
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

)

contro

Codice fiscale:

)

Nato a

Codice fiscale:

-)

Nata a

Custode giudiziario

Dott. GILIBERTI Fabio
fabio.giliberti@legalmail.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2024 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 228.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25



INCARICO

In data 18/12/2024, la sottoscritta Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com; eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it; info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 41 , edificio 9, scala B, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: Lat: 41,948 - Long: 12,56 Est 12.65517 Nord 41.78736)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva si trova in Roma, nel quartiere Monte Sacro/Talenti, prossimo a Via Ugo Ojetti, parte del Municipio III (ex IV Municipio); Talenti corrisponde nella toponomastica comunale al Quartiere XXVIII - Monte Sacro Alto, e confina a nord con la zona IV Casal Boccone, a sud con i quartieri XXIX Ponte Mammolo e XXI Pietralata e a ovest con il quartiere XVI Monte Sacro. Il vasto e popoloso quartiere è delimitato dagli assi viari di Via Nomentana, Via della Bufalotta e Via di Settebagni.

L'edificazione è caratterizzata da palazzi e condomini sorti a partire dalla fine degli anni '50 in attuazione del Piano Casa, con tipologia diversificata, costruzioni di proprietà della , date in affitto a impiegati e lavoratori, negli anni il quartiere si è caratterizzato per la costruzione di complessi edilizi di maggior pregio e finiture e edifici dotati d'impianti di nuova generazione e a basso consumo energetico.

Attualmente la zona offre molti servizi quali: supermercati, bar, ristoranti, farmacie, poste, mercati, asili nido, scuole di primo e secondo grado, oltre a numerose aree verdi, tra cui il Parco Talenti, il Parco delle Mimosa e il Parco Age e Scarpelli. Per i servizi sanitari l'Ospedale di riferimento è l'Azienda Ospedaliera Sandro Pertini

L'area del quartiere Monte Sacro/Talenti, compreso tra Via della Bufalotta e Via Nomentana, è ben collegata all'intorno e al centro di Roma con molteplici linee di autobus, la Metro B di Viale Jonio dista pochi minuti di macchina, così come il Grande Raccordo Anulare ed il centro commerciale Porta di Roma.

Il fabbricato in cui si trova l'abitazione staggita è all'interno di un ampio comprensorio recintato, edificato per conto della e costituito da aree verdi, viali e 12 immobili di discreta qualità edilizia, il tutto delimitato dalle seguenti strade: Via Adriano Tilgher, Via Giovanni Verga, Via Giacomo Zanella, Via Ada Negri.

L'abitazione di Via Adriano Tilgher 41, palazzina 9 scala B, interno 3 al piano primo, è facilmente accessibile dalla suddetta strada e dal cancello pedonale di Via Giacomo Zanella 71, dove un breve percorso su vialetto pavimentato conduce, sulla destra, all'edificio 9. Entrando nell'androne l'appartamento è raggiungibile salendo due rampe di scale e sul comodo pianerottolo si trova l'interno 3, entrando l'abitazione risulta così distribuita: cucina aperta verso l'ampio soggiorno da cui si accede al balcone, un disimpegno che dà accesso a due camere ed al bagno con box doccia. L'edificio è dotato di ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 41 , edificio 9, scala B, interno 3, piano 1.

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 ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

)
Nato a

- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:

)
Nata a

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione interno 3 al piano primo confina con vano scala e distacchi condominiali per tre lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	0,00 mq	1	0,00 mq	3,00 m	1
Soggiorno pranzo	20,00 mq	22,80 mq	1	22,80 mq	3,00 m	1
Camera	13,80 mq	17,60 mq	1	17,60 mq	3,00 m	1
Camera	13,60 mq	17,20 mq	1	17,20 mq	3,00 m	1
Cucina abitabile	10,00 mq	12,40 mq	1	12,40 mq	3,00 m	1



