



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE E.E.II.



Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea,
nell'esecuzione immobiliare **458/2023 del R.G.E.**



promossa da:



XXXXXXXXXXXXXX
(mandataria di XXXXXXXXXXXXXXXXX)
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX (XX)



contro

XXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE CON CORTE ESTERNA

(LOTTO UNICO)

ROMA, VIA TOLMEZZO N.67, SCALA C, PIANO TERRA



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 458/2023 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.000,00	26





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. , veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



Bene oggetto di pignoramento:

- Bene N° 1** – Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Tolmezzo, n. 67, scala C, interno 3, piano T.



DESCRIZIONE



L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel comune di Roma, Municipio V, nel quartiere denominato Collatino, indicato con Q.XXII, zona urbanistica 6B – e precisamente in via Tolmezzo n.67.

Il quartiere si trova nell'area est della città.



Il quartiere confina:

- a nord con il quartiere Q. XXI Pietralata;
- a est con il quartiere Q. XXIX Ponte Mammolo e le zone Z. VII Tor Cervara e Z. VIII Tor Sapienza;
- a sud con i quartieri Q. XIX Prenestino-Centocelle e Q. VII Prenestino-Labicano;
- a ovest con il quartiere Q. VI Tiburtino.



L'area in cui ricade il bene pignorato è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite la Via Prenestina, la linea della metropolitana C e la linea del tram numero 14.



La vendita del bene non è soggetta IVA.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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



N

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da n. 8 piani fuori terra e un piano seminterrato. Al piano seminterrato si trovano i magazzini e l'autorimessa; al piano terra sono localizzati i locali commerciali, alcune abitazioni e gli androni; dal primo al settimo piano si trovano gli appartamenti; all'ottavo piano sono situati i locali tecnici.

VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2





INGRESSO EDIFICIO IN VIA TOLMEZZO



IMMAGINE N°3



INGRESSO SCALA "C" DAL CORTILE DEL FABBRICATO



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5

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:



- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
Nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXXX



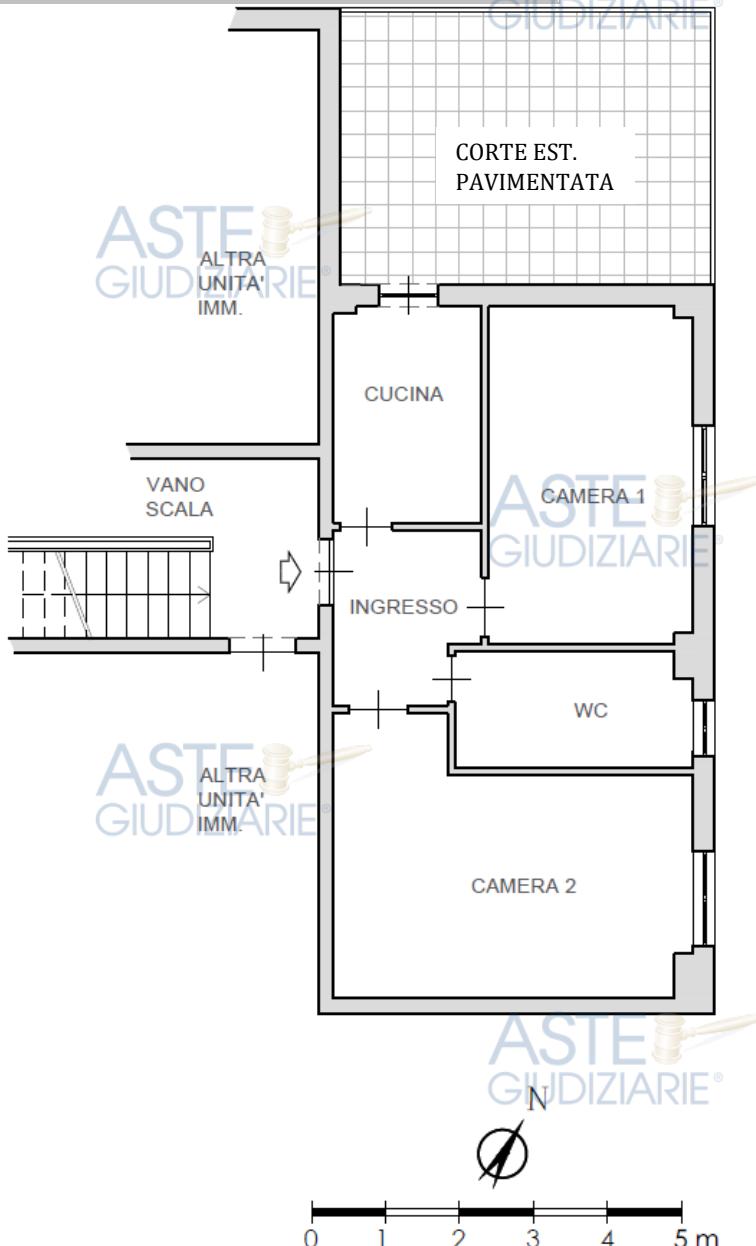
Appartamento posto al piano terra della scala "C" distinto con il numero interno 3, confinante con: appartamenti intt. 2 e 4, vano scala, salvo altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	43,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,97 m	T
Giardino	18,00 mq	18,00 mq	0,18	3,24 mq	-	T
Totale superficie commerciale:				54,24 mq		

Appartamento con destinazione d'uso residenziale posto al piano terra della scala "C" distinto con il numero interno n.3 composto da: ingresso, cucina, 2 camere, bagno e piccola corte esterna di pertinenza esclusiva.

