

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossetti Andrea
nell'Esecuzione Immobiliare 491/2023 del R.G.E.

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**ABITAZIONE IN VILLINO CON CORTE ESTERNA
LOCALE LEGNAIA E GARAGE
(LOTTO UNICO)**

ROMA, VIA ANTONIO MARIA COLINI NN. 70 - 72



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	18
Precisazioni.....	21
Stato conservativo	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	26
Vincoli e oneri condominiali.....	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 491/2023 del R.G.E.....	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 286.000,00	36



Con provvedimento del 10/04/2024, 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 16/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione in villino con locale legnaia e giardino di pertinenza ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Maria Colini n.70 (catastalmente n.72), piano T
- **Bene N° 2** – Locale garage con annessa corte ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Maria Colini n.70, piano T

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel comune di Roma, Municipio X, zona Z.XXXV - OSTIA ANTICA (Bagnoletto), e precisamente in via Antonio Maria Colini nn. 70-72.

La zona confina:

- a nord-ovest con il comune di Fiumicino;
- a nord-est con Dragona;
- a sud-ovest con Saline di Ostia;
- a sud-est con la via dei Romagnoli.

L'area in cui ricadono i beni pignorati è dotata di uno scarso livello di servizi e infrastrutture e risulta collegata con le linee autobus 04B e 063 che mettono in comunicazione la zona alla stazione ferroviaria Roma – Lido.

LOCALIZZAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO - mappa Google Earth



La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da:

- 1) **Abitazione in villino** con corte privata avente accesso dal civico 70 (catastalmente 72), che si sviluppa su un unico piano, costituito da 2 appartamenti con ingressi indipendenti; ex **locale legnaia** sito al piano terra, avente accesso indipendente da via Antonio Maria Colini, trasformato senza alcun titolo edilizio in abitazione.
- 2) **Locale garage** con corte annessa accessibile dal civ. 70, sito al piano terra e trasformato illegittimamente in abitazione.

I suddetti immobili si trovano su un terreno della superficie complessiva, tra coperto e scoperto di circa 1.000 metri quadri.



VISTA ESTERNA VILLINO CON EX LOCALE LEGNAIA



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5

EX LOCALE LEGNAIA



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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX
Nata a XXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale: separazione legale dei beni.

Il compendio immobiliare confina con: via Antonio Maria Colini, proprietà particelle 1292 e 1660, salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINO CON LOCALE LEGNAIA E GIARDINO DI PERTINENZA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO MARIA COLINI N.70 (CATASTALMENTE N.72), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	H min 2,37 m H max 3,75 m	T
Verande	20,00 mq	26,00 mq	0,95	24,70 mq	H media 2,40	T
Giardino di pertinenza	515,00 mq	515,00 mq	0,18	92,70 mq	-	T
Ex locale legnaia	28,00 mq	35,00 mq	0,20	10,50 mq	H media 2,40	T
Totale superficie commerciale:				237,90 mq		

Bisogna precisare che dal calcolo delle superfici sopra riportate sono stati esclusi gli ampliamenti realizzati illegittimamente successivamente alla domanda di condono del 1995.

STATO DEI LUOGHI - VILLINO

ILLEGITTIMO
AMPLIAMENTO
VOLUMETRICO

VERANDA
TRASFORMATA
IN CUCINA



SOGGIORNO (APPARTAMENTO CON INGRESSO A SUD)



IMMAGINE N°7



IMMAGINE N°8

DISIMPEGNO

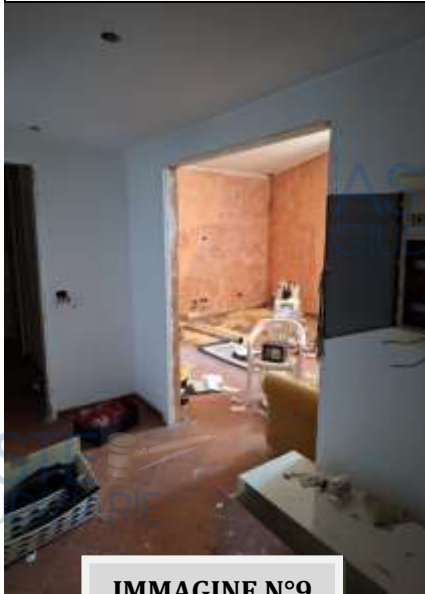


IMMAGINE N°9

INGRESSO



IMMAGINE N°10

CAMERA 3



IMMAGINE N°11

CAMERA 3



IMMAGINE N°12

CABINA ARMADIO



IMMAGINE N°13



IMMAGINE N°14



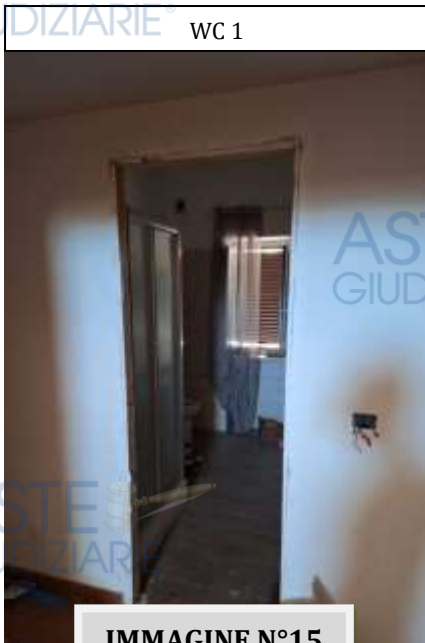


IMMAGINE N°15



IMMAGINE N°16



IMMAGINE N°17



IMMAGINE N°18



IMMAGINE N°19



SOGGIORNO - APPARTAMENTO CON INGRESSO A NORD



IMMAGINE N°20



IMMAGINE N°21

WC



IMMAGINE N°22

VISTA ESTERNA EX VERANDA



IMMAGINE N°23

VESPAIO

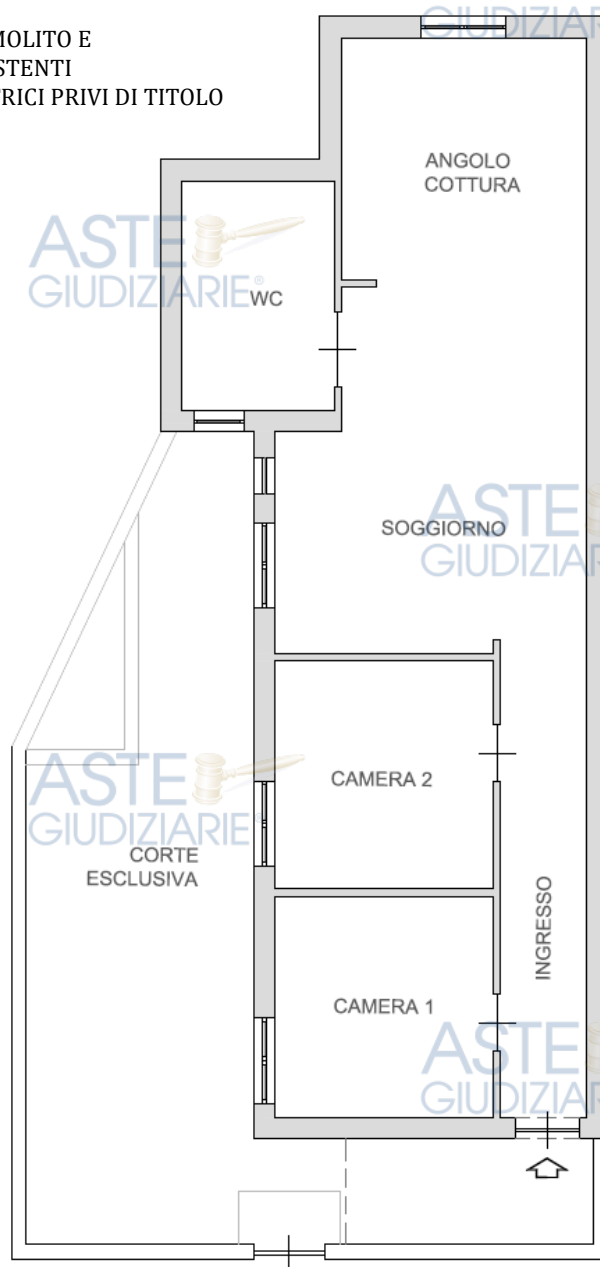


IMMAGINE N°24



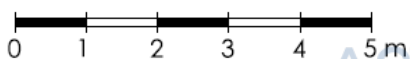
STATO DEI LUOGHI - LOCALE LEGNAIA (AMPLIATO E TRASFORMATO ILLEGITTIMAMENTE IN ABITAZIONE)

EX LOCALE LEGNAIA DEMOLITO E
RICOSTRUITO CON CONSISTENTI
AMPLIAMENTI VOLUMETRICI PRIVI DI TITOLO



VIA ANTONIO MARIA COLINI

N



VISTA ESTERNA



IMMAGINE N°25

INGRESSO PEDONALE



IMMAGINE N°26

INGRESSO/CORRIDOIO



IMMAGINE N°27

CAMERA 1



IMMAGINE N°28

CAMERA 2



IMMAGINE N°29

SOGGIORNO



IMMAGINE N°30



SOGGIORNO



IMMAGINE N°31

WC



IMMAGINE N°32

ANGOLO COTTURA



IMMAGINE N°33

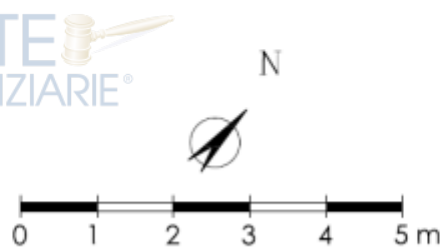
BENE N° 2 - LOCALE GARAGE CON CORTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO MARIA COLINI N.70, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Locale garage	33,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	H min 2,30 m H max 3,00 m	T
Giardino di pertinenza	145,00 mq	145,00 mq	0,18	26,10 mq	-	T
Totale superficie commerciale:				66,10 mq		

Bisogna precisare che dal calcolo delle superfici sopra riportate, sono stati esclusi gli ampliamenti realizzati illegittimamente successivamente alla domanda di condono del 1995.



