

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

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

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

(mandataria di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



**APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE CON CORTE ESTERNA**

**(LOTTO UNICO)**

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



## SOMMARIO

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
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 458/2023 del R.G.E.....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.000,00</b> .....	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.

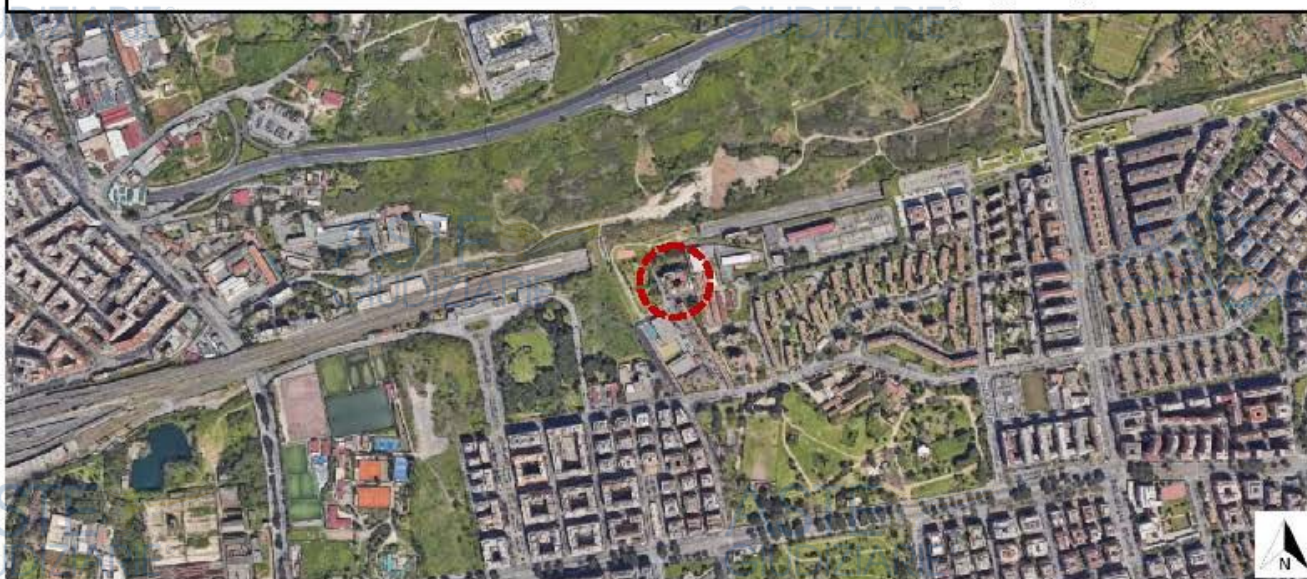
L'area in cui ricade il bene pignorato è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite la Via Prenestina, la linea della metropolitana C e la linea del tram numero 14.

La vendita del bene non è soggetta IVA.





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



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 XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX

## CONFINI

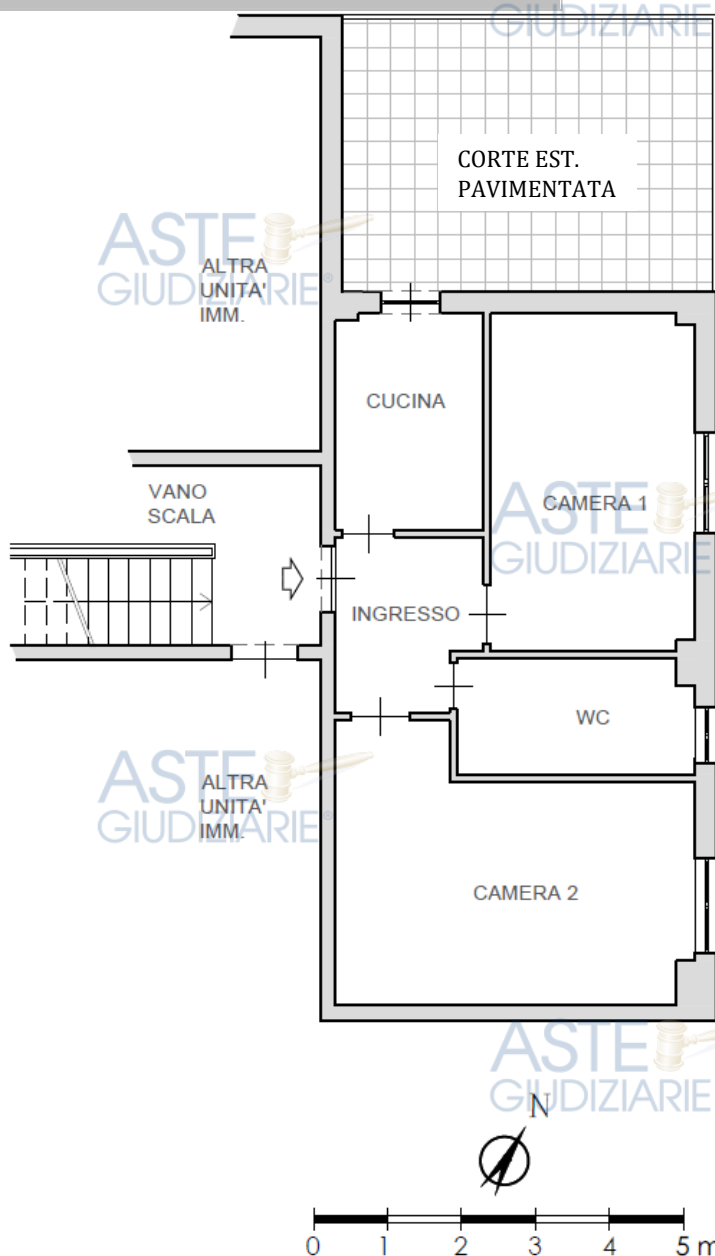
Appartamento posto al piano terra della scala "C" distinto con il numero interno 3, confinante con: appartamenti intt. 2 e 4, vano scala, salvo altri.