Bagno	4,80 mq	5,60 mq	1	5,60 mq	3,00 m	1
Disimpegno	4,00 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	3,00 m	1
Balcone	4,50 mq	5,00 mq	0,25	1,30 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				81,40 mq		
Incidenza condominiale:				1,60	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1972 al 26/01/1976 nato a) il	proprietà 1/1 per SUCCESSIONE Voltura n. - Pratica n. in atti dal	Catasto Fabbricati Fg. 275, Part. 236, Sub. 13, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Rendita LIRE 1.620,00 Piano 1
Dal 26/01/1976 al 30/12/1992 CF, nata a) il	proprietà 1/1 Atto del Pubblico ufficiale DOTT. Sede Repertorio n. del in atti dal DIV. DISTR. SPAZI INT. (n. 2401.2/1986) VARIAZIONE del 01/01/1986 in atti dal 27/03/1996 AMPLIAMENTO (n. 2401.1/1986)	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 236, Sub. 13, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Rendita LIRE 1.800,00 Piano 1
Dal 30/12/1992 al 11/07/2011 CF nato a il,	proprietà 1/1 Atto del 30/12/1992 Pubblico ufficiale PAULILLO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 29808 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 18/01/1993 - COMPRAVENDITA Voltura n. 11343/1993 in atti dal 27/03/1996 AMPLIAMENTO del 11/07/2011 Pratica n. RM0823285 in atti dal 11/07/2011 AMPLIAMENTO (n. 75310.1/2011)	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 236, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 568,10 Piano 1
Dal 23/11/2012 al 23/11/2025 CF, nato a ,	proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con CF nata a proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Atto del 23/11/2012 Pubblico ufficiale VALENTE MATTIA Sede PESKINA (AQ) Repertorio n. 27448 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 90654.1/2012 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 18/12/2012	Catasto Fabbricati Fg. 274, Part. 236, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 568,10 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Planimetria depositata in catasto in data 13/02/1986 e allegata alla domanda di condono prot. 86/78728/0

a presentazione: 13/02/1986 - Data: 18/02/2025 - n. T512765 - Richiedente: TTR1NR52F53D849P

MONILARIO
F. 12 mod. 407



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. 101-DETO-EDING 30 APRILE 1974, N. 157)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Adriano Tilgher, 41 B1/9 Sc. B int. 3

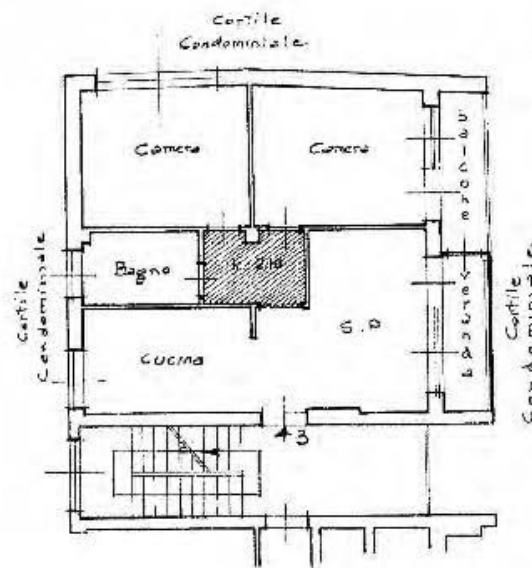
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Foglio: n° 274

Particella: n° 236

Sub: n° 13



Scala: B
Piano: 1°
int.: 3
h.: 3.00

ORIENTAMENTO



PRECISAZIONI

Per quanto attiene il regolamento di condominio, l'amministrazione ha fornito un documento "Regolamento di Condominio per l'amministrazione degli alloggi assegnati con promessa di futura vendita" infatti il complesso immobiliare di Via Adriano Tilgher 41 fu edificato dalla ex complesso passato alla Gestione I.N.A. CASA e attualmente le abitazioni non ancora vendute ai singoli affittuari, come le parti comuni, sono gestite dall'ATER di Roma.

Le parti comuni sono identificate secondo quanto detta l'articolo 1117 del codice civile: tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

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

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento visto nel corso del sopralluogo del 25/02/2025, svolto alla presenza del custode giudiziario Dott. Fabio Giliberti, era in normale stato d'uso e manutenzione, evidenziando nella camera da letto tracce di umidità proveniente dal servizio igienico del bagno e alcune scrostature dell'intonaco nello stesso bagno, in prossimità dell'infisso, derivanti presumibilmente dall'umidità del vano.

