.67369 reg. part.; e successivi atti in rettifica ricevuti dal Notaio Maurizio Misurale di Roma rispettivamente in data 16 dicembre 2002, repertorio n.154835, ed in data 20 giugno 2003, repertorio n. 157614, debitamente registrati, e trascritti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 rispettivamente in data 20 dicembre 2002 al n. 87595 reg. part., ed in data 8 luglio 2003 al n. 39630 reg. part.; mediante il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in (codice fiscale XXXXXXXXXXXX) mediante conferimento di ramo d'azienda, diventava proprietaria, del compendio immobiliare in oggetto;

- **atto di vendita**, ricevuto dal Notaio Luciano Severini in Milano in data 16 dicembre 2004, repertorio n. 174020/21007, debitamente registrato, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 24 dicembre 2004 al n.104423 reg. part.; mediante il quale, la società XXXXXXXXXXXXXXX (già XXXXXXXXXXXXX), ebbe a vendere alla società XXXXXXXXXXXX, con sede in (codice fiscale XXXXXXXXXXX, che ebbe ad acquistare, unitamente a maggior consistenza, il compendio immobiliare in oggetto;

- **atto di trasformazione società**, ricevuto dal Notaio Claudio Cerini di Roma in data primo dicembre 2006, repertorio n. 205053/57258, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 4 dicembre 2006, depositato presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Roma il 4 dicembre 2006, protocollo n. 262516, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 11 dicembre 2006 al n. 99390 reg. part.; e successivo atto di rettifica, ricevuto dal Notaio Antonio Bianchi di Roma in data 15 dicembre 2006, repertorio n. 101905, debitamente registrato e trascritto presso la medesima Conservatoria in data 20 dicembre 2006 al n. 102058 reg. part.; mediante il quale, la società XXXXXXXXXXX, ebbe a trasformarsi in società in nome collettivo con la denominazione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in già con sede in);

- **atto di vendita**, ricevuto dal Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 dicembre 2006, repertorio n. 75759/16631, debitamente registrato, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 16 gennaio 2007 al n. 3280 reg. part." mediante il quale, la società XXXXXXXXXXXXXXX anzidetta, ebbe a vendere alla società XXXXXXXXXXXX anzidetta, che ebbe ad acquistare, unitamente a maggior consistenza, il compendio immobiliare in oggetto; pertanto risultato rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.;



FORMALITÀ

[...] a tutto il giorno 15 (quindici) maggio 2023 (duemilaventitre) il compendio immobiliare in oggetto risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 23 gennaio 2007 al numero 2375 reg. part., derivante da concessione a garanzia di mutuo in linea capitale di euro 1.480.213,00 (un milione quattrocentoottantamila duecentotredici virgola zero zero) per un totale di 2.960.426,00 (due milioni novecentosessantamila quattrocentoventisei virgola zero zero) a favore di **XXXXXXXXX - XXXXXXXXXi XXXXXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXX** (codice fiscale **XXXXXXX**), e contro la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, anzidetta, con atto ricevuto dal Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 dicembre 2006, repertorio n. 75783/16654, debitamente registrato, avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, la porzione immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 216, subalterno 505; successivamente frazionato con atto ricevuto dal medesimo Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 marzo 2017, repertorio n. 76190, debitamente registrato, ed annotato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 3 aprile 2007 al n. 29366 reg. part.; mediante il quale alla porzione immobiliare in oggetto è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 488.000,00 (quattrocentoottantamila virgola zero zero) e di ipoteca di Euro 976.000,00 (novecentosettantaseimila virgola zero zero);