STATO DEI LUOGHI - LOCALE GARAGE (AMPLIATO E TRASFORMATO ILLEGITTIMAMENTE IN ABITAZIONE)



SOGGIORNO



IMMAGINE N°37

CUCINA



IMMAGINE N°38

INGRESSO/DISIMPEGNO



IMMAGINE N°39

WC



IMMAGINE N°40

CAMERA



IMMAGINE N°41

GIARDINO



IMMAGINE N°42



BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINO CON LOCALE LEGNAIA E GIARDINO DI PERTINENZA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO MARIA COLINI N.70 (CATASTALMENTE N.72), PIANO T

Dati della richiesta Comune di ROMA (Codice: I1501)
 Provincia di ROMA
 Catasto Fabbricati Foglio: 1068 Particella: 1294 Sub.: 1

INTESTATO

1		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	---

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 Catastrale		Rendita
1		1068	1294	1	6		A/7	5	8 vani	Totale 149 mq. Fondo: valore area scoperta 77,149 mq.	Euro 1.404,76	Variazione del 09/11/2015 - Interimato in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ANTONIO MARIA COLINI n. 70 Piano T												
Notizia: Partita: Mod.M												
Annotazioni: -circoscrizione e scelta non pertinenti sono definiti tutti dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (da n. 70/94)												

Mappali Terreni Caricati

Codice Comune I1501 - Sezione B - Foglio 1068 - Particella 1294

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		1068	1294	1	6		A/7	5	8 vani		Euro 1.404,76	VARIAZIONE SUI CLASSAMENTI del 10/07/2009 Particella RM0996310 in atti dal 10/07/2009/VARIAZIONE DI CLASSAMENTO da 143249 1/2009.
Indirizzo: VIA ANTONIO MARIA COLINI n. 70 Piano T												
Notizia: Partita: Mod.M												
Annotazioni: -circoscrizione e scelta non pertinenti sono definiti tutti dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (da n. 70/94)												

Mappali Terreni Caricati

Codice Comune I1501 - Sezione B - Foglio 1068 - Particella 1294

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/07/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		1068	1294	1	6		A/7	5	8 vani		Euro 1.404,76 L. 2.720.000	CONSTITUZIONE del 01/07/1998 in atti dal 01/07/1998 (n. A07536 1/1998)
Indirizzo: VIA ANTONIO MARIA COLINI n. 70 Piano T												
Notizia: Partita: Mod.M												
Annotazioni: -circoscrizione e scelta propri (da n. 70/94)												

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

Situazione degli intestati dal 27/01/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: Atto del 27/01/2015 Protocollo ufficiale BISSI FEDERICO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4079 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 7143 1/2015 Reparto Trib. ROMA 1 in atti dal 29/01/2015			

Situazione degli intestati dal 12/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 27/01/2015
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 27/01/2015
DATI DERIVANTI DA: Atto del 12/10/2010 Protocollo ufficiale BISSI FEDERICO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1177 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 72085 1/2010 Reparto PT di ROMA 1 in atti dal 14/10/2010			

Situazione degli intestati dal 01/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 12/10/2010
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 01/07/1998 in atti dal 01/07/1998 (n. A07536 1/1998)			

BENE N° 2 - LOCALE GARAGE CON CORTE UBICATO CON GIARDINO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO MARIA COLINI N.70, PIANO T

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 1068 Particella: 1294 Sub.: 502

INTESTATO

1		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1		1068	1294	502 501	6		C/6	12	33 m ²	Totale: 47 m ²	Euro 132,94	Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ANTONIO MARIA COLINI n. 70 Piano T												
Notifica: Partita: Mod.55												
Annotazioni: -classamento e rendita non certificati (note distric) negli atti della data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.n. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione B - Foglio 1068 - Particella 1294

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1		1068	1294	501 502	6		C/6	12	33 m ²		Euro 132,94	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2009 Partic. n. RM1068/01 in atti dal 26/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 347884.1/2009)
Indirizzo: VIA ANTONIO MARIA COLINI n. 70 Piano T												
Notifica: Partita: Mod.55												
Annotazioni: -classamento e rendita non certificati (note distric) negli atti della data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.n. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/11/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1		1068	1294	501 501	6		C/6	12	33 m ²		Euro 132,94	DIVISIONE del 26/11/2008 Partic. n. RM1068/01 in atti dal 26/11/2008 DIVISIONE (n. 123310.1/2008)
Indirizzo: VIA ANTONIO MARIA COLINI n. 70 Piano T												
Notifica: Partita: Mod.55												
Annotazioni: -classamento e rendita proposti (d.n. 701/94)												

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

Situazione degli intestati dal 27/01/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: Atto del 27/01/2015 Pubblico ufficiale BISSI FEDERICO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4079 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 710.1/2015 Registro PT di ROMA 1 in atti dal 29/01/2015			

Situazione degli intestati dal 12/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 27/01/2015
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 27/01/2015
DATI DERIVANTI DA: Atto del 12/10/2010 Pubblico ufficiale BISSI FEDERICO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1177 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22909.1/2010 Registro PT di ROMA 1 in atti dal 14/10/2010			

Situazione degli intestati dal 26/11/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 12/10/2010
DATI DERIVANTI DA: DIVISIONE del 26/11/2008 Partic. n. RM1068/01 in atti dal 26/11/2008 DIVISIONE (n. 123310.1/2008)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/07/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		
1		1068	1294	2	6		C/6	12	33 m ²		Euro 132,94 L. 257.400	COSTITUZIONE del 01/07/1998 in atti dal 01/07/1998 (n. A02826.1/1998)
Indirizzo: VIA ANTONIO MARIA COLINI n. 70 Piano T												
Notifica: Partita: 220310 Mod.55												
Annotazioni: -classamento e rendita proposti (d.n. 701/94)												

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

Situazione degli intestati dal 01/07/1998

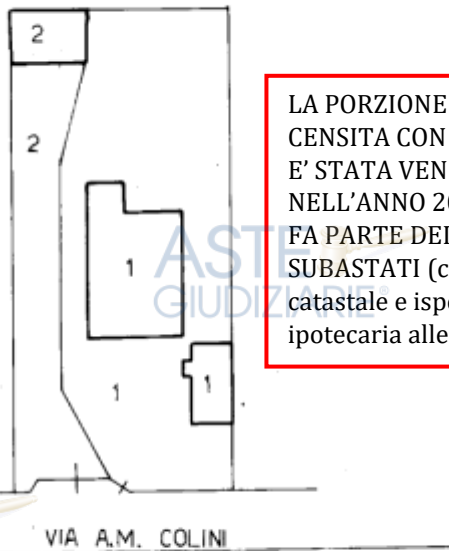
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 26/11/2008
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 01/07/1998 in atti dal 01/07/1998 (n. A02826.1/1998)			

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA: f.1068, p.lla 1294

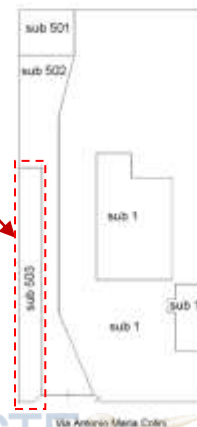


STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO f.1068,
p.lla 1294 DEL 1998

STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO
f.1068, p.lla 1294 DEL 2008



LA PORZIONE DI CORTE
CENSITA CON IL SUB 503
E' STATA VENDUTA
NELL'ANNO 2008 - NON
FA PARTE DEI BENI
SUBASTATI (cfr. visura
catastale e ispezione
ipotecaria allegate)