STATO DEI LUOGHI – APPARTAMENTO INT. 3, PIANO TERRA



VANO SCALA / INGRESSO APPARTAMENTO



IMMAGINE N°6



IMMAGINE N°7

INGRESSO



IMMAGINE N°8



CAMERA 1



IMMAGINE N°9

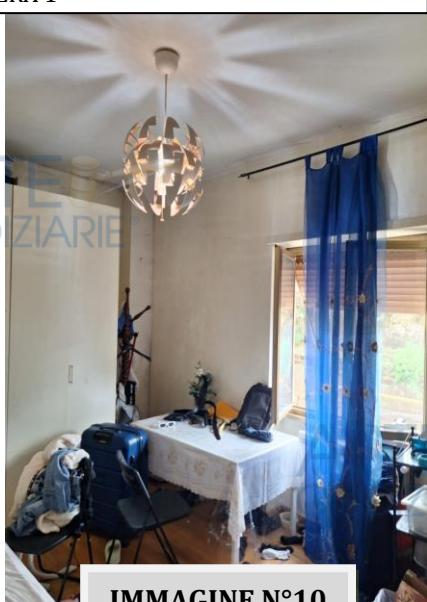


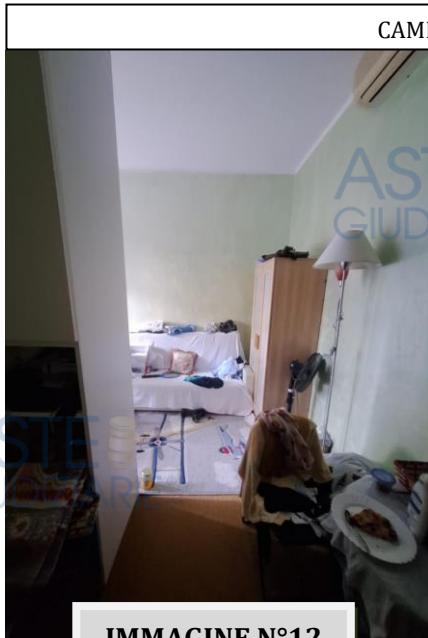
IMMAGINE N°10

BAGNO



IMMAGINE N°11





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



IMMAGINE N°15

IMMAGINE N°16



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA Foglio: 636 Particella: 413 Sub.: 61
----------------------	---

INTESTATO

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		636	413	61	4		A/3	2	4 vani	Euro 619,75		Total: 59 m ² Totale escluse aree scoperte*: 53 m ²	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
Indirizzo															
VIA TOLMEZZO n. 67 Scala C Interno 3 Piano T															
Notifica															
Partita														Mod.58	
-															

Unità immobiliare dal 01/01/1992

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		636	413	61	4		A/3	2	4 vani	Euro 619,75	L. 1.200.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo													
VIA TOLMEZZO n. 67 Scala C Interno 3 Piano T													
Notifica													
Partita													
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		636	413	61	4		A/3	2	4 vani	Euro 1.03	L. 2.000	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo													
VIA TOLMEZZO n. 67 Scala C Interno 3 Piano T													
Notifica													
Partita													
Mod.58													
-													

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

Situazione degli intestati dal 08/02/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 08/02/2017 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede AUSONIA (FR) Repertorio n. 2125 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10256.1/2017 Reparto PI di ROMA I in atti dal 10/02/2017		

Situazione degli intestati dal 06/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 08/12/2017
DATI DERIVANTI DA	Atto del 06/11/2014 Pubblico ufficiale MOSCA ANDREA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1796 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 86919.1/2014 Reparto PI di ROMA I in atti dal 14/11/2014		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/12/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di comune dei beni fino al 06/11/2014
2			(1) Proprietà 1/1 in regime di comune dei beni fino al 06/11/2014

DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/12/1984 Pubblico ufficiale GRECO RENATO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 236 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 1475 registrato in data 11/01/1985 - COMPRAVENDITA Volta n. 25216.1/1985 - Pratica n. 568144 in atti dal 25/06/2002
-------------------	---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 28/12/1984

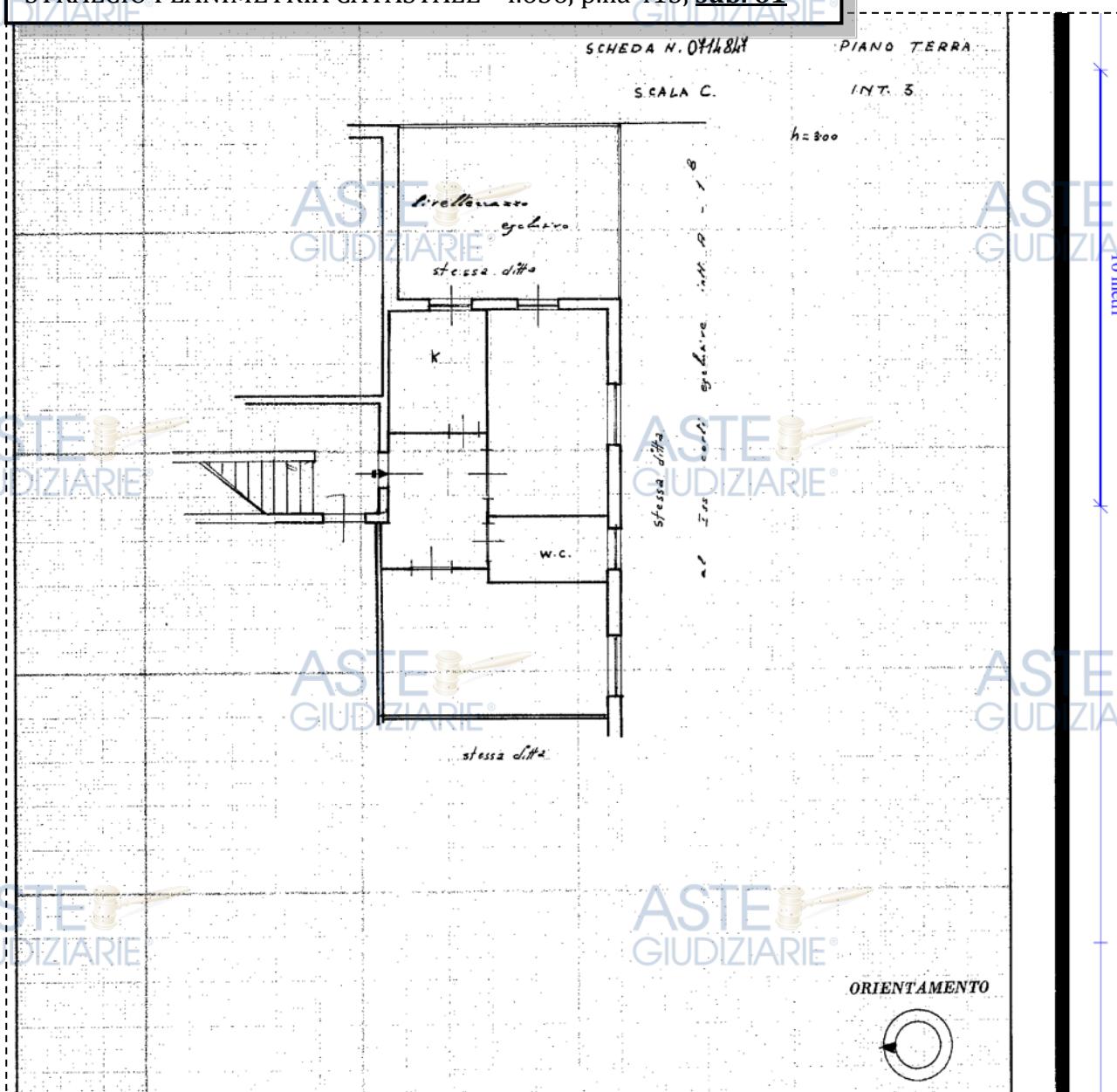
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	636	413	61	4	A/3	2	4 vani	Total: 59 mq; Totale: escluse aree scoperte: 53 mq	619,75 €	T