Vista della parete della camera e delle infiltrazioni presumibilmente provenienti dallo scarico retrostante



PARTI COMUNI

Le parti comuni sono descritte da quanto indicato dall'articolo 1117 C.C. e dal vigente regolamento di condominio (cfr [allegato n. 11](#)) Regolamento che fu consegnato agli assegnatari con futura promessa di vendita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti l'immobile.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli edifici di Via Adriano Tilgher nel quartiere Montesacro sono tipicamente di edilizia popolare ed anche residenziale, risalenti in parte agli anni '50 e '60, caratterizzati da strutture in cemento armato, spesso con facciate in intonaco o mattoni a vista e tetti a falda o a terrazza. Si tratta di costruzioni con un'architettura funzionale, pensate per offrire abitazioni economicamente accessibili, spesso in blocchi residenziali che si sviluppano in altezza con diversi piani.

Materiali: Le principali caratteristiche costruttive si basano sull'uso del cemento armato per la struttura portante, con tamponamenti realizzati in muratura (mattoni) o talvolta in laterocemento. Le facciate sono spesso intonacate e tinteggiate, ma è possibile trovare anche elementi a vista come mattoni e pietra.

Tipologia edilizia: L'area è composta da edifici di edilizia residenziale di interesse pubblico o di carattere popolare, costruiti soprattutto tra gli anni '50 e '60. Molti di questi sono raggruppati in lotti con cortili interni e spazi verdi, tipici delle lottizzazioni di quel periodo, come ad esempio i complessi di edifici sorti in via Gaspare Stampa.

Finiture: Le finiture sono generalmente semplici e funzionali. Si trovano spesso balconi in cemento armato, infissi in alluminio o metallo e pavimentazioni in graniglia o piastrelle.

Struttura: La struttura portante è in cemento armato, con solai in laterocemento o in altri materiali compositi. La copertura è a falda, con tegole in laterizio, o piana.

Progettazione: L'architettura è caratterizzata da una grande funzionalità e razionalità, tipica dell'architettura razionalista e popolare di quel periodo, pensata per dare una risposta concreta alle esigenze abitative dell'epoca.

La costruzione dell'abitazione in Roma Via Adriano Tilgher n. 41, edificio 9, scala B interno 3, risale ai primi anni 60, l'edificio di cui la porzione immobiliare è parte si eleva su cinque piani fuori terra, con terrazza praticabile, struttura verticale in muratura portante, facciate finite ad intonaco civile, solai in laterocemento posati in opera.

Il fabbricato è all'interno di un'ampia area pertinenziale, completamente recintata da muretto basso in tufo e inferriate, nella quale si aprono un ingresso carrabile con portoncino pedonale e ulteriori ingressi pedonali, le zone di distacco tra i diversi fabbricati sono tenute a verde con aree sistemate con piante basse a cespuglio o alberature e in parte disposte con percorsi di collegamento tra i diversi corpi di fabbrica pavimentati in asfalto.

L'androne d'ingresso della palazzina 9 ha pavimenti in spezzoni di marmo, gradini e sottogradi in marmo, balaustre in laterizio finite ad intonaco e tinteggiate, portoncino d'ingresso e infissi in alluminio anodizzato.

L'abitazione interno 3, al piano primo, è composta da: ingresso aperto verso il salone (in cui fu accorpata la veranda) e la cucina, disimpegno con soppalco, bagno con box doccia, due ampie camere e balcone.

I pavimenti della cucina e del bagno sono in ceramica, così come i rivestimenti posati ad altezza di m 1,60 circa, nella cucina, e a m. 2,00 nel bagno; i pavimenti delle camere e dei disimpegni sono in parquet posato a spinapesce, mentre le pareti sono tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno verniciati in bianco e gli infissi esterni -finestre- sono in legno douglass verniciate a coppale e con doppio vetro, tutte le finestre sono dotate di serrande in pvc, protette da inferriate di vecchio tipo, in parte rugginose e finite con vernice bianca, il portoncino d'ingresso ad anta unica è di tipo blindato.

L'appartamento esposto a Nord, Nord-est Nord-ovest, ha tripla esposizione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, Chaffotiaux Inoa Ultra 25 del 2016, controllo fumi eseguito nel novembre 2024 dalla ditta di), sono

inoltre installati due split, nel soggiorno e in una camera, utilizzati per il raffrescamento estivo. L'abitazione fruisce d'impianto idrico, elettrico e TV, di cui non sono state fornite le certificazioni; per quanto attiene le dotazioni condominiali è installato l'impianto citofonico collegato ad aprì cancello elettrico e l'impianto elevatore. L'abitazione non ha la cantina di pertinenza.