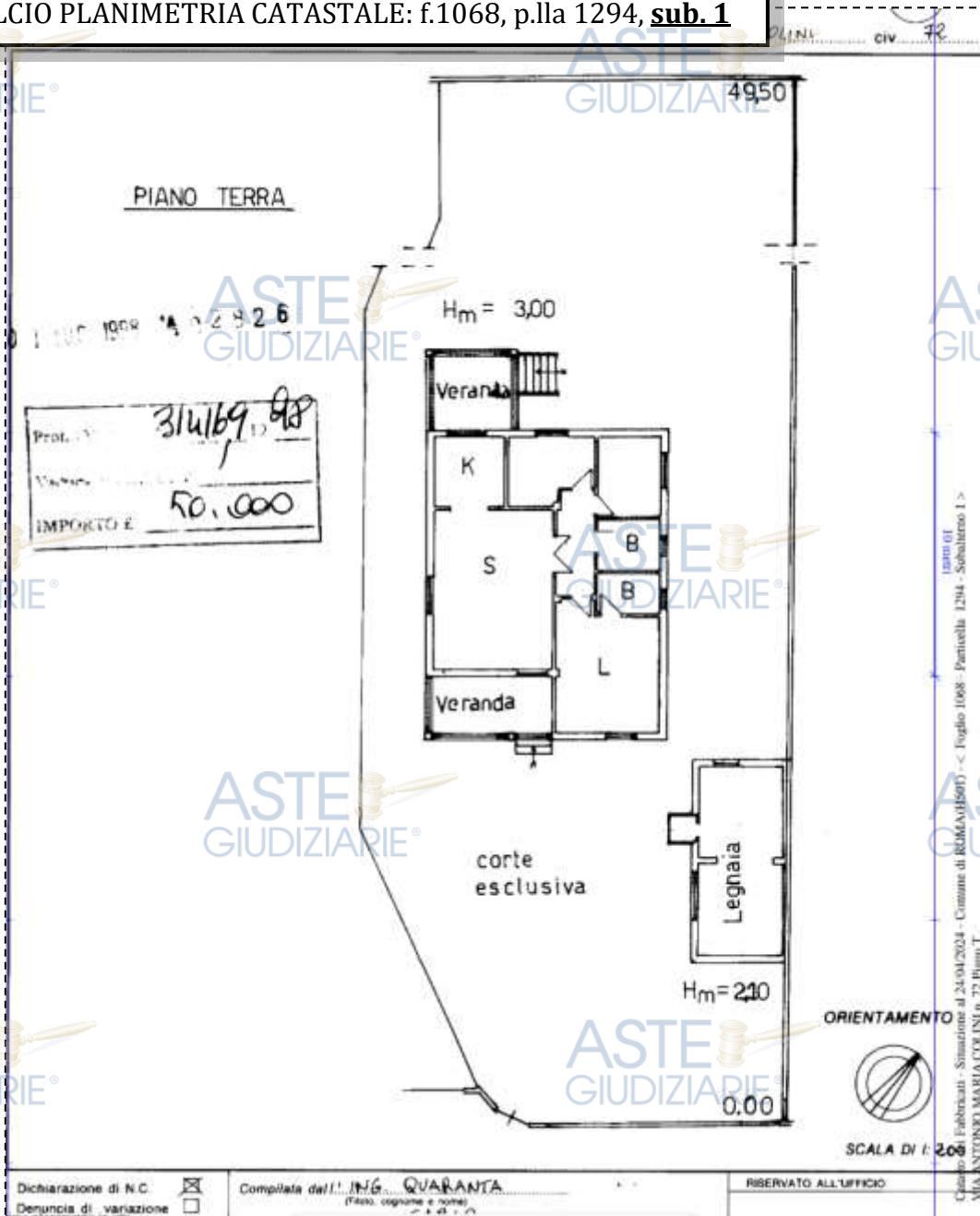


Piano terra

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINO CON LOCALE LEGNAIA E GIARDINO DI PERTINENZA UBIcata A ROMA (RM) - VIA ANTONIO MARIA COLINI N.70 (CATASTALMENTE N.72), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1068	1294	1	6	A/7	5	8 vani	Totale: 149 m ² Totale: escluse aree scoperte: 149 m ²	1404,76 €	T

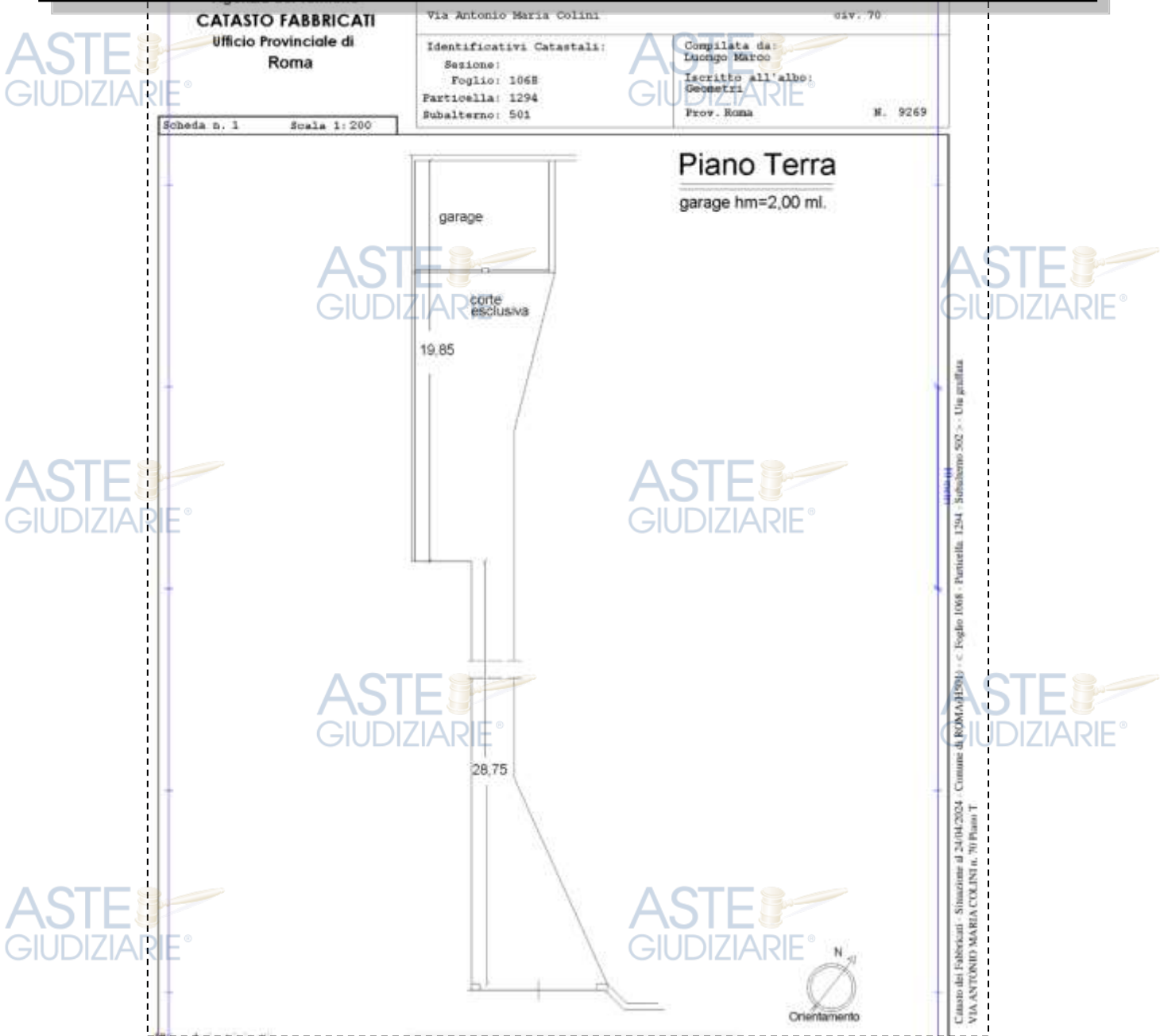
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: f.1068, p.lla 1294, sub. 1



BENE N° 2 - LOCALE GARAGE CON CORTE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO MARIA COLINI N.70, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1068	1294	501	6	C/6	12	33 mq	47 mq	132,94 €	T	502

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE: f.1068, p.lla 1294, sub. 501 graffato sub 502 (corte)



Bisogna precisare che, allo stato attuale, il **VILLINO** risulta ampliato e frazionato in due appartamenti con ingressi indipendenti dalla corte di pertinenza comune a tutti i subalterni;

Il locale **GARAGE**, accessibile anch'esso dalla corte comune, è stato ampliato e trasformato illegittimamente in abitazione.

L'ex locale **LEGNAIA** è stato demolito e ricostruito con consistenti ampliamenti volumetrici e trasformato in abitazione senza alcun titolo edilizio. Quest'ultimo ha accesso indipendente da una piccola corte di pertinenza esclusiva, da un cancello pedonale posto su Via Antonio Maria Colini.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili si trovano in stato di abbandono e sono caratterizzati da un pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Si precisa che sono presenti infiltrazioni di acqua piovana con consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado.



IMMAGINE N°43



IMMAGINE N°44



IMMAGINE N°45

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I materiali e le rifiniture sono di tipo ordinario, le strutture sono in c.a., solai in latero-cemento e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile. Sui soffitti di alcuni ambienti sono presenti travature in legno a vista.

I rivestimenti e i pavimenti dei locali igienici sono costituiti da maioliche in monocottura e gres

porcellanato.

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

Le pavimentazioni sono miste, in gres porcellanato e monocottura.

Le porte interne sono state asportate/demolite.