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.636, p.la 413, **sub. 61**



STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo dell'appartamento staggito è mediocre, e le finiture risultano di scarsa qualità. Nell'immobile sono presenti consistenti tracce di umidità (condensa) su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
10 di 26



IMMAGINE N°17



IMMAGINE N°18

PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio del Regolamento di Condominio (*cfr allegato*):

Art. 2 PARTI IN COMUNE FRA TUTTI I CONDOMINI

Le parti in comune fra tutti i proprietari degli appartamenti e degli atrii locali sono:

- a) *il suolo su cui sorge l'edificio (escluse le zone di rispetto) con tutte le strutture di fondazione comunque costituite;*
- b) *tutte le strutture costituenti l'intelaiatura in c.a. del fabbricato (travi, pilastri ecc.);*
- c) *tutti i muri esclusi i tramezzi divisorii interni degli appartamenti, dei negozi, degli scantinati e i prospetti interni ed esterni;*
- d) *tutti gli impianti di fognatura tanto orizzontale che verticale a partire dagli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari fino alla fognatura stradale, compresi tutti i pezzi speciali, gli esalatori, i pozzetti e in una parola tutto quanto è necessario a mantenere efficiente e funzionante l'impianto e le relative sedi;*
- e) *l'impianto generale di alimentazione idrica dalla presa del collettore stradale fino ai punti di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini;*
- f) *gli impianti generali elettrico e per la condutture del gas dalla derivazione della linea stradale fino ai punti di distribuzione agli appartamenti e ai locali di proprietà esclusiva dei singoli codomini, con riserva di eventuali allacci da parte del costruttore. Tutti i diritti riservati come sopra alla Società costruttrice ed aventi causa si intendono senza compenso e chicchessia.*

Art.3 PARTI IN COMUNE AI SOLI PROPRIETARI DEGLI APPARTAMENTI

Le parti in comune fra i soli proprietari degli appartamenti sono:

- a) *l'androne di ingresso sulla via ALBONA n.67;*
- b) *le gabbie delle scale e le scale stesse (esclusi eventuali sottoscala);*
- c) *le terrazze di copertura del piano ultimo, ma solo quelle destinate a stenditoio, quali meglio risultano nella planimetria qui unita;*
- d) *il vano e la caldaia dell'impianto centrale di riscaldamento a termosifone sito nello scantinato;*
- e) *la guardiola del portiere, sita nell'androne di ingresso;*
- f) *l'alloggio del portiere, sito al piano mezzanino, scala A;*
- g) *gli impianti di ascensore.*





SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Il bene 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 fabbricato è composto da n. 8 piani fuori terra (con ascensore), oltre un piano seminterrato.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ad uso abitativo. Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nel bagno sono presenti rivestimenti e pavimenti in maioliche.

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

Le pavimentazioni sono in laminato e gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato, e gli infissi esterni sono in alluminio (vetro singolo), con serrande in pvc.

L'impianto termico per riscaldamento è centralizzato, con radiatori in ghisa. Inoltre, nelle camere è presente un vetusto 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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo - avvenuto il 15/05/2024 - l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, in virtù di contratto di locazione registrato il 12/04/2021 (serie 3T N. 004958), scaduto il 30/04/2024; canone di locazione annuo: € 7.200,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Roma alla via Tolmezzo nr 67 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 636 particella 413 sub. 61 natura A3 di 4 vani, è pervenuta alla signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata in il , dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata a **** I***** in regime di separazione dei beni, con l'atto di compravendita per notar Federico Labate di Ausonia dell'8/2/2017 repertorio n.2125, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 10/2/2017 ai nn. 15718 registro generale e 10256 registro particolare.

Alla signora XXXXXXXXXXXXXXXX nata a in regime di separazione di beni, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Roma alla via Tolmezzo nr 67 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 636 particella 413 sub.61 natura A3 di 4 vani scala C interno 3 al piano T, è pervenuta dai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX nato a il e XXXXXXXXXXXXXXXX nata in il in

regime di comunione legale, con l'atto di **compravendita** per notar Andrea Mosca di Roma del 6/11/2014 repertorio n. 1796, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 14/11/2014 ai nn. 122274 registro generale 86919 registro particolare.

Ai coniugi **XXXXXXXXXXXX nato a** **il** **e XXXXXXXXXXXXXXXX nata in** **il**
in regime di comunione legale, l'appartamento in Roma alla via Tolmezzo nr 67 distinto nel NCEU al foglio 636 particella 413 sub. 61 natura A3 di 4 vani scala C interno 3 al piano T, è pervenuto dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX società a responsabilità limitata in Liquidazione con sede in**, con l'atto di **compravendita** per notar Renato Greco di Roma del 28/12/1984 repertorio n. 236, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 16/01/1985 ai nn. 3664 registro generale e 2619 registro particolare.