## CONSISTENZA

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
<b>Totale superficie commerciale:</b>				<b>54,24 mq</b>		

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

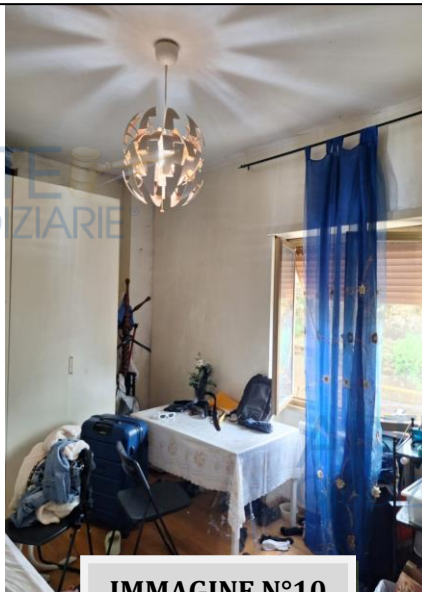


IMMAGINE N°10

BAGNO



IMMAGINE N°11



CAMERA 2



IMMAGINE N°12



IMMAGINE N°13

CUCINA



IMMAGINE N°14

GIARDINO



IMMAGINE N°15



IMMAGINE N°16





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

## INTESTATO

1	(1) Proprieta' 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	Totale: 59 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**; 53 m <sup>2</sup>	Euro 619,75	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 197476 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 197476 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 197476 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) Proprieta' 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 1 in atti dal 10/02/2017			

## Situazione degli intestati dal 06/11/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 08/02/2017
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 1 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) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 06/11/2014
2			(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione 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 Voltura n. 25216.1/1985 - Pratica n. 568144 in atti dal 25/06/2002			