Gli infissi esterni in pvc sono dotati di persiane e inferriate (queste ultime sono presenti solamente nel fabbricato principale).

L'impianto termico per il riscaldamento è assente. Allo stato attuale sono presenti solamente i terminali: ventilconvettori nel fabbricato principale e radiatori in alluminio nell'ex locale legnaia.

Le utenze per la corrente elettrica, gas metano e acqua sanitaria risultano distaccate.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 20.07.24 - gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati liberi e in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO

1) quanto in oggetto è pervenuto in piena proprietà nella misura di 1/2 (un mezzo) dell'intero alla signora **XXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzata, in forza di **atto di donazione** ai rogiti del Notaio Bissi Federico di Roma in data 27 gennaio 2015, repertorio n.4079, raccolta n. 2914, trascritto a Roma 1 il 29 gennaio 2015 ai numeri R.P. 7143 e R.G. 9213, da **XXXXXXXXXX**, nato a il, **codice fiscale XXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzati, il quale donava la piena proprietà nella misura di 1/2 (un mezzo) dell'intero, avente ad oggetto:

- abitazione in villino sita in Comune di Roma, Via Antonio Maria Colini n.72, censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 1068, particella 1294, sub 1, categoria A/7.
- locale autorimessa sita in Comune di Roma, Via Antonio Maria Colini n.70, censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 1068, particella 1294, sub 501 graffato con il sub. 502, categoria C/6.

2) quanto in oggetto è pervenuto in piena proprietà nella misura di 1/2 (un mezzo) ciascuno dell'intero alla signora **XXXXXXXXXXXX** e al signor **XXXXXXXXXX**, sopra generalizzati, in regime di separazione dei beni, in forza di **atto di compravendita** ai rogiti del Notaio Bissi Federico di Roma in data 12 ottobre 2010, repertorio n. 1177, raccolta n. 853, trascritto a Roma 1 il 14 ottobre 2010 ai numeri R.P. 72969 e R.G. 124236, dai signori **XXXXXXXXXX**, nata a il, **codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**, e **XXXXXXXXXXXX**, nato a il, **codice fiscale XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX**, per la piena proprietà nella misura di 1 /2 (un mezzo) ciascuno dell'intero, coniugati in regime di separazione dei beni, aventi ad oggetto:

- abitazione in villino sita in Comune di Roma, Via Antonio Maria Colini n.72, censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 1068, particella 1294, sub 1, categoria A/7.
- locale autorimessa sita in Comune di Roma, Via Antonio Maria Colini n.70, censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 1068, particella 1294, sub 501 graffato con il sub. 502, categoria C/6.

3) alla signora **XXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzata, la proprietà del terreno nella misura di 1/2 (un mezzo) dell'intero è pervenuta in forza di **atto di donazione** ai rogiti del Notaio Mario Alberto Fazio di Roma del 26 luglio 1990, repertorio n. 54.483, trascritta a Roma 1 il 3 agosto 1990 ai numeri R.P. 40481 e R.G. 69853, dal **XXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzato, avente ad oggetto il terreno sito in Roma, Località Bagnolo - Ostia Antica, della superficie di mq.1210, ivi compresa la mezzeria della strada poderale



destinata a pubblico transito censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 1068, particella 1050.

4) al signor **XXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzato, la piena ed esclusiva proprietà del terreno è pervenuta in forza di **atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia** autenticato dal Notaio Franco Ventura di Roma in data 12 dicembre 1984, repertorio n. 89819, trascritto il 10 gennaio 1985 ai numeri R.P. 1472 e R.G. 2068, dalla **società XXXXXXXXXXXXXXX**, con sede a -, via **XXXXXXXXXX XXXXXX**, **codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX**, avente ad oggetto il terreno sito in Comune di Roma, Località Bagnolo - Ostia Antica, della superficie catastale di mq. 1210, ivi compresa la mezzeria della strada poderale destinata a pubblico transito censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 1068, all. 1008, particella 1050 (ex 974/am) di are 12 ca 10.

FORMALITÀ

In relazione ai dati su riportati, dopo aver eseguito gli accertamenti catastali ed ipotecari in ordine ai possessori nell'ultimo ventennio,

SI RILEVA:

- che i beni descritti sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà di: **XXXXXXXXXXXX**, nata a il , Codice fiscale **XXXXXXXXXXXX**, per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni;
- che a partire dal ventennio ed a tutto il 23 MAGGIO 2023, non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta ad eccezione di quanto sotto indicato con le relative problematiche:

1) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** emesso dal Tribunale di Roma in data 3 maggio 2023, repertorio n. 15223, trascritto il 23 maggio ai numeri R.P. 46531 e R.G. 63880, a favore della società ".", con sede in , codice fiscale e contro **XXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzata, per la piena proprietà avente ad oggetto:

- abitazione in villa sita in Comune di Roma, via Antonio Maria Colini n.72 censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 1068, particella 1294, sub 1, categoria A/7;
- locale autorimessa sita in Comune di Roma, Via Antonio Maria Colini n.70, censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 1068, particella 1294, sub.501 graffato con il sub.502, categoria C/6;

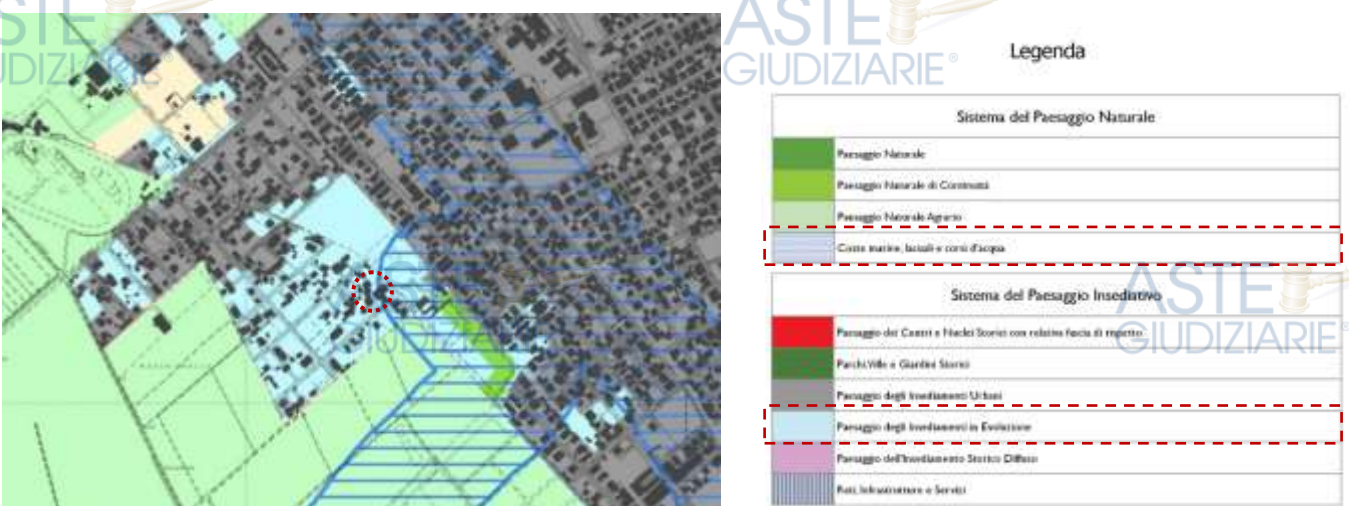
2) **IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** con atto notarile ai rogiti del Notaio Bissi Federico di Roma del 12 ottobre 2010, repertorio n. 1178, raccolta n.854, iscritta in data 14 ottobre 2010 ai numeri R.P. 28824 e R.G. 124237, per complessivi euro 390.150,00 (trecentonovantamilacentocinquanta virgola zero zero) di cui euro 229.500,00 (duecentoventinovemilacinquecento virgola zero zero) di capitale originario, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede in Sondrio (SO), codice fiscale: 00053810149, domicilio ipotecario eletto in Sondrio, Piazza Garibaldi n.16, e contro **XXXXXXXXXXXX**, nato a il , quale debitore ipotecario e **XXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzata, quale terza datrice di ipoteca, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno dell'intero della piena proprietà avente ad oggetto:

- abitazione in villino sita in Comune di Roma, Via Antonio Maria Colini n.72 censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 1068, particella 1294, sub.1, categoria A/7.
- locale autorimessa sita in Comune di Roma, via Antonio Maria Colini n.70, censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 1068, particella 1294, sub.501 graffato con il sub. 502, categoria C/6.