FORMALITÀ

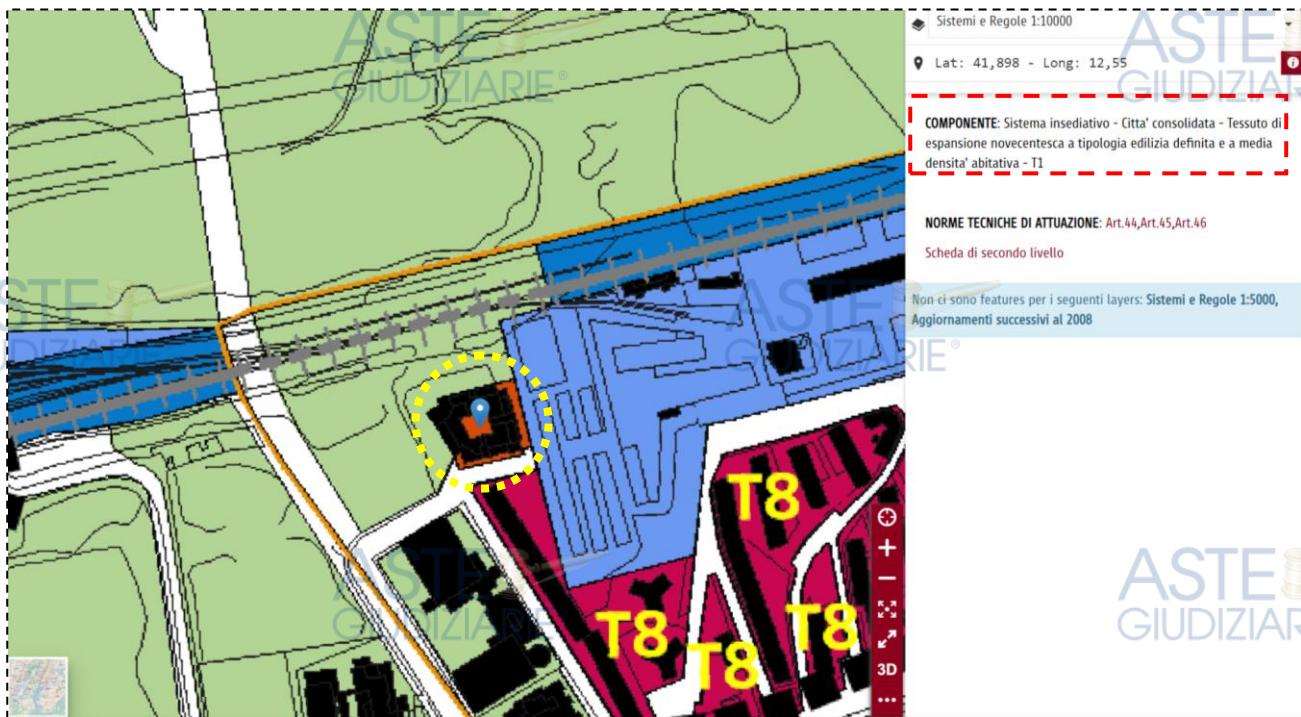
Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutata, dei danti causa e di tutti i soggetti intervenuti, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- **iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n.15720 registro particolare n.3016 del 10/02/2017 di euro 255.000,00 a favore **Cassa di Risparmio di Orvieto con sede in Orvieto codice fiscale 00063960553**, domicilio ipotecario eletto in Orvieto presso la propria sede contro **XXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX** in virtù di atto per notar Federico Labate di Pontecorvo dell'8/2/2017 repertorio n. 2126. Mutuo fondiario di euro 127.500,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Roma, alla Via Tolmezzo n.67, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 639 particella 413 sub.61 natura A3 di 4 vani scala C interno 3 al piano T. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n.4141 del 27/2/2017

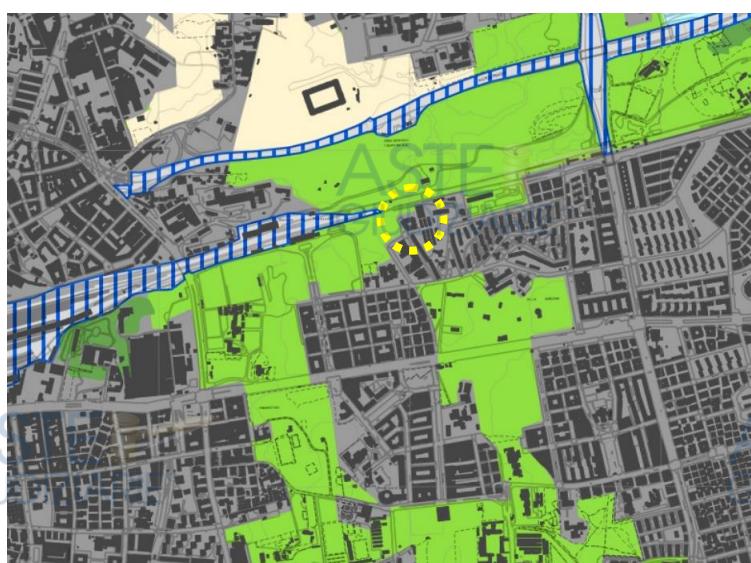
- **iscrizione ipotecaria volontaria** registro generale n.21902 registro particolare n. 4141 del 27/2/2017 di euro 255.000,00 a favore **Cassa di Risparmio di Orvieto con sede in Orvieto codice fiscale 00063960553**, domicilio ipotecario eletto in Orvieto presso la propria sede contro **XXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX** in virtù di atto per notar Labate Federico in Pontecorvo del 08/02/2017 repertorio n. 2126. Formalità di riferimento: iscrizione del 10/2/2017 registro particolare n. 3016. Mutuo fondiario di euro 127.500,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Roma, alla via Tolmezzo n.67, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 636 particella 413 sub.61 natura A3 di 4 vani scala C interno 3 al piano T. Nel quadro D è riportata, tra l'altro, quanto segue: "La presente nota in ripetizione della precedente nota inviata in data 10 febbraio 2017 r.p. n. 3016, per mero errore materiale l'immobile descritto veniva indicato al foglio 639 anziché all'esatto foglio 636, resta fermo ed invariato tutto il resto."