Foto n. 2-3-4- Viste della palazzina 9 della veranda dell'interno 3 e dell'androne della palazzina 9



Foto n 5 Vista della cucina



Foto n. 6-7 Viste del soggiorno verso la veranda accorpata e verso l'ingresso

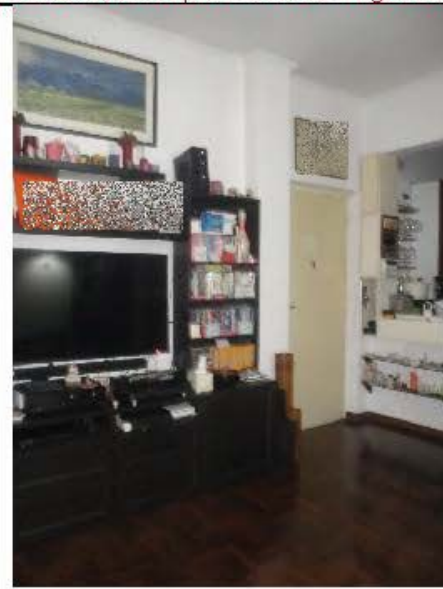


Foto n.8 Vista del bagno



Foto n. 9 Vista di una camera



Foto n. 10 Vista di una camera



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile all'atto del sopralluogo era abitato dai debitori esegutati Sig. e dal coniuge Sig.ra

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1976 al 30/12/1992	nata a il , proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carusi Pietro notaio in Roma RM	26/01/1976	44976	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	13/02/1976	6710	4926
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/1992 al 23/12/2012	, nato a , proprietario per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAULILLO Augusto notaio in Roma RM	30/12/1992	29808	7689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/01/1993		1018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2012 al 10/11/2025	nato a , proprietario per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con: nata a il , proprietaria della quota di 1/2 in comunione legale dei beni con Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valente Mattia sede Pescina (AQ)	23/11/2012	27448	14587
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/12/2012	124889	90654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza a rogito Notaio Valente Mattia Rep. 272448 del 23/11/2011 formalità 90654/2012 è inserito in **allegato n. 6** della presente relazione, mentre **in allegato 7** si produce la nota di trascrizione dell'atto di compravendita tra la Sig.ra e il Sig., formalità n. e in allegato n.

la nota di trascrizione della successione di erede, inoltre nota di trascrizione dell'atto di compravendita formalità n. tra e

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 17/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/12/2012
Reg. gen. 124890 - Reg. part. 17712
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di .
Contro
Capitale: € 280.000,00
Rogante: VELENTE Mattia
Data: 23/11/2012
N° repertorio: 27449
N° raccolta: 14588
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 19/12/2023
Reg. gen. 154668 - Reg. part. 23977
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Valente Mattia sede Pescina AQ
Data: 23/11/2012
N° repertorio: 27449
N° raccolta: 14588
Note: La descritta formalità N. 154668/23977 del 19/12/2023 è in rettifica della Formalità N. 124890/17712 del 18/12/2012 -ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo-, il quadro D DELLA TRASCRIZIONE RIPORTA : la presente nota è in rettifica alla formalità N. 17712 del 18/12/2012, nella quale per mero errore materiale, era stato erroneamente indicato il regime patrimoniale di



e , coniugi in regime di comunione legale dei beni (cfr. nota di iscrizione del 19/12/2023 in **allegato n. 12**).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2024

Reg. gen. 24737 - Reg. part. 24737

Quota: 1/1

A favore di .