- **ipoteca volontaria**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 23 gennaio 2007 al numero 2378 reg. part., derivante da concessione a garanzia di mutuo in linea capitale per euro 1.596.888,00 (un milione cinquecentonovantaseimila ottocentoottantotto virgola zero zero) per un totale di euro 3.193.776,00 (tre milioni centonovantatremila settecentosettantasei virgola zero zero) a **XXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXi XXXXXXXXXXXXX**, con sede in **XXXXXXX** (codice fiscale **XXXXXXX**), e contro la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, anzidetta, con atto ricevuto dal Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 dicembre 2006, repertorio n. 75786/16657, debitamente registrato, avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, la porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 212, subalterno 62; successivamente frazionato con atto ricevuto dal medesimo Notaio Antonio Mosca di Roma in data 20 marzo 2017, repertorio n. 76191, debitamente registrato, ed annotato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 in data 20 aprile 2007 al n. 33063 reg. part.; mediante il quale alla porzione immobiliare in oggetto è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 644.960,00 (seicentoottantanovemila novecentosessanta virgola zero zero) e di ipoteca di Euro 1.289.920,00 (un milione duecentoottantanovemila novecentoventi virgola zero zero);

- **ipoteca giudiziale**, per l'importo in linea capitale di Euro 57.582,58 (cinquantasettemila cinquecentoottantadue virgola cinquantotto) per un totale di euro 115.165,16 (centoquindicimila centosessantacinque virgola sedici), a favore **XXXXXXXXXXXXXX** (codice fiscale **XXXXXXXXXX**), e contro la **XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX** anzidetta, derivante decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma in data 14 dicembre 2022, repertorio n. 21782, ed iscritta presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma in data 24 aprile 2023 al n. 7532 reg. part., avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, il compendio immobiliare in oggetto;

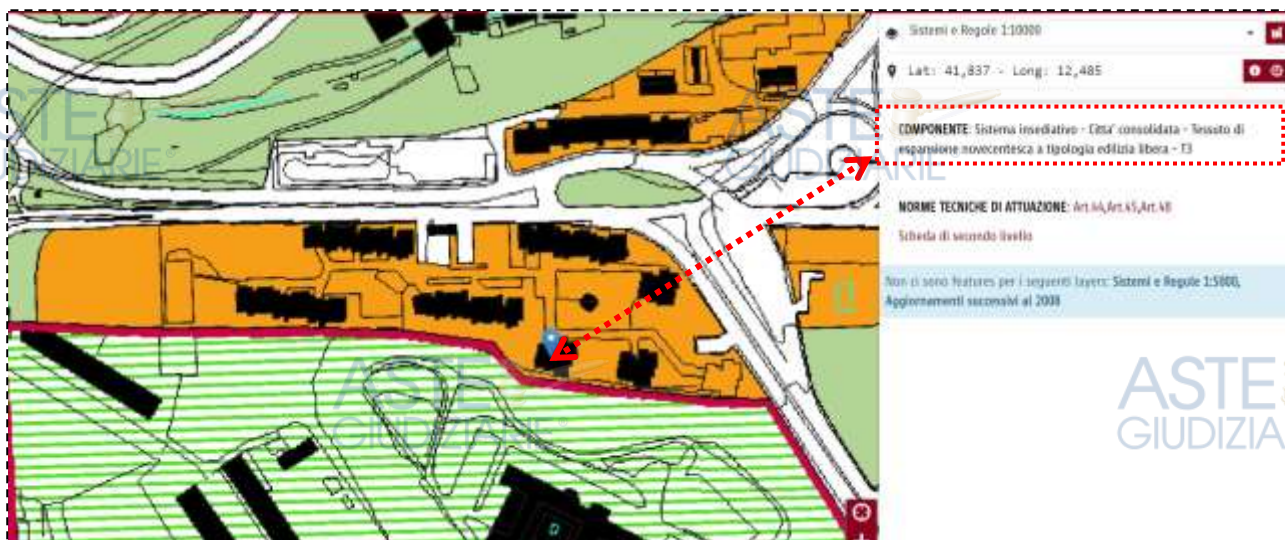
- **ipoteca giudiziale**, per l'importo in linea capitale di Euro 23.765,91, per un totale di 47.531,82 (quarantasettemilacinquecentotrentuno virgola ottantadue), a favore del **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (codice fiscale), e contro la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** anzidetta, derivante decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma in data 2 gennaio 2023, repertorio n. 234, ed iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 in data 24 aprile 2023 al n. 7534 reg. part., avente ad oggetto, unitamente a maggior consistenza, il compendio immobiliare in oggetto;