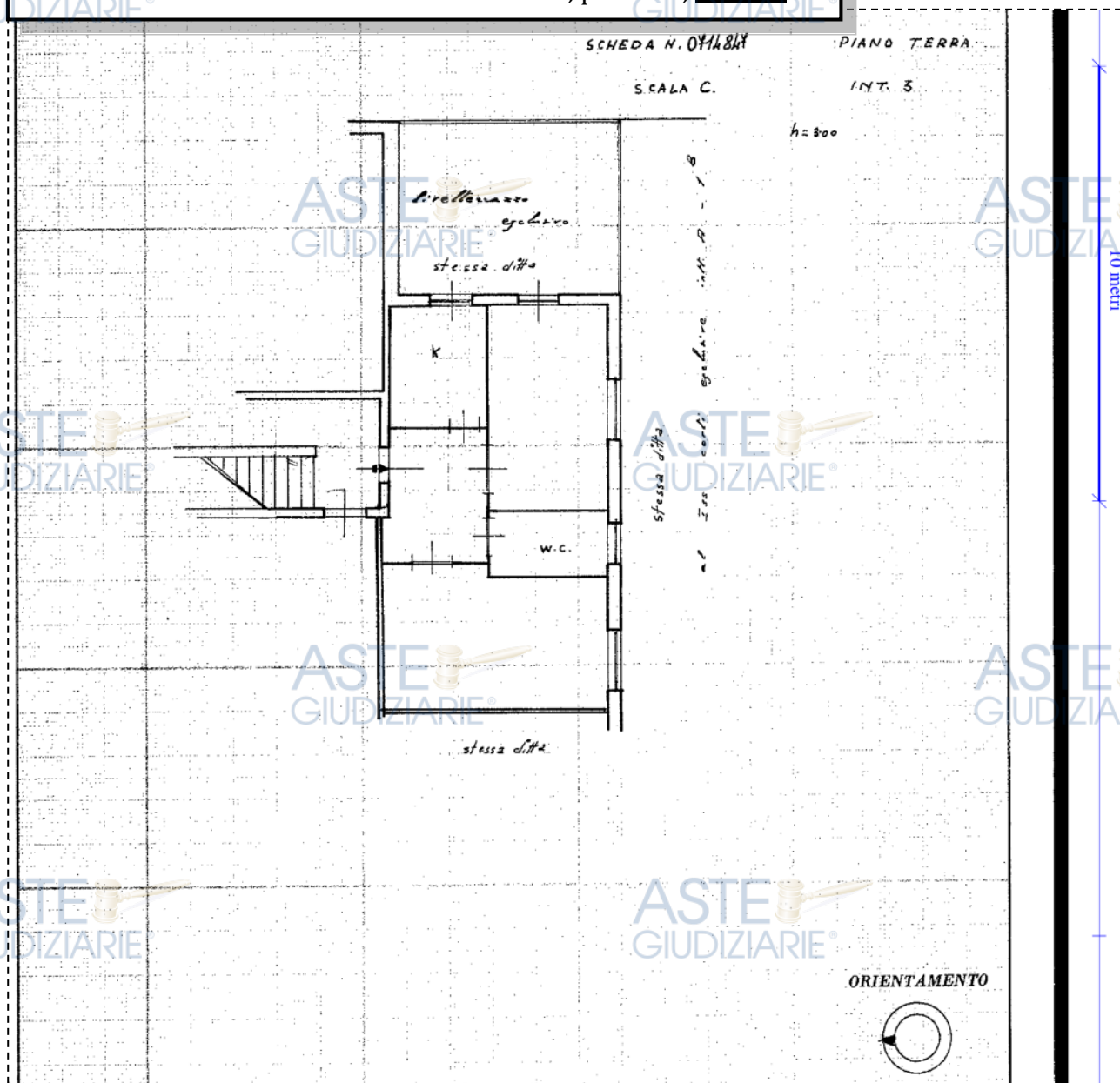
## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 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	Totale: 59 mq; Totale: escluse aree scoperte: 53 mq	619,75 €	T	

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.636, p.lla 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.





IMMAGINE N°17

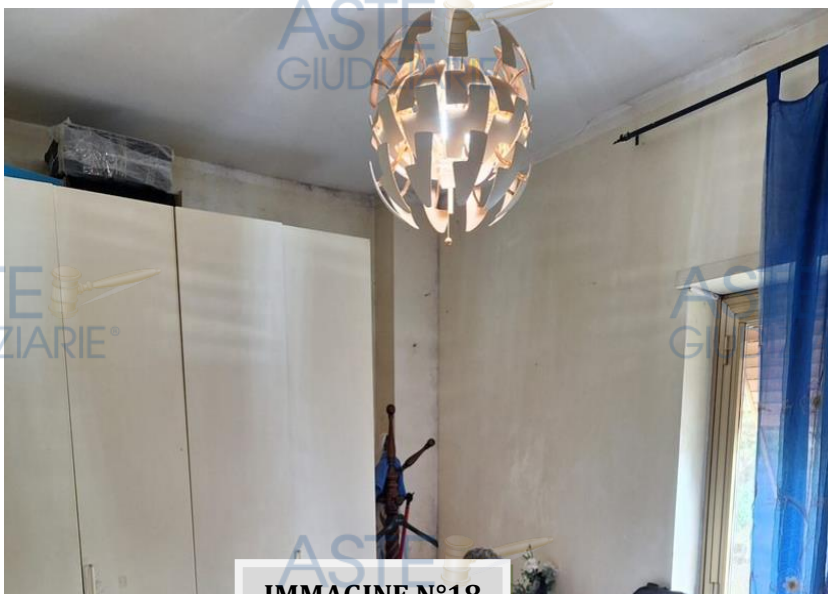


IMMAGINE N°18

## 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 atri 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 condotta del gas dalla derivazione della linea stradale fino ai punti di distribuzione agli appartamenti e ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, 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 XXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXX nata in il , dalla signora XXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXX nata a I' 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 XXXXXXXXXXXXX nato a il e XXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXX 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 **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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