- **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n.58170 registro particolare n.42181 del 10/5/2023 a favore **Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.a. con sede in Orvieto codice fiscale 00063960553**, contro **XXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX** in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Roma del 12/4/2023 repertorio n.12539. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Roma, alla Via Tolmezzo n.67, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 636 particella 413 sub. 61 natura A3 di 4 vani scala C interno 3 al piano T.

Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ" CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1":

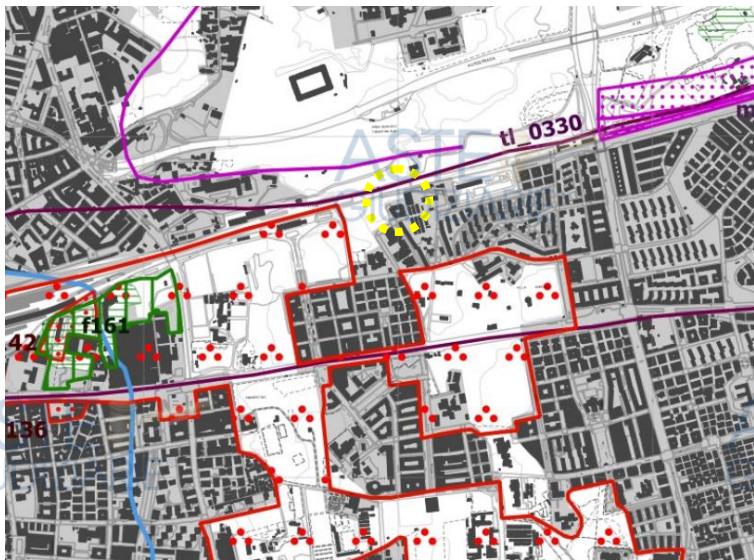


Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav.A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti Urbani:



Sistema del Paesaggio Insediativo	
Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto	
Parchi,Ville e Giardini Storici	
Paesaggio degli Insiemi Urbani	
Paesaggio degli Insiemi in Evoluzione	
Paesaggio dell'Insieme Storico Diffuso	
Reti, Infrastrutture e Servizi	

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



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con licenza di costruzione n.77 del 20 febbraio 1963 prot. n. 1414/62 e successiva licenza per variante n. 632 prot. n. 7625/64.



Protocollo N. 1111
Anno 1962



Licenza N. 77

COMUNE DI ROMA RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di palazzina presentato da Soc. quale proprietario ed a firma del Arch. Filippo Argento quale Direttore dei Lavori registrato il 10.1.62 al n. 1414 di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 15.2.62 Visto il verbale di linee e quote n. 13-12-62

Visto

IL SINDACO

rilascia a Loc.
abitante in Via

la licenza per la costruzione di palazzina
sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio ed alle seguenti condizioni:

CONTROLLO INIZIO LAVORI

Appena eseguito le opere di fondazione il proprietario deve darne avviso per iscritto al Comune perché sia eseguito il controllo delle quote planimetriche e dell'impostazione del

lavoro. I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno prei a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza N. 573 per L. 86930

20 FEB. 1963

Roma, il 20 FEB. 1963

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

dr. Achille Scalone Costa

p. IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Dr. Amelio Felucci)

ASTE
GIUDIZIARIE® STRALCIO LICENZA EDILIZIA N.632 PROT.N. 7625/64

Protocollo N. 7625

77 ott 20/2/63

Anno 1964

Zone B2 - Varsente in uso d'opera
sono ammesso di valutare
lavori: varante plan mettendo
l'opere pubbliche, prima
centrale,

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di varsente palazzina in Via Allona
presentato da

quale proprietario ed a firma del Enzo Puccio quale Direttore dei Lavori
registrato il 12 febbraio 1964 al n. 7625 di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta
del 17/3/1965

Visto il verbale di linee e quote n.

Visto

IL SINDACO

rilascia a
abitante i

la licenza per la costruzione di varsente palazzina
sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio ed alle seguenti condizioni: infoste del Comando
VV. FF allegate a tergo

Nel fabbricato siano installate idonee cassette per lettere che negli stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all'esterno.

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo contenuto con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza N. 2-040- per L. 2.550-