- **pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 8 maggio 2023 al n. 41275 reg. part., a

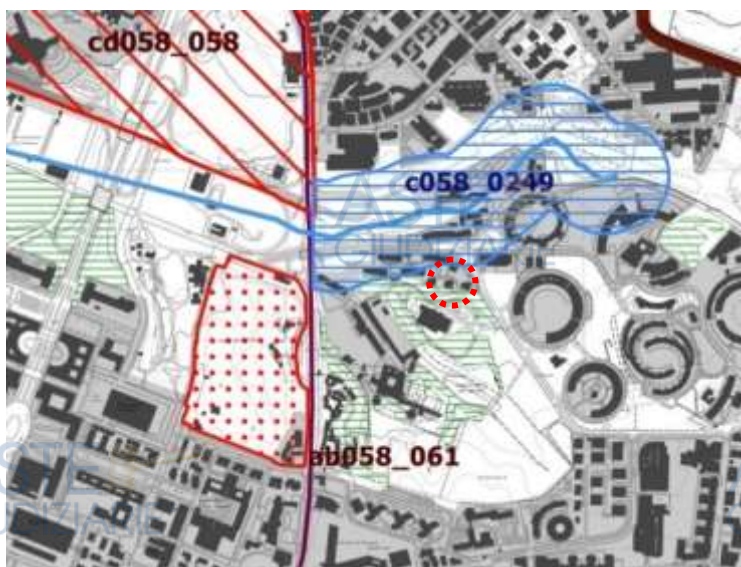
favore della società XXXXXXXXXXXX anzidetta, e contro la XXXXXXXXXXXXXXXX anzidetta, gravante sul compendio immobiliare in oggetto relativo alla procedura esecutiva in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ CONSOLIDATA - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3":



Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento NON risulta alcun vincolo:



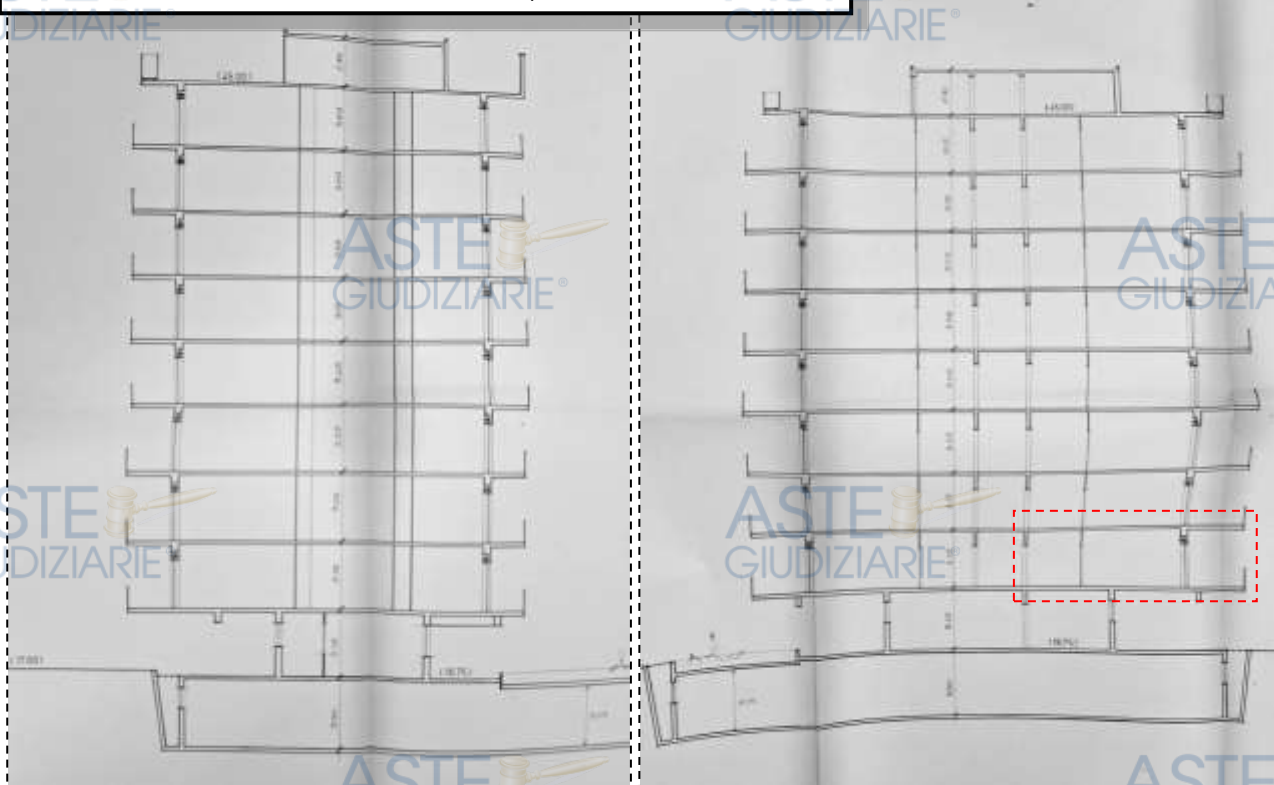
	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