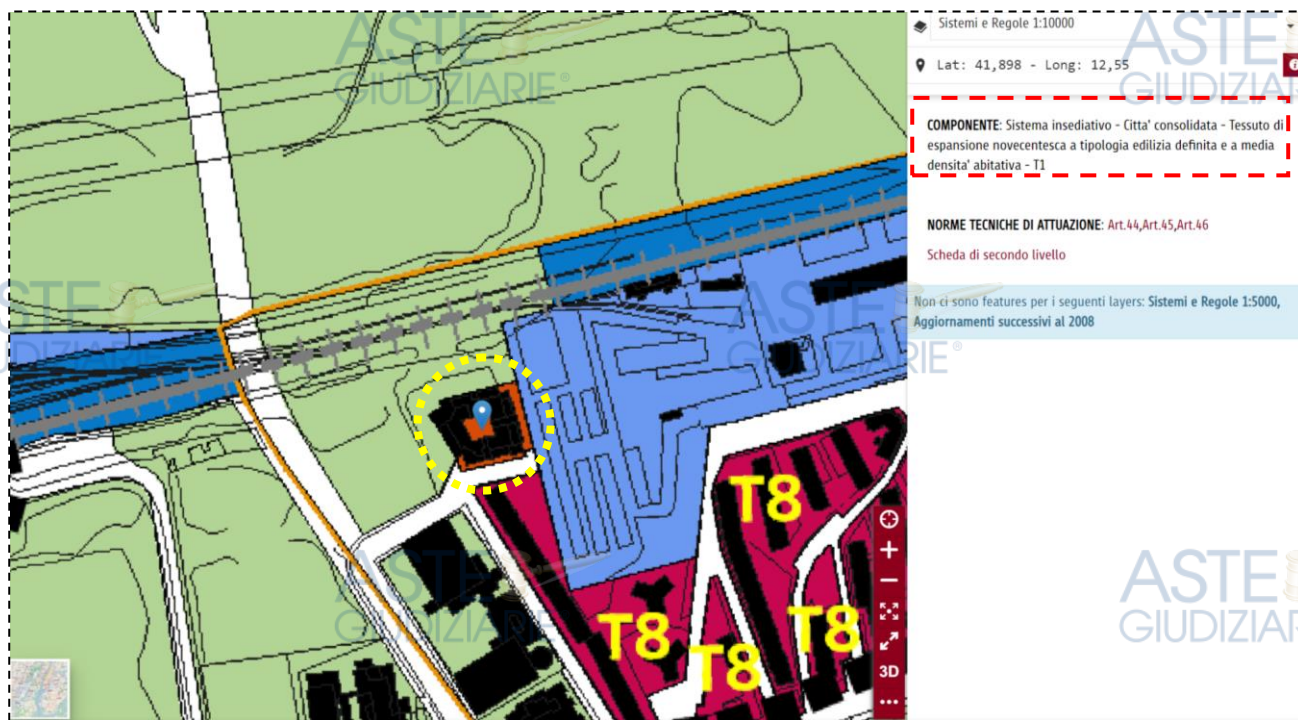
Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutata, dei danti causa e di tutti i soggetti intervenuti, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- **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 XXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXX** 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

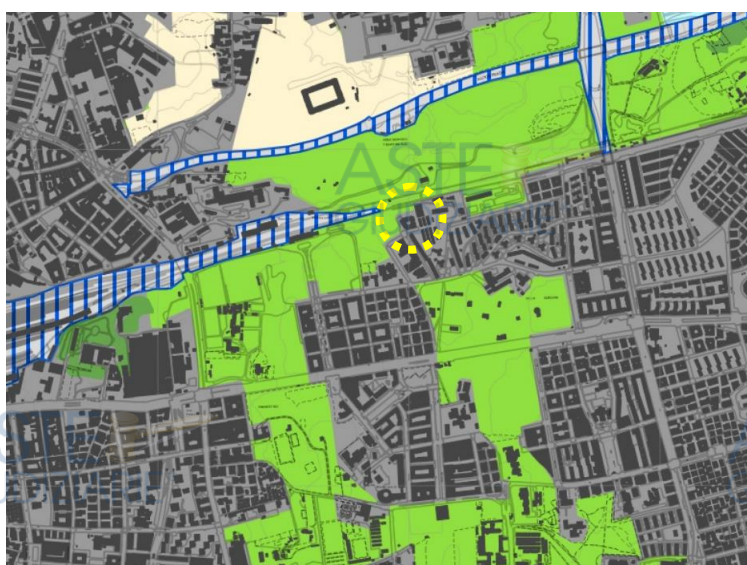
- **iscrizione ipotecaria volontaria** registro generale n.21902 registro particolare n. 4141 del 27/2/2017 di euro 255.000,00 **a favore Cassa di Risparmio di Orvieto con sede in Orvieto codice fiscale 00063960553**, domicilio ipotecario eletto in Orvieto presso la propria sede **contro XXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXX** 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 XXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXX** 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 Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento 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:



	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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. 1414Anno 1962Licenza N. 77

**COMUNE DI ROMA**  
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di palazzina in Via albana  
presentato da Soc. [redacted] quale Direttore dei Lavori  
quale proprietario ed a firma del Arch. Filippo Argenti al n. 1414 di protocollo della XV Ripartizione.  
registrato il 10-1-62 Visto il verbale di linee e quote n. 15-2-62  
# 1539/62

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13-12-62  
Visto

**IL SINDACO**

rilascia a Soc. [redacted]  
abitante in Via palazzina  
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 perchè sia eseguito il controllo delle quote planimetriche e dell'impostazione del

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

fabbricato 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 delle 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.

È 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. 573per L. 86930Roma, li 20 FEB. 1963

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

dr. Arch. Scimone Costa

P. IL SINDACO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
(Dr. Amilco Farucci)



Protocollo N. 7625

77 out 10/2/63

Rip. XV - Mod. 79

Licenza N. 632

Anno 1964

Linea Bz - Variante in corso d'opera  
 senza aumento di volume  
 fondi: varianti piani metrati  
 e profetibili, senza  
 censimenti,

## COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di variante salernina in Via Allona  
 presentato da [redacted]

quale proprietario ed a firma del Ing. Emme Paresi 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 [redacted]

la licenza per la costruzione di variante salernina  
 sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio ed alle seguenti condizioni: imposte del Camerondo  
V.V.F.F. allegato a tipo

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.

Roma, li

Quietanza N. 2040

per L. 2.550.

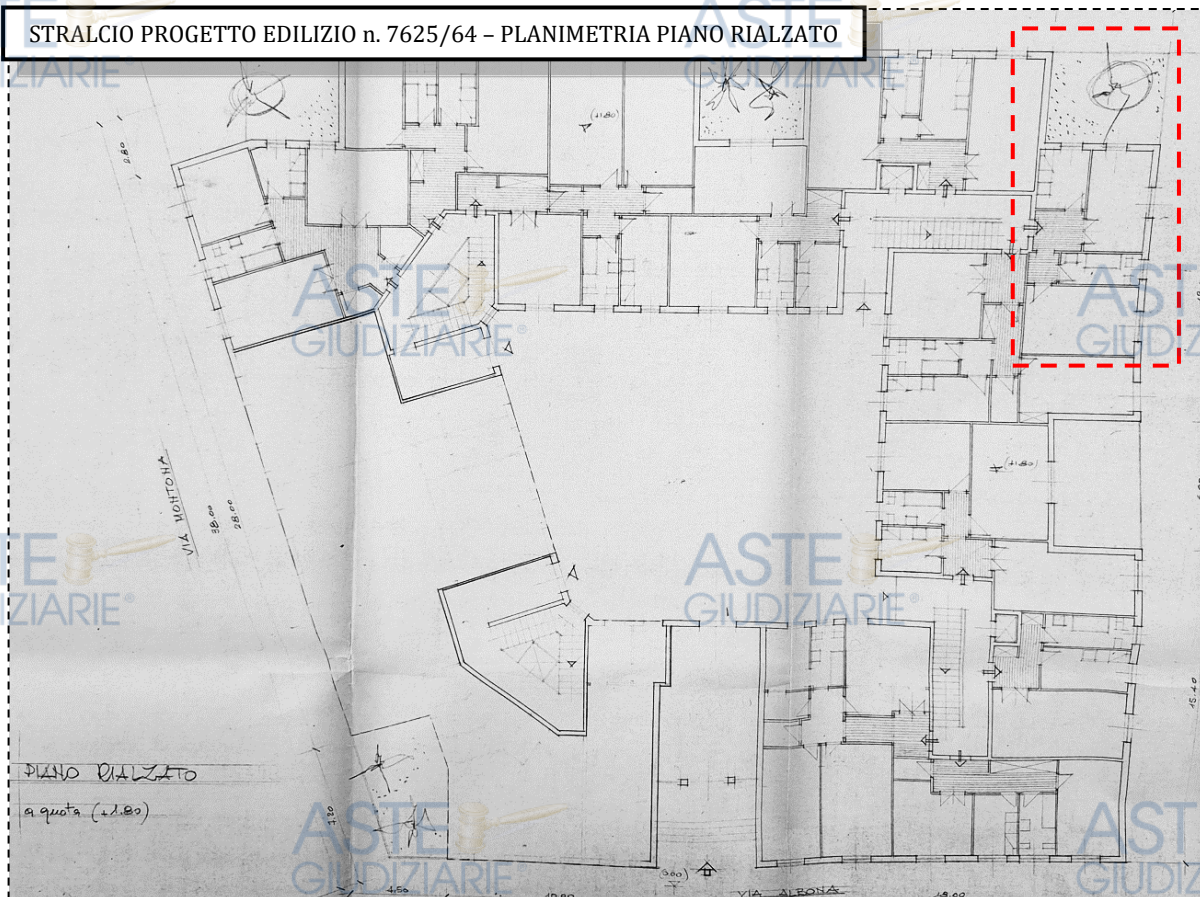
Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