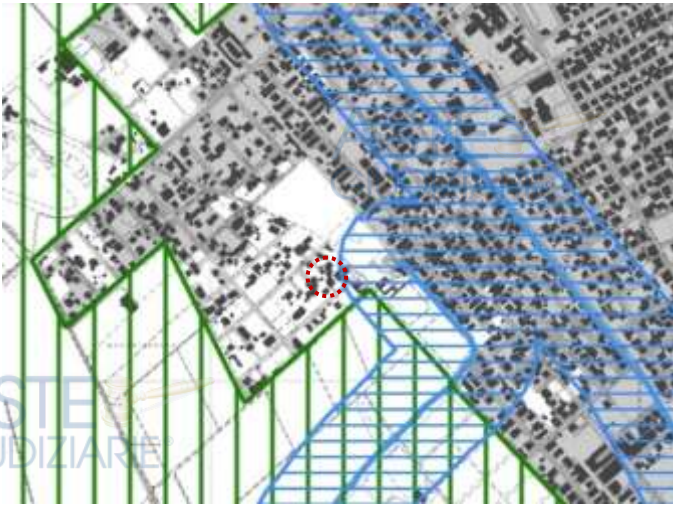
Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ DA RISTRUTTURARE - Nuclei di edilizia ex - abusiva da recuperare":



Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione" e **in parte** nel Sistema del Paesaggio Naturale: "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua":



Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta **per una limitata porzione** il vincolo di "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua":

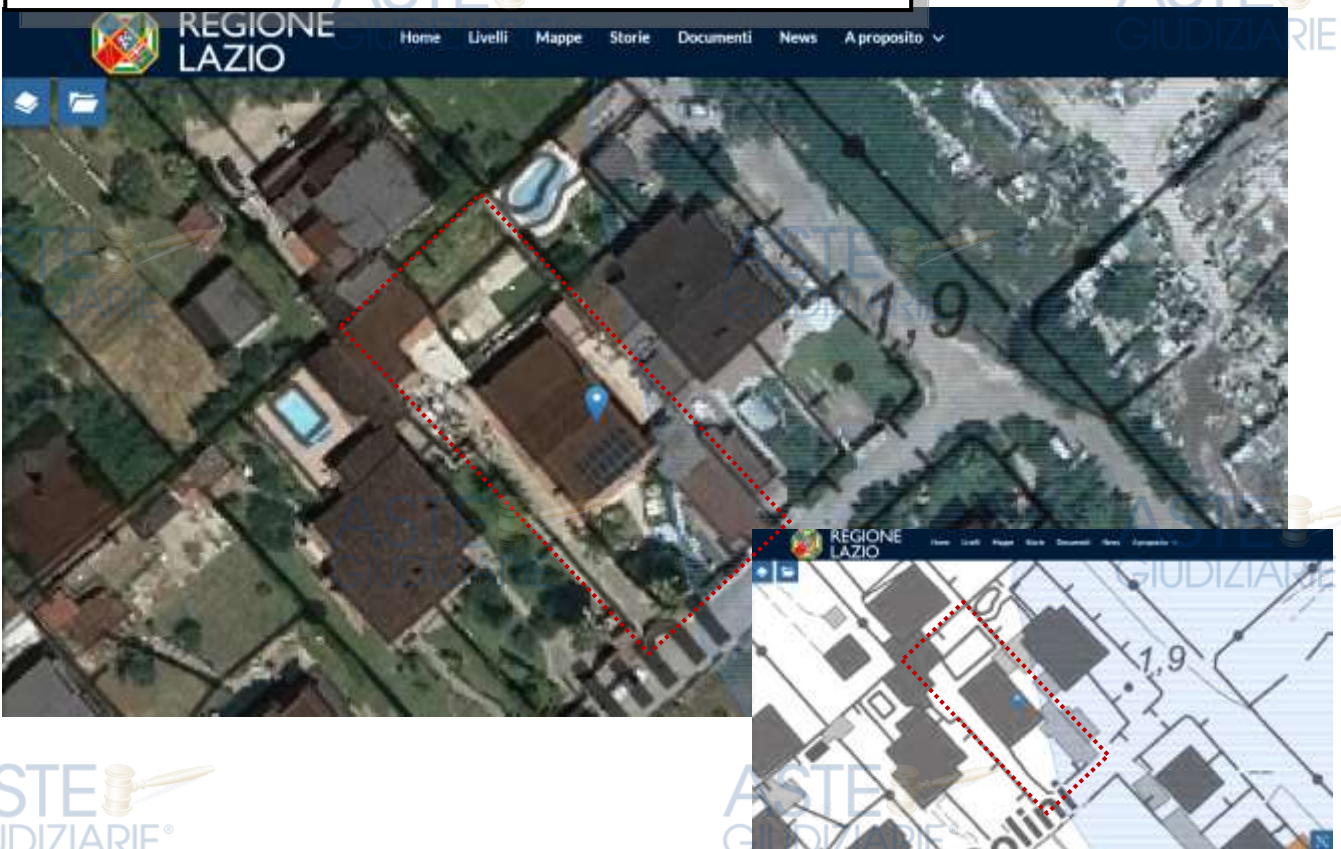


Ricognizione delle aree tutelate per legge
art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004

059_001	a) protezione delle fasce costiere marine	art. 34
1059_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
059_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
059_001	d) protezione delle scartaglie sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
059_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
059_001	g) protezione delle aree boschive	art. 39 ITDA
059_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree giurato-da agro critico	art. 40
059_001	i) protezione delle zone sanate	art. 41
059_001	mi) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
059_001	ni) protezione anelli di interesse archeologico	art. 42
059_001	ni) protezione punti di interesse archeologico e relativi fasce di rispetto	art. 42
059_001	ni) protezione fasce di interesse archeologico e relativi fasce di rispetto	art. 42
059_001	ni) protezione fasce di interesse storico-artistico, storico-archeologico e relativi fasce di rispetto	art. 42
059_001	ni) protezione fasce di interesse storico-artistico, storico-archeologico e relativi fasce di rispetto	art. 42

ITDA - In area militare nel r. 2 art. 141 D.Lgs. 42/2004 non sono indicate nel presente tabulato.

STRALCI GEOPORTALE REGIONE LAZIO - PTPR TAVOLA B



Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è stato edificato in totale assenza di titolo edilizio.

È stata depositata al Comune di Roma in data 28 febbraio 1995 una istanza di Condono Edilizio con prot. n. 48221 (tuttora **in fase istruttoria**) per le costruzioni (villino, legnaia e garage), oggi però totalmente trasformate e ampliate senza titolo.

RISORSE
R.P.R. - S.P.A.
U.D. Condoni
Disciplina

13/4-17.03.15

VERIFICA DI DISCIPLINA EDILIZIA

SEZIONE 1

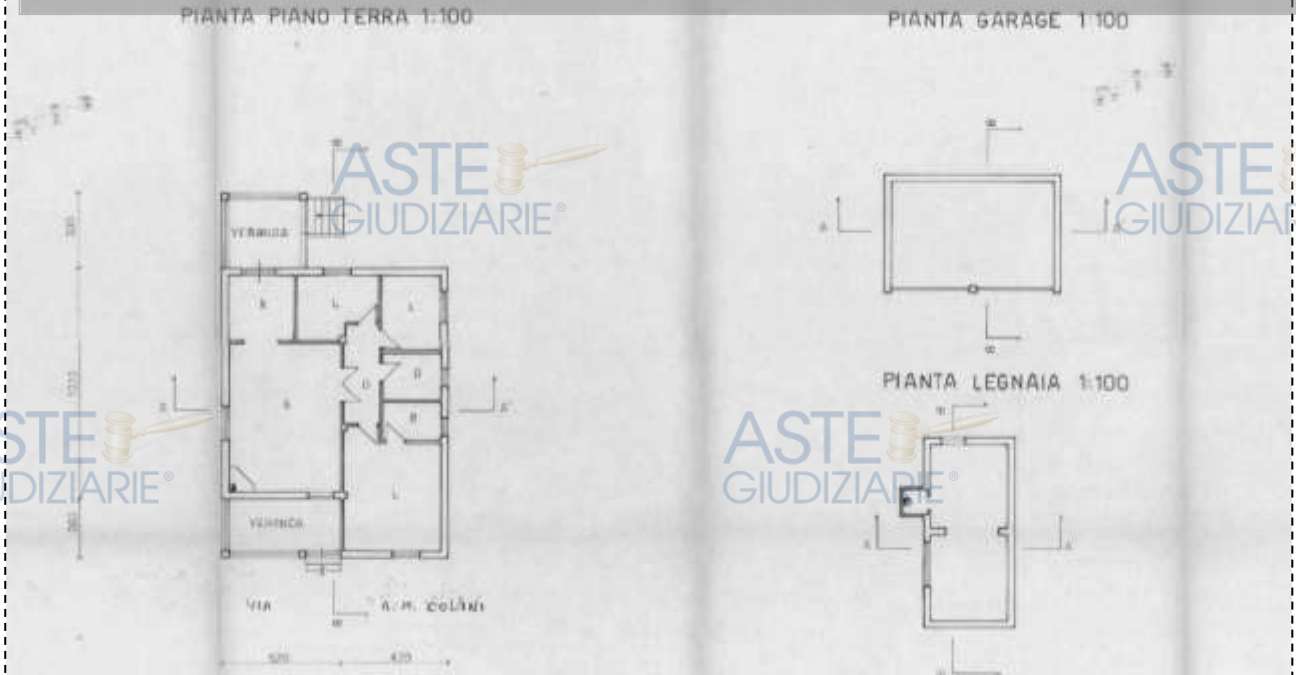
Estremi Abuso:
Pratica n.: 0/48221 Sottonumero: 0
Richiedente: [REDACTED]
Indirizzo Abuso: VIA ANTONIO MARIA COLINI n. 70 - 0
Municipio: Roma X - (ex 13)

Descrizione Abuso: "L'istruttoria si e' conclusa secondo l'ordine cronologico di lavorazione".
Nuova costruzione villino monofamiliare pt con legnaia a parte e garage di pertinenza, con una su di mq 114,40, una snr di mq 59,33 ed un volume di mc 464,44.
Il fascicolo già andato a stato 66 a ottobre 2010 con documentazione incompleta, e' stato retrocesso a stato 61 in seguito alla richiesta di annullamento notifica da parte dell'utente, prot. 67816/2013. Con ns prot. 76580/2013 e successivo 130732/2014 e' stata richiesta documentazione catastale idonea.
La reazione tecnica agli atti conferma superfici e volume come da domanda di condono. In istruttoria e' stato accordato lo sesto: la casa.