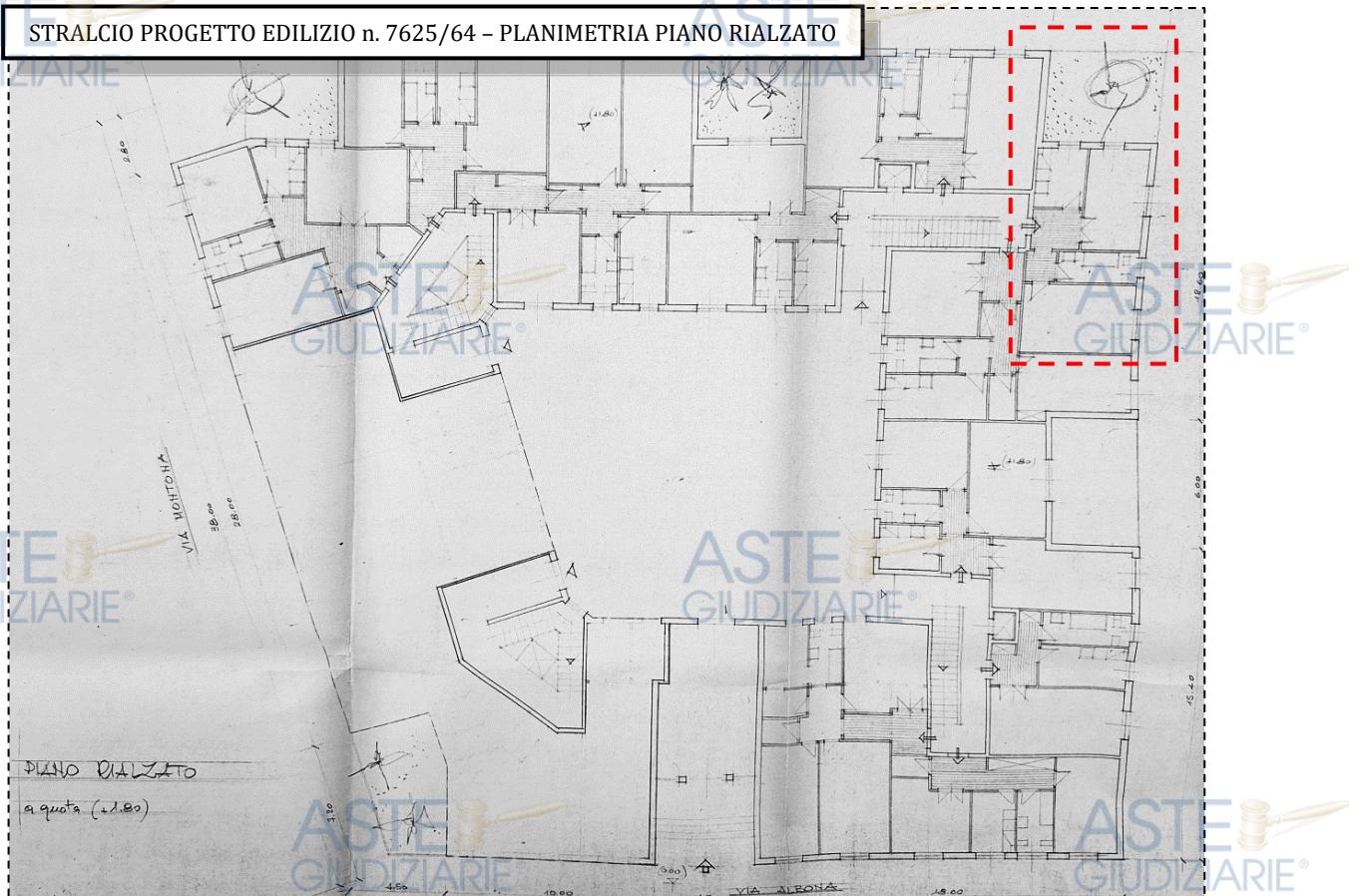
Roma, li

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

p. IL SINDACO

17 di 26

STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 7625/64 – PLANIMETRIA PIANO RIALZATO



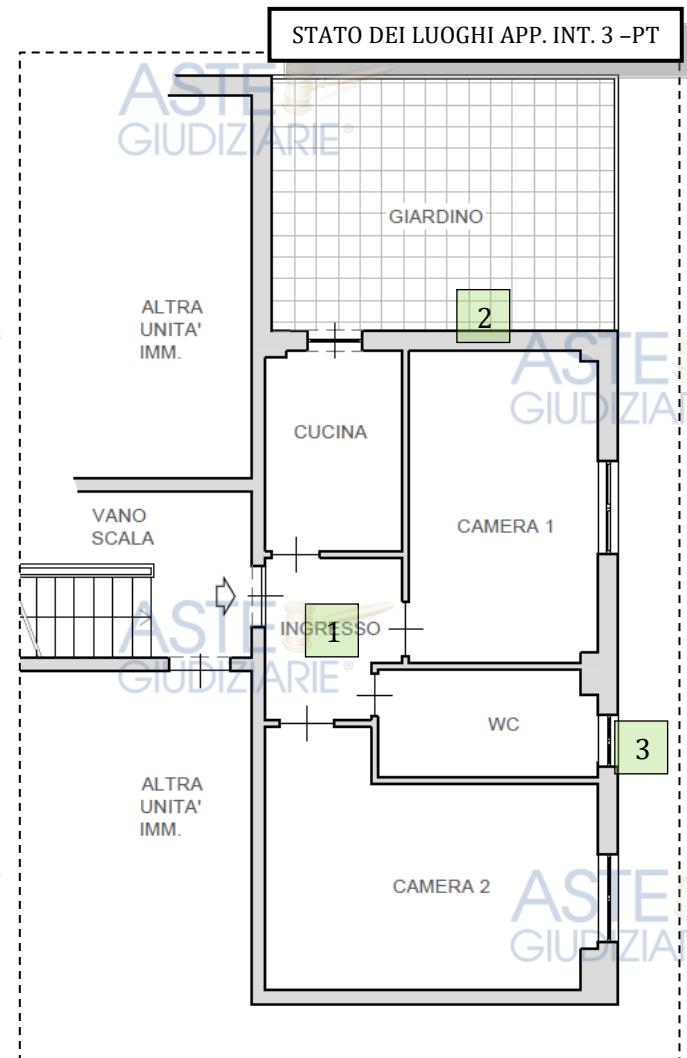
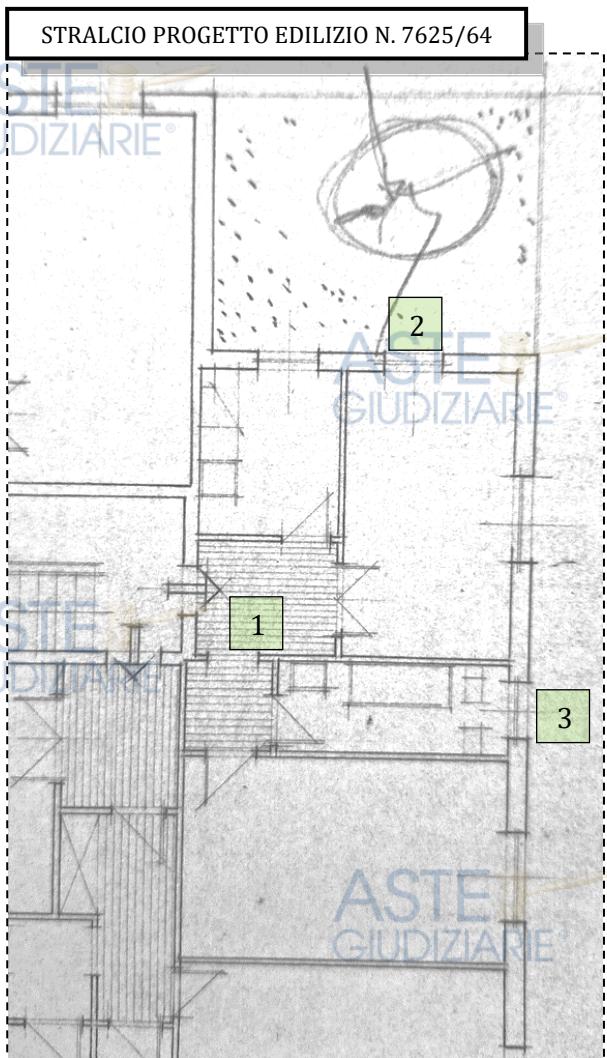
STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 7625/64 – PROSPETTO