STRALCIO LICENZA EDILIZIA N.63 PROT. N.16389/70

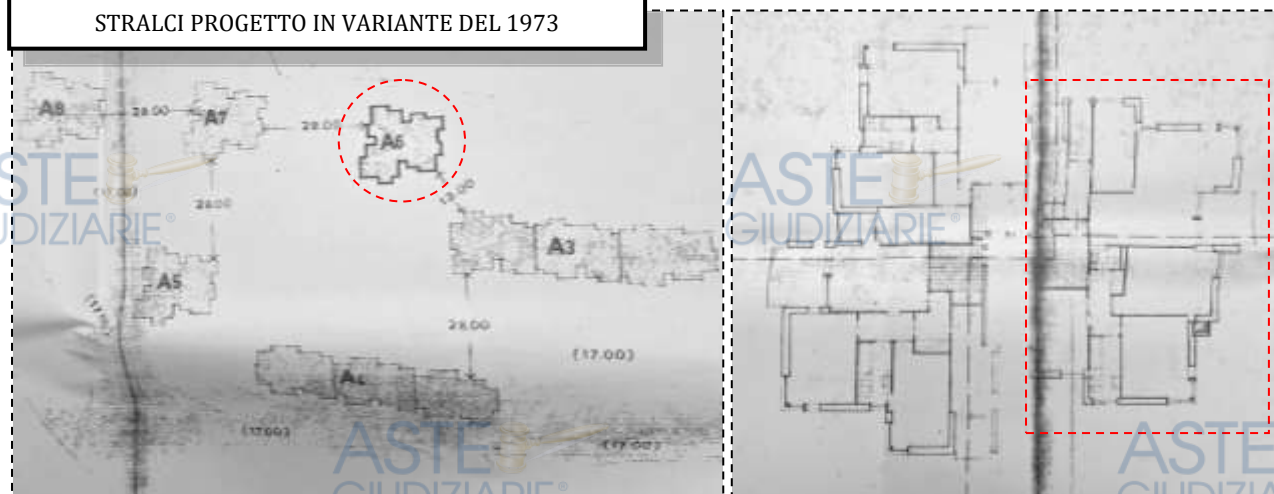
Firmato Da: ANDREA ROSSETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1750d5f