Esaminati tutti i documenti presenti nel fascicolo, l'istruttoria tecnica ha valutato positivamente la congruità al rilascio della concessione edilizia.

Anno Ultimazione Lavori dichiarato: 91 Ultim. Abuso: 31-12-1991 Periodo Ultim. Abuso: 2

STRALCIO ELABORATO GRAFICO - ISTANZA DI CONDONO PROT.N. 48221 DEL 1995





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA- ISTANZA DI CONDONO PROT.N. 48221 DEL 1995

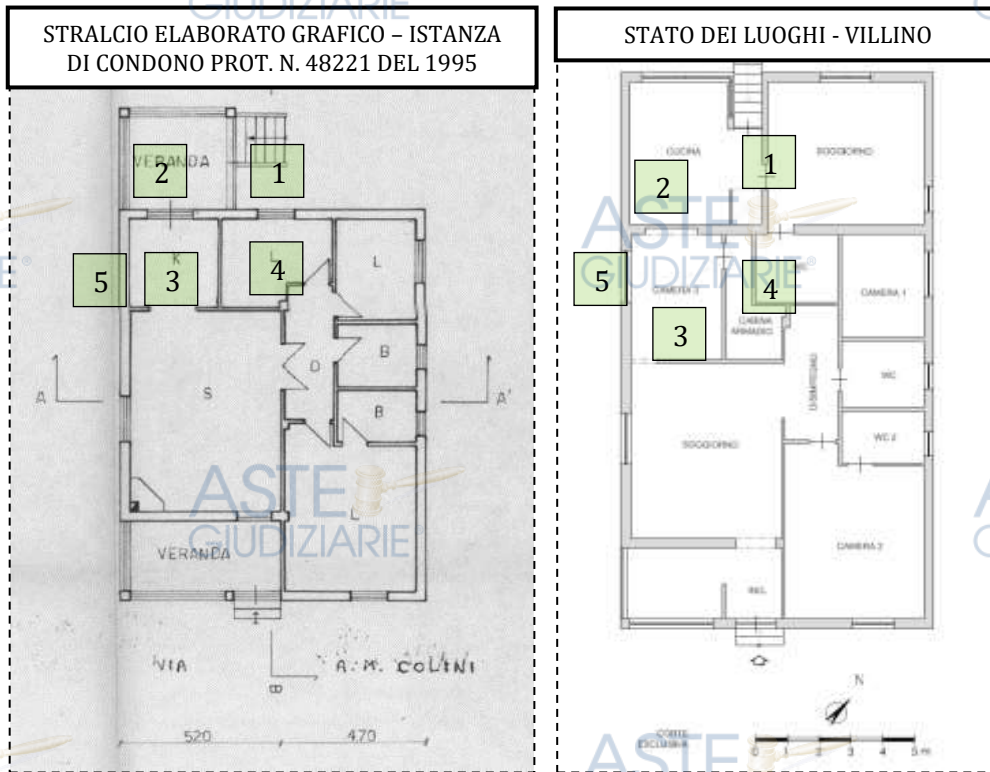


Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria degli immobili, alla destinazione d'uso, ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni, non corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici e fotografie allegate all'istanza di condono prot.n. 48221 del 1995.

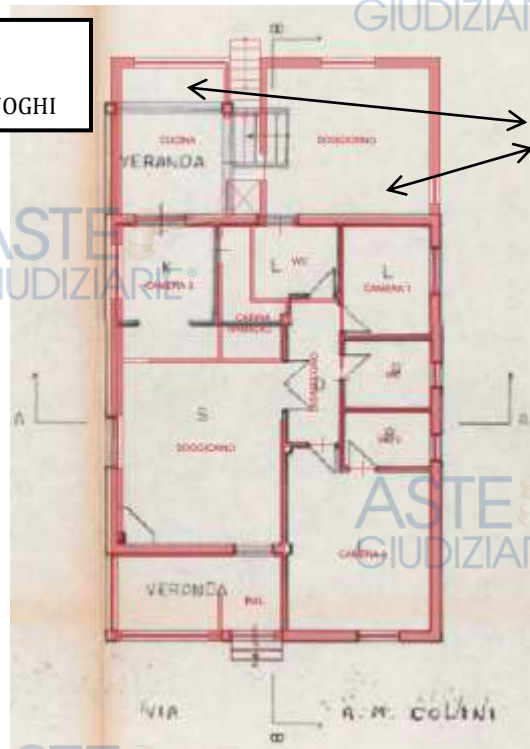
Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali accertate:

VILLINO:

- Il fabbricato è stato frazionato senza alcun titolo edilizio in due appartamenti con ingressi indipendenti dal giardino di pertinenza;
- È presente un consistente ampliamento volumetrico (lato nord) **(1)**;
- L'ex veranda è stata ampliata e trasformata senza alcun titolo edilizio in cucina **(2)**;
- La cucina è trasformata in camera da letto **(3)**;
- Una camera è stata trasformata in bagno e cabina armadio **(4)**;
- Presenza di una finestra nella camera da letto (ex cucina) **(5)**.



SOVRAPPOSIZIONE STRALCIO ELABORATO GRAFICO - ISTANZA DI CONDONO PROT. N. 48221 DEL 1995 E STATO ATTUALE DEI LUOGHI

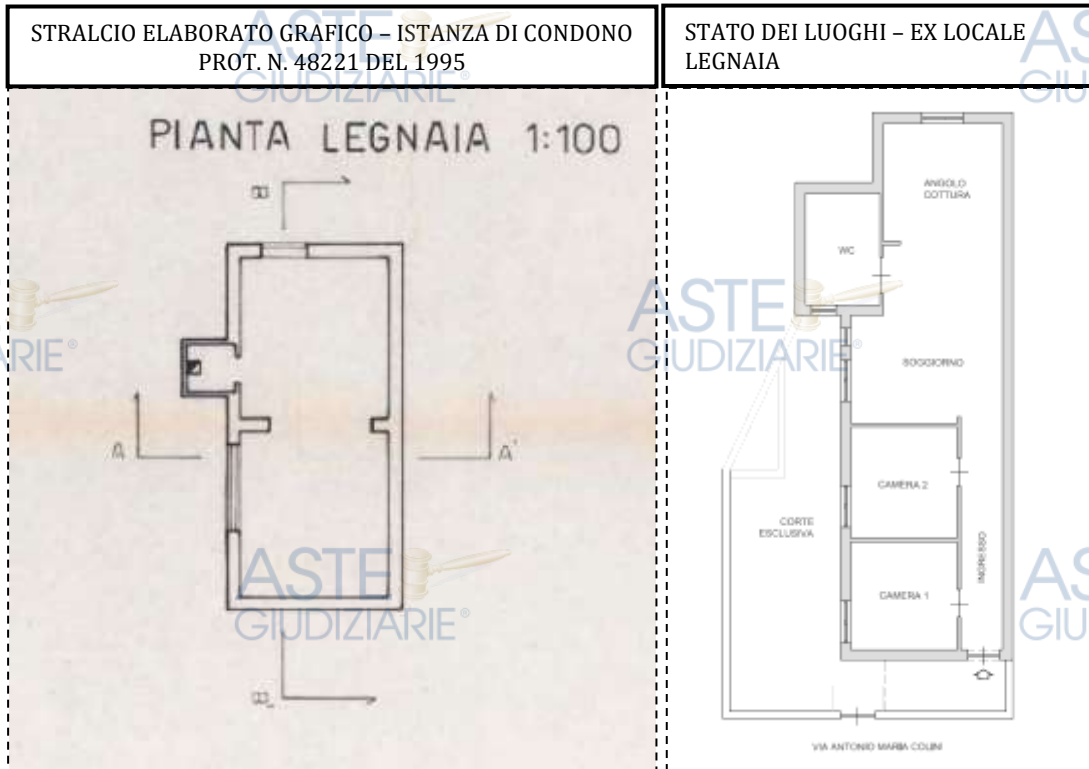


AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

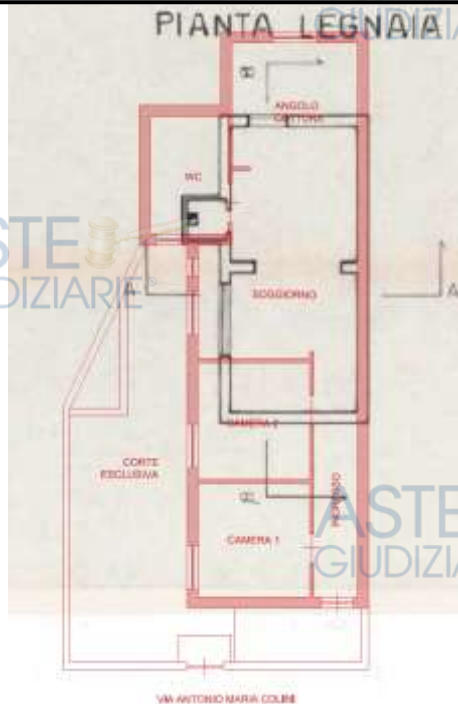


LOCALE LEGNAIA:

- L'ex locale legnaia è stato demolito e ricostruito con consistenti ampliamenti volumetrici;
- Lo stesso fabbricato è stato trasformato senza alcun titolo edilizio in abitazione;
- L'immobile presenta ingresso pedonale indipendente da via Antonio Maria Colini ed è stato diviso dal resto della proprietà con recinto in muratura.