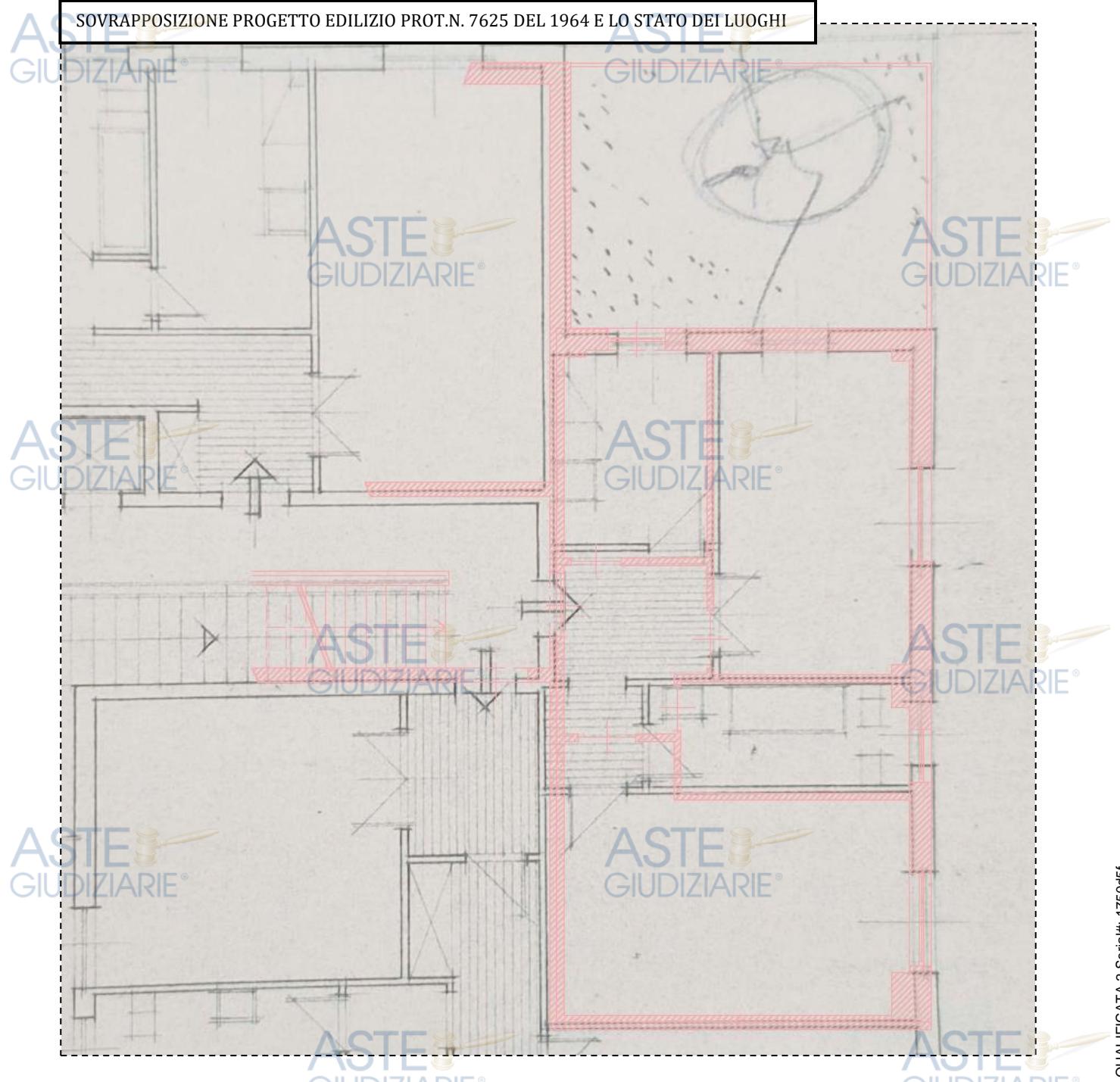


Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio n. 7625/64.

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

- Diversa distribuzione degli spazi interni (1): annessione del disimpegno all'ingresso; diversa dimensione della varie stanze con spostamento di tramezzi e porte;
- Assenza di una finestra nella camera 1 (2);
- Diversa posizione della finestra del bagno (3);
- L'immobile allo stato attuale è sprovvisto di soggiorno. Secondo il regolamento edilizio del Comune di Roma *"ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno ai almeno 14 mq"*.





Per le suddette difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell' ex art. 37, ovvero art. 36 bis del DPR 380/01.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica (SCIA IN SANATORIA) e catastale (DOCFA) dei beni - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

Inoltre, l'immobile pignorato è, allo stato attuale, sprovvisto di certificato di agibilità.

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





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Condominio denominato Via Tolmezzo 67 - Roma, codice fiscale *****.

Di seguito si riporta il dettaglio dei millesimi relativi all' immobile oggetto di stima, e delle rispettive spese ordinarie e straordinarie:

DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Si informa che il valore millesimale di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto ammonta a millesimi 4,78

La rata condominiale bimestrale attualmente in vigore è di € 231,00 e comprende gli oneri relativi ai servizi condominiali comuni, al servizio di riscaldamento (contabilizzato) ed ai consumi idrici individuali. L'esercizio condominiale inizia il 1° settembre e termina il 31 agosto successivo.

Si allega infine la situazione contabile debitoria alla data odierna.

Cordiali saluti.