p. IL SINDACO

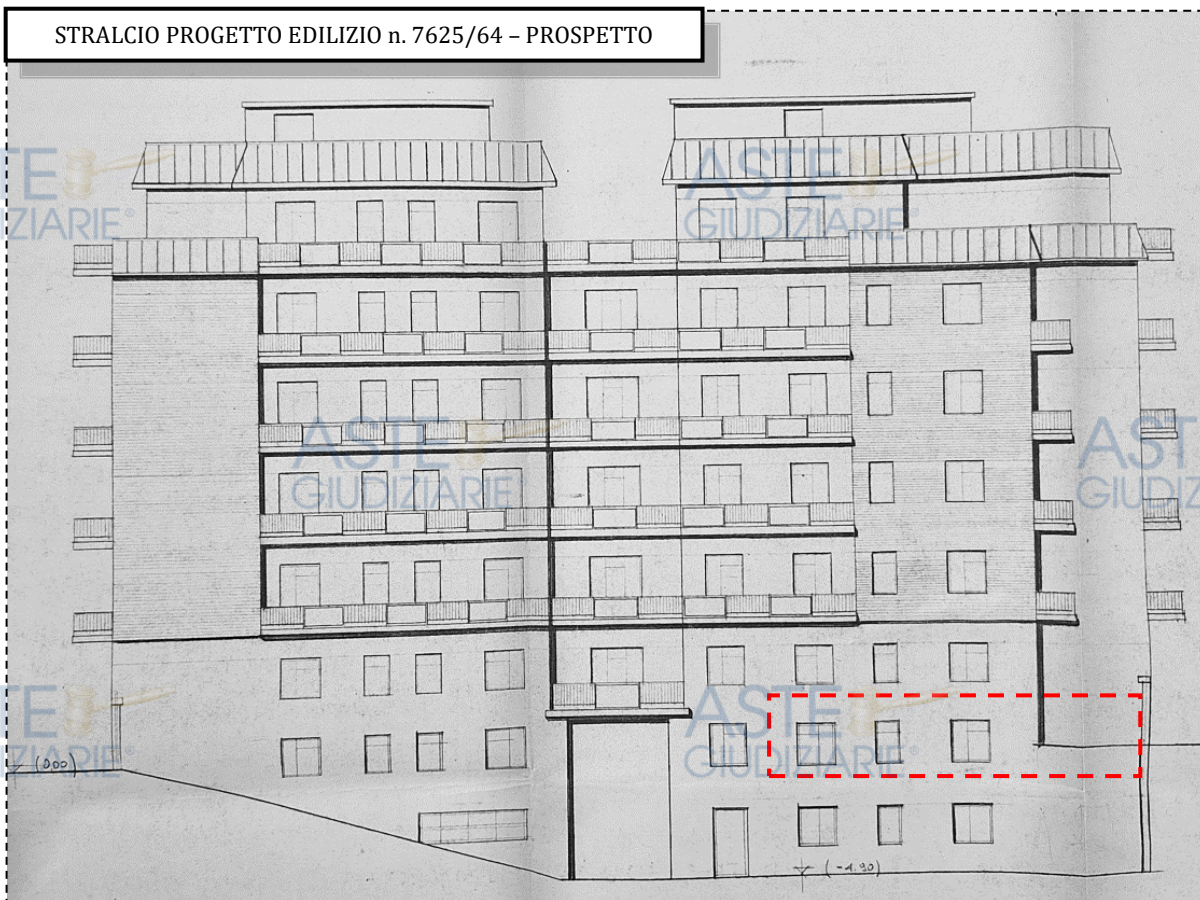
L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA



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



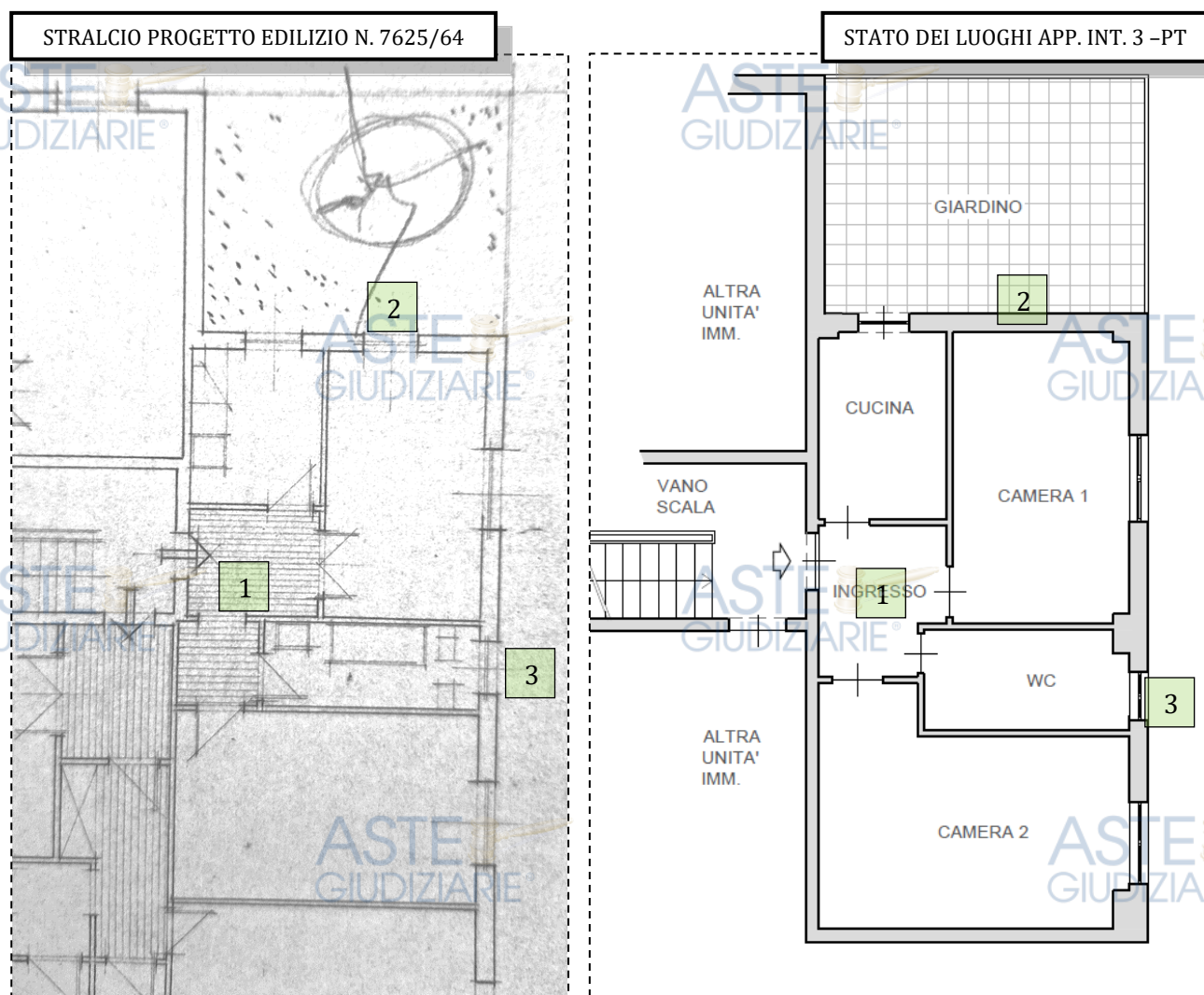
STRALCIO PROGETTO EDILIZIO n. 7625/64 - PROSPETTO