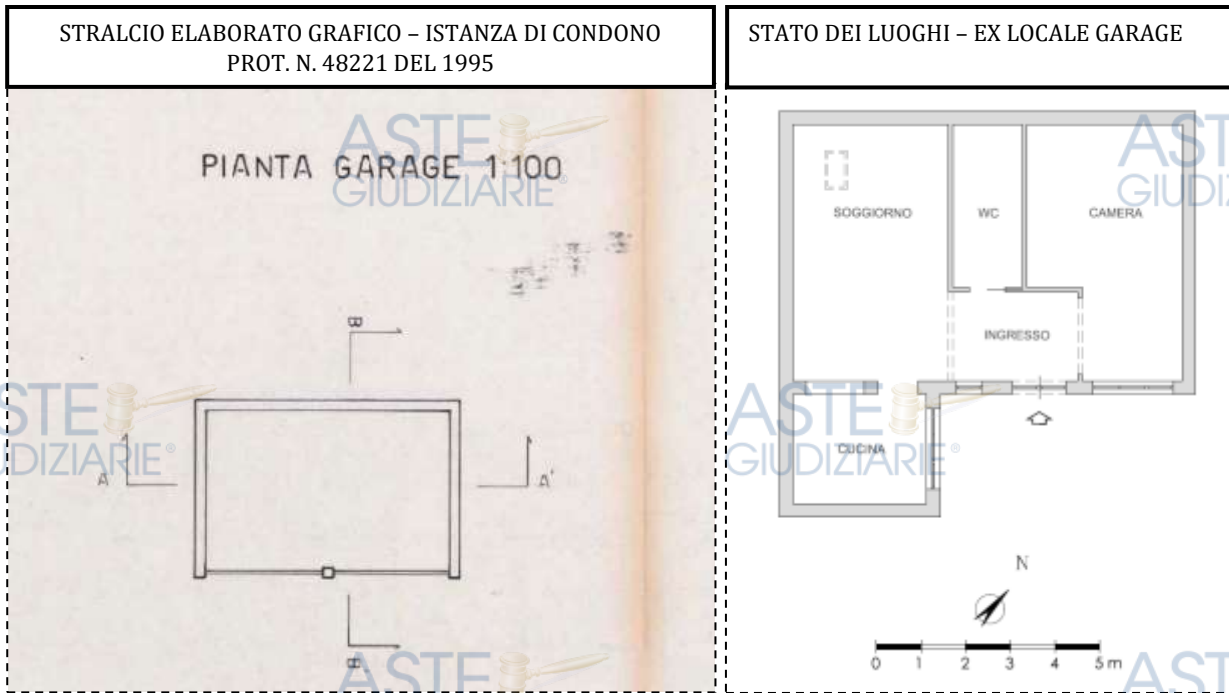


SOVRAPPOSIZIONE STRALCIO ELABORATO GRAFICO – ISTANZA DI CONDONO PROT. N. 48221 DEL 1995 E STATO DEI LUOGHI

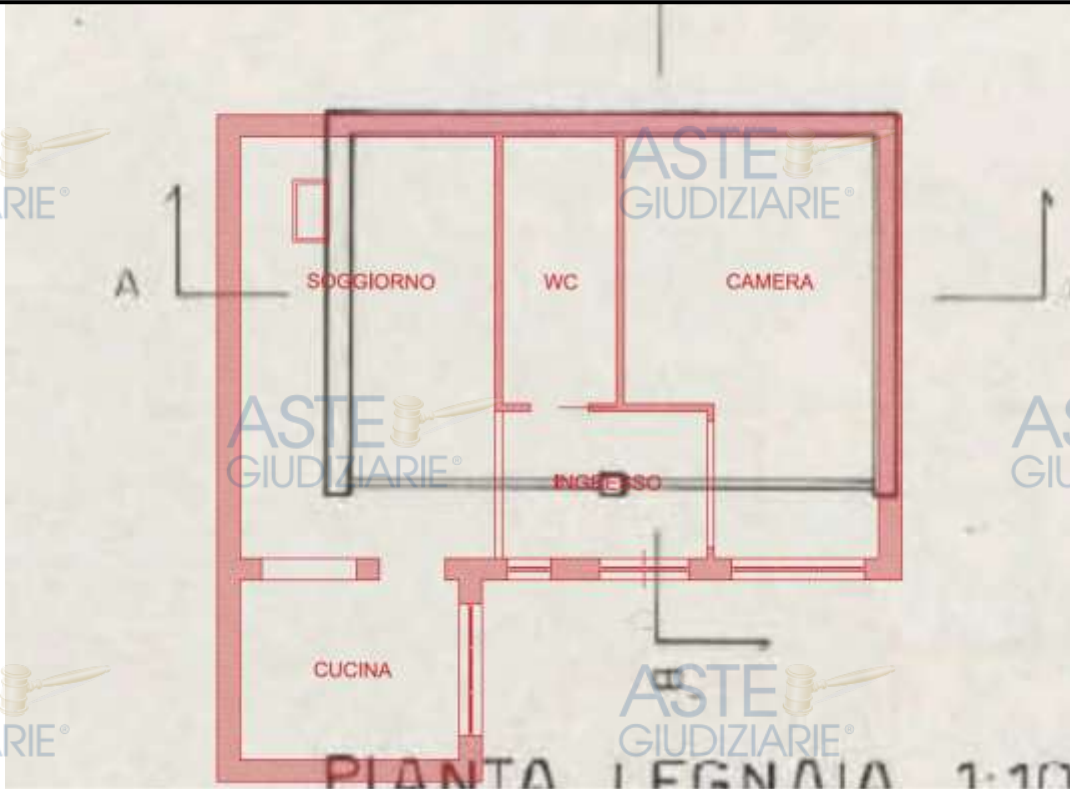


LOCALE GARAGE:

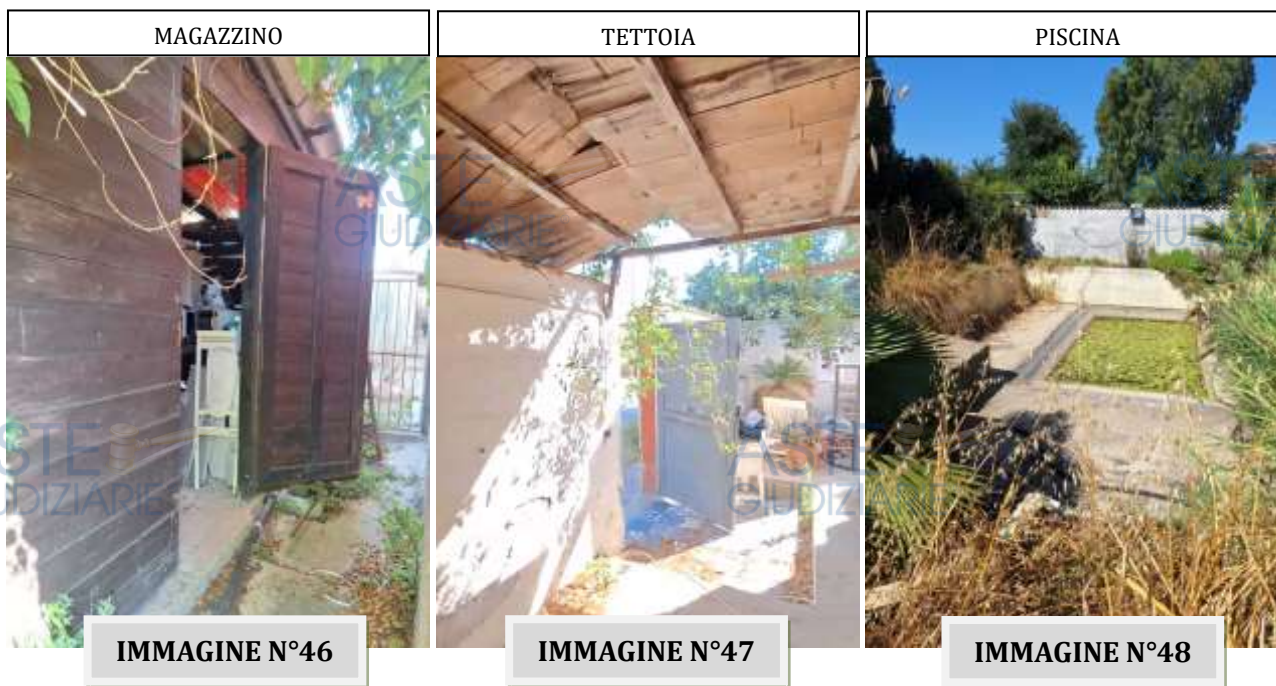
- Il locale garage è stato ampliato e trasformato senza alcun titolo edilizio in abitazione.