STRALCIO PROGETTO EDILIZIO PROT. N. 16389/70 -SEZIONI FABBRICATO



STRALCI PROGETTO IN VARIANTE DEL 1973

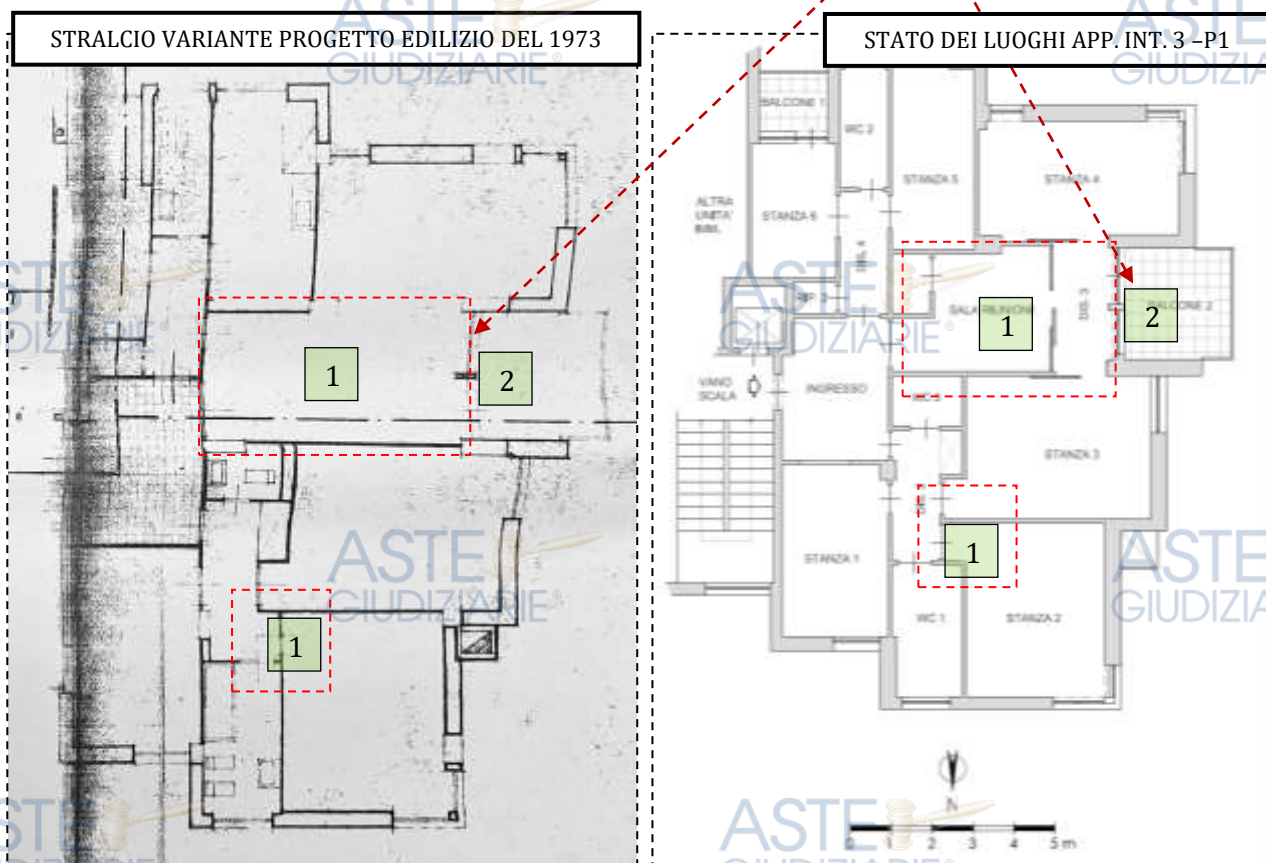


Relativamente al fabbricato "F" è stato rilasciato dal comune di Roma **certificato di abitabilità n.176** in data **22 marzo 1974**.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni e dei prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio prot. n. 16389/70 e successiva variante del 1973.

Si riportano di seguito le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali rilevate:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, con creazione di nuovi ambienti tramite realizzazione di nuove pareti vetrate, spostamento di tramezzi e porte interne **(1)**;
- Sul balcone lato ovest la finestra e la porta finestra sono state invertite **(2)**.



Per le difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni prospettiche) potrà essere redatta – a cure e spese dell’aggiudicatario del lotto di vendita – una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell’art. 36 bis del D.p.r. 380/01.

Per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di Abitabilità n. 176/1974.

Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica e catastale del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale dello stesso.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte del Super Condominio di

e del

MILLESIMI CONDOMINIO PAL. F

Progressivo	Proprietario	A1/PROPRIETA'	B/SCALE	C/ASCENSORI	E1/A ACQUA CALDA	D1/BIS GEST. RISCAL. PALAZZ.	SPESE ACQUA FREDDA
1		54,799	42,828	40,243	55,783	55,783	1

MILLESIMI SUPERCONDOMINIO

Progressivo	Proprietario	A/Proprietà Comuni	AB/A Bis - Portineria e varie	AB/A Bis - Manutenzione verde e varie	AB/A Bis - Spese Generali	D/Riscaldamento	E/Gest. Imp. distr. acqua calda
2		3,82	3,982	3,982	3,982	4,246	4,262

Condominio

Estratto Conto
F-UF F/003

Esec. ne Imm. re 436/2023 - F-03.
riportiamo di seguito la situazione contabile alla data odierna delle unità immobiliari sopra riportate.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	Residuo
	Es. CONDOMINIALE 2024			
20/01/2024	Rata n. 1	207,56	0,00	207,56
20/04/2024	Rata n. 2	207,56	0,00	207,56
15/06/2024	Saldo 2023	4.035,61	0,00	4.035,61
20/07/2024	Rata n. 3	207,56	0,00	207,56
TOTALE		4.658,29	0,00	4.658,29

Il pagamento del suddetto importo dovrà essere versato sul c/c della CREDIT AGRICOLE - IBAN
intestato al

Cordiali saluti.

Roma, 11/09/2024

Supercondominio
Estratto Conto
F-U/UFF003

Esec. ne Imm. re 436/2023 - F-03.
riportiamo di seguito la situazione contabile alla data odierna delle unità immobiliari sopra riportate.

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	Residuo
	Es. CONDOMINIALE 2024			
20/01/2024	1a Rata 2024	741,84	0,00	741,84
20/04/2024	2a Rata 2024	741,84	0,00	741,84
15/07/2024	Saldo 2023	15.643,32	0,00	15.643,32
20/07/2024	3a Rata 2024	770,62	0,00	770,62
TOTALE		17.897,62	0,00	17.897,62

Il pagamento del suddetto importo dovrà essere versato sul c/c della CREDIT AGRICOLE ex
Cariparma - IBAN
intestato al

Cordiali saluti.

Roma, 11/09/2024

Si precisa che, sia il Condominio che il Super-Condominio, hanno avviato azioni di recupero dei crediti, delle quali, allo stato attuale, non si può prevedere l'esito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento uso ufficio ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio F, interno 3, piano 1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 216, Sub. 505, Zc. 5, Categoria A10.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

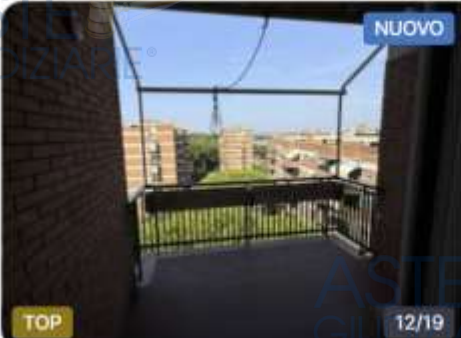
VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023 Semestre 2 – Fascia/zona: Periferica/TINTORETTO (VIA BALLARIN) cod. zona D38:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2600	3300	L	9	12,8	
Box	NORMALE	1350	1500	L	6	8,5	
Posti auto coperti	NORMALE	1000	1450	L	5,3	7,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	900	L	3,3	4,8	L

VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – Q20 Ardeatino (Laurentino, Tor – Marancia, Montagnola, Navigatori, Roma 70) (Municipio: VIII – ex Municipio XI):

Q20 Ardeatino (Laurentino Tor-Marancia Montagnola Navigatori Roma 70) (Municipio: VIII - ex Municipio XI)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	1470,76	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	23076	Abitazioni - I fascia	3.500,00 11,00
Non occupate	2300	Abitazioni - II fascia	2.800,00 8,80
Totale	25376	Uffici	2.800,00 9,00
Abitazioni occupate:		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ni - I fascia	2.900,00 14,20
In proprietà	60,10%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ni - II fascia	1.800,00 8,80
In locazione	36,10%	Locali - complessi attività terziarie industriali	900,00 6,50
Altro	3,80%	Locali - complessi attività turistiche	nq nq
		Boxes e posti auto	1.800,00 9,00

VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI:



NUOVO

€ 600.000

Attico viale del Tintoretto 88, Tintoretto, Roma

4 locali 160 m² 2 bagni Piano 8

Ascensore Balcone Terrazzo Cantina

MESSAGGIO VISITA

TOP 12/19



STAR

€ 449.000

Quadrilocale viale del Tintoretto SNC, Tintoretto, Roma

4 locali 170 m² 2 bagni Piano 6

Ascensore Balcone Terrazzo Parzialment...