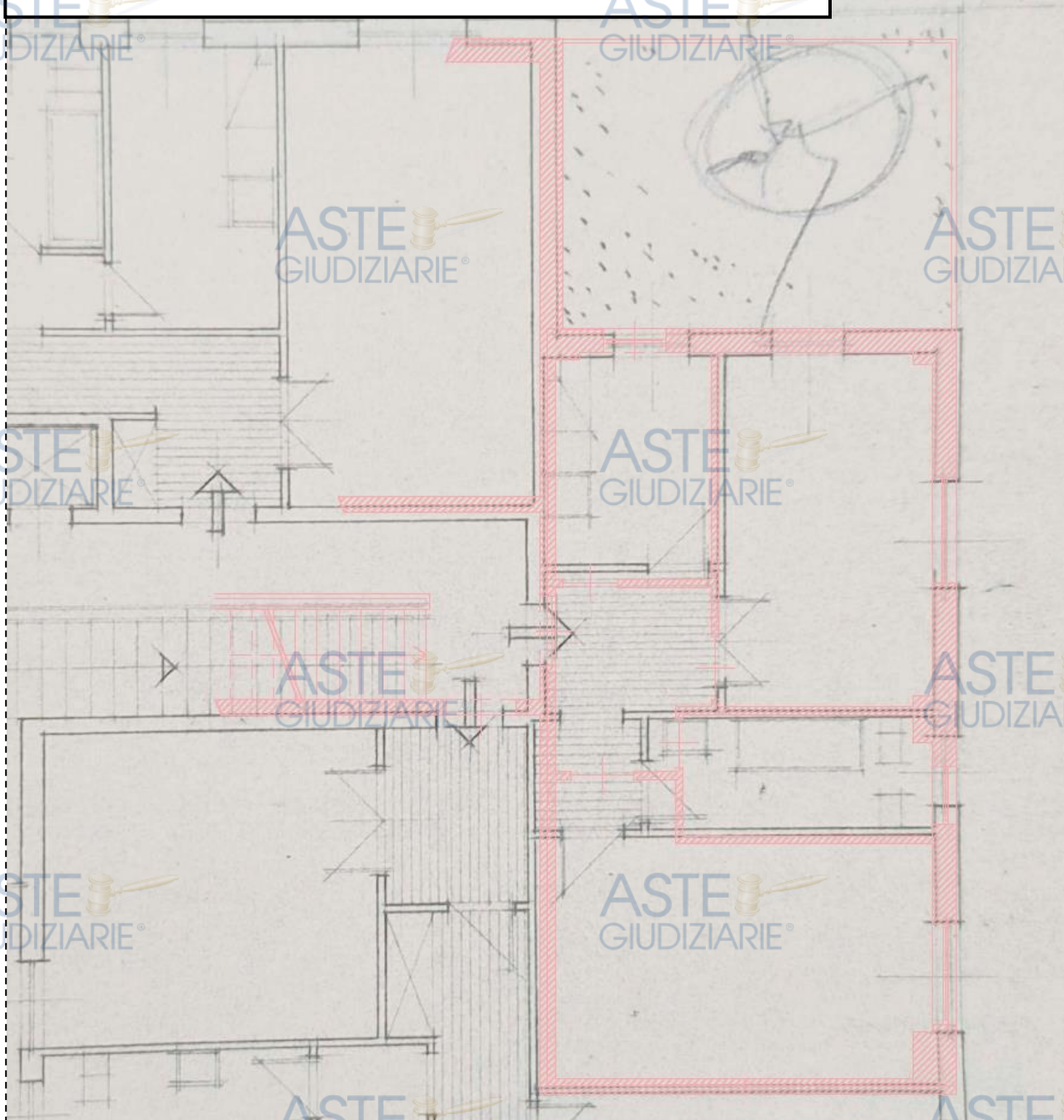
Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria del progetto edilizio n. 7625/64.

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

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

**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



- **VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA - BORSA IMMOBILIARE DI ROMA -**  
Q22 Collatino (Municipi: IV / V - ex Municipi V / VI / VII):

Q22 Collatino (Municipi: IV / V - ex Municipi V / VI / VII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	631.96	Euro\mq	Euro\mq mese
<b>Abitazioni censite:</b>			
Occupate	27312	Abitazioni - I fascia	2.500,00 8,50
Non occupate	3234	Abitazioni - II fascia	2.200,00 7,00
Totale	30546	Uffici	2.100,00 7,00
<b>Abitazioni occupate:</b>			
In proprietà	51.30%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	2.100,00 10,50
In locazione	45.30%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1.500,00 8,00
Altro	3.40%	Locali - complessi attività terziarie industriali	900,00 6,50
		Locali - complessi attività turistiche	nq 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 m<sup>2</sup>  
Piano 6 Ascensore

1 bagno Balcone

MESSAGGIO VISITA

**3.211 euro/mq**



**€ 179.000**


Bilocale via Tolmezzo, Villa Gordiani, Roma

2 locali 60 m<sup>2</sup>  
Piano 6 Ascensore

1 bagno Balcone

MESSAGGIO VISITA

**2.983 euro/mq**



**€ 197.000**

Bilocale via Albana, 0, Villa Gordiani, Roma

2 locali 80 m<sup>2</sup>  
Ascensore Balcone

1 bagno Piano 3

MESSAGGIO VISITA

**2.462 euro/mq**

**€ 249.000**

Trilocale via Albana, 0, Villa Gordiani, Roma

3 locali 106 m<sup>2</sup> 1 bagno

Ascensore Balcone

MESSAGGIO VISITA

**Gabetti**

**2.349 euro/mq**

PREMIUM 8/25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> – 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

## Deprezamenti

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

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