L'Amministratore
rag. *****
tel. *****

OGGETTO: SITUAZIONE CONTABILE

Come da richiesta informiamo che dalla verifica della contabilità alla data odierna risultano da saldare le seguenti quote inerenti l'immobile sottoindicato:

SCALA C INT. 3	DOVUTO	PAGATO	SALDO
SCADENZA DEL 02/11/2022	135,00	0,00	135,00
ACCONTO 2 RATA ESERCIZIO 2022/2023			
SCADENZA DEL 02/01/2023	135,00	0,00	135,00
ACCONTO 3 RATA ESERCIZIO 2022/2023			
SCADENZA DEL 23/02/2023	297,00	0,00	297,00
QUOTA STRAORDINARIA RISCALDAMENTO 2022/2023			
SCADENZA DEL 01/03/2023	135,00	0,00	135,00
ACCONTO 4 RATA ESERCIZIO 2022/2023			
SCADENZA DEL 20/04/2023	4.152,00	0,00	4.152,00
SALDO ESERCIZI PRECEDENTI			
SCADENZA DEL 02/05/2023	615,00	0,00	615,00
5 RATA ESERCIZIO 2022/2023			
DIFF. 1/4 RATA ESERCIZIO 2022/2023	231,00		
SCADENZA DEL 01/07/2023	384,00		
6 RATA ESERCIZIO 2022/2023	231,00	0,00	231,00
SCADENZA DEL 01/09/2023	231,00	0,00	231,00
ACCONTO 1 RATA ESERCIZIO 2023/2024			
SCADENZA DEL 02/01/2024	231,00	0,00	231,00
ACCONTO 3 RATA ESERCIZIO 2023/2024			
SCADENZA DEL 03/01/2024	156,40	135,04	21,36
1 RATA LAVORI TERRAZZO C/26			
SCADENZA DEL 01/02/2024	156,40	0,00	156,40
2 RATA LAVORI TERRAZZO C/26			
SCADENZA DEL 01/03/2024	231,00	0,00	231,00
ACCONTO 4 RATA ESERCIZIO 2023/2024			
SCADENZA DEL 02/03/2024	156,40	0,00	156,40
3 RATA LAVORI TERRAZZO C/26			
SCADENZA DEL 02/05/2024	231,00	0,00	231,00
ACCONTO 5 RATA ESERCIZIO 2023/2024			
TOTALE	7.093,20	135,04	6.958,16

Alla data 21.05.2024 risultano pendenze condominiali corrispondenti ad € 6.958,16.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Tolmezzo, n. 67, scala C, interno 3, piano T; censito al catasto Fabbricati - Fg. 636, Part. 413, Sub. 61, Zc. 4, Categoria A3.

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/COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA) cod. zona D17:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2900	L	7,8	11	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2550	L	7,5	10,8	L
Box	NORMALE	1250	1850	L	6,5	9,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	950	1400	L	5,5	7,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	800	L	3,3	4,8	L

Q22 Collatino (Municipi: IV / V - ex Municipi V / VI / VII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	631.96	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	27312	2.500,00	8,50
Non occupate	3234	2.200,00	7,00
Totale	30546	2.100,00	7,00
Abitazioni occupate:			
In proprietà	51,30%	2.100,00	10,50
In locazione	45,30%	1.500,00	8,00
Altro	3,40%	900,00	6,50
		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	nq
		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	nq
		Locali - complessi attività terziarie industriali	nq
		Locali - complessi attività turistiche	nq
		Boxes e posti auto	1.650,00
			7,00

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



€ 289.000

Attico via Tolmezzo, Villa Gordiani, Roma

3 locali

90 m²

Piano 6

Ascensore

[MESSAGGIO](#)

[VISITA](#)

3.211 euro/mq

1 bagno

Balcone



€ 179.000

Bilocale via Tolmezzo, Villa Gordiani, Roma

2 locali

60 m²

Piano 6

Ascensore

[MESSAGGIO](#)

[VISITA](#)

2.983 euro/mq

1 bagno

Balcone



€ 197.000

Bilocale via Albona, 0, Villa Gordiani, Roma

2 locali

80 m²

1 bagno

Ascensore

Balcone

[MESSAGGIO](#)

[VISITA](#)

2.462 euro/mq

Piano 3





€ 249.000

Trilocale via Albona, 0, Villa Gordiani, Roma

3 locali

106 m²

1 bagno

Ascensore

Balcone

PREMIUM

8/25

MESSAGGIO

VISITA

2.349 euro/mq

gabetti
FRANCHISING

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale Roma (RM) - Via Tolmezzo, n. 67, scala C, interno 3, piano T	54,24 mq	2.500,00 €/mq	€ 135.600,00	100,00%	€ 135.600,00
Valore di stima:					€ 135.600,00

Valore di stima: € 135.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3,00	%
Spese condominiali insolute	6958,16	€

Valore finale di stima: € 111.000,00 (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 03/09/2024
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Rossetti Andrea



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** – Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Tolmezzo, n. 67, scala C, interno 3, piano T; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 636, Part. 413, Sub. 61, Zc. 4, Categoria A3.

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 il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: "CITTÀ" CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1". 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 pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: *Paesaggio degli insediamenti Urbani*. Dall'esame della Tav. B, non risulta alcun vincolo paesaggistico.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con licenza di costruzione n.77 del 20 febbraio 1963 prot. n. 1414/62 e successiva licenza per variante n. 632 prot. n. 7625/64.

Lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto n. 7625/64.

Per le difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell' ex art. 37, ovvero art. 36 bis del DPR 380/01.

Quanto sopra – fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica (SCIA A SANATORIA) e catastale (DOCFA) dei beni – avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità degli stessi.

Inoltre, l'immobile pignorato è, allo stato attuale, sprovvisto di certificato di agibilità.

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



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 458/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00

Bene N° 1 – Appartamento uso residenziale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tolmezzo, n. 67, scala C, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento uso residenziale Censito al catasto Fabbricati - Fg. 636, Part. 413, Sub. 61, Zc. 4, Categoria A/3	Superficie commerciale	54,24 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo dell'appartamento staggito è mediocre, e le finiture risultano di scarsa qualità. Nell'immobile sono presenti consistenti tracce di umidità (condensa) su porzioni di pareti e soffitti, con conseguenti fenomeni di degrado degli intonaci.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ALLEGATI:

- ATTI DI PROVENIENZA.zip
- CORRISPONDENZA CON LE PARTI.pdf
- DOCUMENTAZINE CONDOMINIO.zip
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.zip
- FOTOGRAFIE.zip
- Licenza di costruzione n. 77-1963.pdf
- Licenza di costruzione_Variante_n. 632-1966.pdf
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- VERBALE DI ACCESSO.pdf
- VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE.zip