MESSAGGIO VISITA

2/17



PREMIUM

€ 329.000

Trilocale via del Tintoretto 88, Tintoretto, Roma

3 locali 102 m² 1 bagno Piano 1

Ascensore Balcone Terrazzo

MESSAGGIO VISITA

1/30



€ 570.000



Quadrilocale buono stato, quinto piano, Tintoretto, Roma

4 locali

150 m²

2 bagni

Piano 5

Ascensore

Balcone

Terrazzo

Cantina

MESSAGGIO

VISITA



€ 560.000



Quadrilocale da ristrutturare, primo piano, Tintoretto, Roma

4 locali

143 m²

2 bagni

Piano 1

Ascensore

Balcone

Cantina

MESSAGGIO

VISITA



Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento uso ufficio Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio F, interno 3, piano 1	138,50 mq	2.800,00 €/mq	€ 387.800,00	100%	€ 387.800,00
Valore di stima:					€ 387.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2	%

Valore finale di stima: € 341.000,00 (arrotondato per difetto)

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 17/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea

25 di 28

- ✓ ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ✓ ATTI D'OBBLIGO.zip
- ✓ ATTO DI COMPRAVENDITA_2006.pdf
- ✓ DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.zip
- ✓ FOTOGRAFIE.zip
- ✓ MILLESIMI CONDOMINIO PAL. F.pdf
- ✓ MILLESIMI SUPERCONDOMINIO.pdf
- ✓ Pal. F - Abitabilità.pdf
- ✓ PENDENZE CONDOMINIO E SUPERCONDOMINIO.pdf
- ✓ REGOLAMENTO DI CONDOMINIO Pal.F.pdf
- ✓ Regolamento Supercondominio.pdf
- ✓ RELAZIONE ESTIMATIVA RM_EI_436_2023_LOTTO 1-APPARTAMENTO.pdf
- ✓ RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- ✓ VISURA E PLANIMETRIA CATASTALI.zip



LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Appartamento uso ufficio ubicato a Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio F, interno 3, piano 1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 216, Sub. 505, Zc. 5, Categoria A10.

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ CONSOLIDATA – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di riferimento nel Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli insediamenti Urbani". Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento NON risulta alcun vincolo.

Il fabbricato "F" di cui fa parte l'immobile oggetto della relazione è stato edificato con Licenza edilizia n.63 protocollo n. 16389/70, rilasciata dal comune di Roma in data 8 gennaio 1972 e successiva variante n.1199 rilasciata dal medesimo Comune in data 25 ottobre 1973.

Inoltre, è stato rilasciato dal comune di Roma certificato di abitabilità n.176 in data 22 marzo 1974.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni e dei prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie del progetto edilizio prot. n. 16388/70 e successiva variante prot. n 1199 del 1973.

Per le suddette difformità sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni e variazioni prospettiche) potrà essere redatta – a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita – una S.C.I.A in sanatoria ai sensi del nuovo art. 36 - bis del D.p.r. 380/01.

Per il fabbricato in cui ricade il bene pignorato è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di Abitabilità n. 176/1974.

Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica e catastale del bene pignorato è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale dello stesso.

Prezzo base d'asta: € 341.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 436/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 341.000,00

Bene N° 1 – Appartamento uso ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale del Tintoretto n.88, edificio F, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento uso ufficio Censito al catasto Fabbricati - Fg. 874, Part. 216, Sub. 505, Zc. 5, Categoria A10	Superficie commerciale	138,50 mq
Stato conservativo:	L' immobile oggetto di pignoramento si trova in mediocre stato manutentivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		