SOVRAPPOSIZIONE STRALCIO ELABORATO GRAFICO - ISTANZA DI CONDONO PROT. N. 48221 DEL 1995 E STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Bisogna precisare che all'interno della corte privata sono presenti ulteriori manufatti realizzati senza alcun titolo edilizio.



Per le suddette difformità non sanabili (ampliamenti volumetrici e cambio di destinazione d'uso del locale garage e locale legnaia) l'aggiudicatario dovrà ripristinare a propria cura e spese lo status quo ante, conformemente a quanto risulta dalla documentazione di cui all'istanza di Condono Edilizio presentata nel 1995 con prot. 48221.

Per le difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta, prima o contestualmente alla esecuzione degli interventi di ripristino - 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.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica dei beni - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

Inoltre, gli immobili pignorati sono, allo stato attuale, sprovvisti di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica dei beni pignorati verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale degli stessi.



Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta ricadere in alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Piena proprietà dei seguenti immobili, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

- **Bene N° 1** - Abitazione in villino con locale legnaia e giardino di pertinenza ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Maria Colini n.70 (catastalmente n.72), piano T; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1294, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7.
- **Bene N° 2** - Locale garage con annessa corte ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Maria Colini n.70, piano T; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1294, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6, Graffato sub 502 (corte).

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del lotto di vendita si basa sul metodo comparativo. La scelta finale del valore unitario da adottare come base della stima tiene conto sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili - 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) finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.



VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – Zona Z35Zostia Antica – (Municipio X – ex Municipio XIII)

Z35 Ostia Antica (Municipio: X - ex Municipio XIII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Superficie in ha	1499,67		
Abitazioni censite:			
Occupate	1767	Abitazioni - I fascia	1.800,00 / 6,10
Non occupate	209	Abitazioni - II fascia	1.600,00 / 5,10
Totale	1976	Ufficio	nq / nq
Abitazioni occupate:		Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	nq / nq
In proprietà	73,30%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	nq / nq
In locazione	17,90%	Locali - complessi attività terziarie industriali	950,00 / 4,50
Altro	8,80%	Locali - complessi attività turistiche	nq / nq
		Boxes e posti auto	900,00 / 4,00

VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Fascia/zona: Suburbana/DRAGONA (VIA DI DRAGONE) – cod. Zona E88

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2150	L	7,3	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	6,8	9,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2300	L	8	12	L

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



€ 440.000

Villa bifamiliare via Cremosano, Dragona, Roma

5+ locali | 250 m² | 3 bagni

Terrazzo

1.760 €/Mq

MESSAGGIO | VISITA



€ 325.000

Villa plurifamiliare via Cremosano 145I, Dragona, Roma

5+ locali | 170 m² | 3 bagni

Terrazzo | Parzialmente...

1.910 €/Mq

MESSAGGIO | VISITA



€ 229.000

€-249.000 (-8,0%)

Villa a schiera via Albosaggia, Dragona, Roma

3 locali

100 m²

2 bagni

No Ascensore

Terrazzo

MESSAGGIO

VISITA

2.550 €/Mq



€ 255.000

Villa a schiera via Ermanno Ferrero 144, Dragona, Roma

4 locali

100 m²

2 bagni

No Ascensore

Terrazzo

Cantina

MESSAGGIO

VISITA



Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione in villino con locale legnaia e giardino di pertinenza Roma (RM) - Via Antonio Maria Colini n.70 (catastalmente 72), piano T	237,90 mq	1.600,00 €/mq	€ 380.640,00	100,00%	€ 380.640,00
Bene N° 2 - Locale garage con corte Roma (RM) - Via Antonio Maria Colini n.70, piano T	66,10 mq	900,00 €/mq	€ 59.490,00	100,00%	€ 59.490,00
Valore di stima:					€ 440.130,00

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Ti po
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Demolizione controllata di consistenti demolizioni delle porzioni abusive e non sanabili/opere di ripristino	20,00	%
Pratica SCIA e relativi oneri; pratiche catastali; assenza certificato di agibilità	5,00	%

Valore finale di stima: € 286.000,00 (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 07/10/2024

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Abitazione in villino con locale legnaia e giardino di pertinenza ubicata a Roma (RM) - Via Antonio Maria Colini n.70 (catastalmente n.72), piano T; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1294, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7.
- **Bene N° 2** - Locale garage con annessa corte ubicato a Roma (RM) - Via Antonio Maria Colini n.70, piano T; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1294, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6, Graffato sub 502 (corte).

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ" DA RISTRUTTURARE - Nuclei di edilizia ex - abusiva da recuperare". Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: "Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione" e in parte nel Sistema del Paesaggio Naturale: "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua". Dall'esame della TAV. B, nell'area in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta per una piccola porzione il vincolo di "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua".

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è stato edificato in totale assenza di titolo edilizio. È stata depositata al Comune di Roma in data 28 febbraio 1995 una istanza di Condonò Edilizio con prot. n. 48221 (tuttora in fase istruttoria) per le costruzioni (villino, legnaia e garage), oggi però totalmente trasformate e ampliate senza titolo.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla volumetria degli immobili, alla destinazione d'uso, ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni, non corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici e fotografie allegate all'istanza di condono prot.n. 48221 del 1995.

Per le descritte difformità non sanabili (ampliamenti volumetrici e cambio di destinazione d'uso del locale garage e locale legnaia) l'aggiudicatario dovrà ripristinare a propria cura e spese lo status quo ante, conformemente a quanto risulta dalla documentazione di cui all'istanza di Condonò Edilizio presentata nel 1995 con prot. 48221.

Per le difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta, prima o contestualmente alla esecuzione degli interventi di ripristino - 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.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica dei beni - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

Gli immobili pignorati sono, allo stato attuale, sprovvisti di certificato di agibilità.

La descritta situazione urbanistica dei beni pignorati è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale degli stessi.

Prezzo base d'asta: € 286.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 491/2023 DEL R.G.E.**


LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 286.000,00


Bene N° 1 - Abitazione in villino con locale legnaia e giardino di pertinenza			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Antonio Maria Colini n.70 (catastalmente 72), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione in villino con locale legnaia e giardino di pertinenza; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1294, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A/7.	Superficie commerciale	237,90 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si trovano in stato di abbandono e si trovano in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Si precisa che sono presenti consistenti tracce di umidità su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado. Il locale legnaia è stato ampliato trasformato senza alcun titolo edilizio in abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		








Bene N° 2 - Locale garage con corte			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Antonio Maria Colini n.70, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale garage con corte di pertinenza; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 1068, Part. 1294, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C6, Graffato 502 (corte).	Superficie commerciale	66,10 mq
Descrizione:	Locale garage con corte esclusiva ampliato abusivamente e trasformato illegittimamente in abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		















ALLEGATI:


 ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE.pdf





 DOCUMENTAZIONE CATASTALE.zip


-  ELABORATO PLANIMETRICO 1998.pdf
-  ELABORATO PLANIMETRICO 2008.pdf
-  ESTRATTO DI MAPPA.pdf
-  PLANIMETRIA DEL 1998_FG 1068, P.LLA 1294, SUB. 1.pdf
-  PLANIMETRIA FG 1068, P.LLA 1294, SUB. 502.pdf
-  VISURA FG 1068, P.LLA 1294, SUB. 1.pdf
-  VISURA FG 1068, P.LLA 1294, SUB. 502.pdf


 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.zip


-  Atto notorio epoca abuso.pdf
-  Certificato catastale.pdf
-  Copie versamenti.pdf
-  Documentazione fotografica.pdf
-  DOMANDA DI CONDONO.pdf
-  Elaborato grafico.pdf
-  Idoneit... statica.pdf
-  Perizia giurata.pdf
-  Planimetria catastale.pdf
-  Scheda istruttoria disciplina edilizia.pdf
-  SCHEDA URBANISTICA.pdf


 FOTOGRAFIE.zip


-  EX LOCALE GARAGE
-  EX LOCALE LEGNAIA
-  FOTO ESTERNO
-  VILLINO


 NOTA DI TRASCRIZIONE SUB. 503_PORZIONE DI TERRENO VENDUTA.pdf

 RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf

 VISURA STORICA SUB. 503_PORZIONE DI TERRENO VENDUTA.pdf

 atto Notaio Bissi Federico del 12.10.2010.pdf

 atto Notaio Bissi Federico di Roma del 27.01.2015.pdf

 RISPOSTA A.D.E. - CONTRATTO DI LOCAZIONE RISOLTO NEL 2019.pdf