Contro

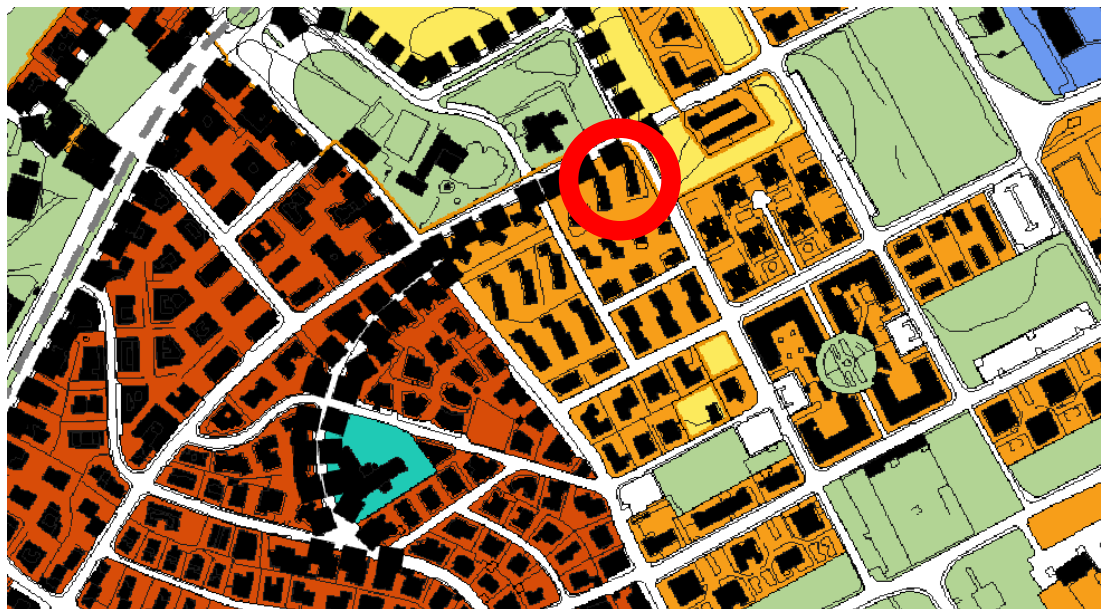
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La scrivente, visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale, visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013, può concludere che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio 274 particella 236, evidenziato sull'estratto catastale in allegato 3, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, ricade, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

SISTEMI e REGOLE 1:10000: Componente Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Norme Tecniche di Attuazione Art. 44, 45, 48.



RETE ECOLOGICA Nessuna prescrizione



CARTA DELLA QUALITA' Nessuna prescrizione

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel:

PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE Tavola A 24_374 - Sistemi e ambiti del paesaggio
Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti Urbani

PTPR TAV. A 24_374



PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE Tavola B 24_374 - Beni paesaggistici- Aree Urbanizzate del PTPR

PTPR TAV. B 24_374



PTPR TAV. C 24_374



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio in cui è collocata l'abitazione interno 3, distinto come palazzina 9, scala B, del complesso edilizio ex di Via Adriano Tilgher 41, complesso di più edifici originariamente proprietà della (subentrata a INA-Casa), poi soppressa e i beni immobiliari di proprietà dell'Ente soppresso sono stati devoluti allo I.A.C.P. – Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Roma. Successivamente, con la Legge Regionale n. 30/2002, agli I.A.C.P. sono subentrate le A.T.E.R. (Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica), assumendo la titolarità di tutti i beni e dei rapporti attivi e passivi, in conformità al comma 4 dell'art. 17 della citata Legge.

Il fabbricato fu edificato in data antecedente al 1967, la scrivente nonostante le diverse ricerche eseguite sia tramite lettura degli atti di compravendita che hanno riguardato appartamenti nel medesimo immobile (cfr [allegato n. 14](#)), sia contattando telefonicamente e scrivendo all'ATER (Agenzia Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica) del Comune di Roma, Ente che ha dichiarato di non possedere la documentazione tecnica e amministrativa dell'immobile, non è riuscita a rintracciare la licenza edilizia con cui il complesso immobiliare fu edificato, dati non conosciuti persino dall'amministrazione dello stabile.

E' accertato tuttavia che, per la porzione immobiliare oggetto della presente procedura, è stata presentata domanda di condono protocollo 86/78728/0 del 10/04/1986 (cfr. documentazione in [allegato n. 8](#)) dovuta alla chiusura di una porzione di balcone con realizzazione di una veranda e per una diversa distribuzione degli spazi interni. La scrivente con accesso agli atti amministrativi protocollo 109654 del 25 maggio 2025, inoltrata tramite piattaforma SICER on line -Accesso agli Archivi Digitali- ha chiesto copia dei documenti depositati negli atti del fascicolo del condono suddetto, ricevendo la seguente documentazione:

- copia della domanda di condono MOD. 47/85-R e MOD. 47/85-A, intestatario nata a il , Via Adriano Tilgher 41 int. 3, ove si dichiara una superficie complessiva, per la quale è stata chiesta la sanatoria, in mq 8,51, oblazione calcolata in lire 200.000 (duecentomilalire)
- domanda di variazione catastale,



- planimetria catastale,
- copia del bollettino di cc dell'oblazione versata,
- fotografia esterna della chiusura del balcone,
- scheda istruttoria Uff. Speciale Condono - Disciplina Edilizia anno 85, nominativo della pratica 86/78728/0 , Ubicazione Via Adriano Tilgher n. 41 Int. 3, natura dell'abuso: realizzazione di veranda su balcone di competenza interno 3, Tipologia abuso 3 mq 6,83, anno di ultimazione 1976. Sulla scheda istruttoria è apposto un timbro USCE Ufficio Disciplina Edilizia: sbloccato il 13/02/1998 stato 55, a margine della scheda il parere espresso afferma: le date non coincidono, ma dato che nell'ordinanza (si riferisce all'ordinanza sindacale protocollo 0002277 del 28/04/1984 che ordinava al trasgressore di demolire le opere abusive (cfr. documentazione in allegato 8) è riportato che i lavori erano già ultimati, in mancanza di prova contraria si accetta la data dichiarata dall'utente (opere eseguite prima del 1976) ;
- scheda urbanistica dei vincoli;
- tabella riepilogativa delle somme dovute, calcolata al 1986 in euro 200.000,00;
- verbale del 10/01/1986, dichiarazione sull'epoca di realizzazione dell'abuso come denunciato nella domanda di condono;
- domanda di condono prot. 86/78728/0 del 10/04/1986 inviata al Sindaco del Comune di Roma a mezzo raccomandata R N 2751 il 06/03/1986.

Dallo studio della documentazione pervenuta la scrivente deduce che la domanda di condono -ad oggi non ancora definita- è procedibile, e l'oblazione versata corrisponde a quanto calcolato dagli uffici nel 1986; allo stato attuale non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria che, si sottolinea, era stata chiesta per la chiusura del balcone trasformato in veranda -la scheda istruttoria dell'Ufficio Condono individua la tipologia di abuso 3, tipologia che non contempla l'aumento di superficie dell'abitazione, l'aumento di superficie e volume dell'abitazione, prevista nel condono 47/1985, andava richiesta come Tipologia di abuso 1, "abusi sostanziali" opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo-.

La scrivente, raffrontando la planimetria catastale, depositata in catasto fabbricati e nel fascicolo del condono edilizio, planimetria datata 13/02/86 con motivazione VARIAZIONE del 13/02/1986 in atti dal 12/04/1999 per Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 2401.2/1986), e la planimetria attuale, depositata presso l'Agenzia del Territorio -Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Roma- con protocollo RM0823285 dell'11/07/2011 con motivazione Ampliamento, afferma che, pur se lo stato attuale dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale, l'esecuzione di opere di demolizione delle murature a confine col balcone con eliminazione degli infissi, lavori non autorizzati e privi di conformità edilizia, hanno determinato un aumento di superficie e volume dell'abitazione. Dette opere non sono esattamente denunciate nel condono edilizio presentato con protocollo 86/78728/0 del 10/04/1986, dove si dichiara *"costruzione di veranda su parte di balcone"* mentre non si cita la demolizione della muratura esistente e tantomeno l'ampliamento della superficie dell'abitazione (cfr. documentazione in **allegato n. 8**).

Ai fini della procedibilità della domanda di condono predetta e per il rilascio della concessione in sanatoria, così come richiesta, sono pertanto da ripristinare i luoghi secondo quanto descritto nella planimetria catastale del 1986, ovvero si deve ricostruire la parete con finestra ripristinando entrambi gli infissi (finestra e porta finestra) che separavano il soggiorno dalla veranda, la quale oggi risulta accorpata al vano soggiorno. Si precisa che per la tipologia di abuso descritto non è possibile accedere alle norme della legge 105/2024, più conosciuta come "Decreto Salva Casa 2024".

Si annota infine, a ulteriore conferma delle conclusioni sopradette, che la scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti amministrativi al MUNICIPIO ROMA III (EX MUNICIPIO IV) registrata al protocollo CD/2025/122012 del 17/09/2025 chiedendo:

Notizie su eventuali provvedimenti amministrativi in essere emessi dall'Ufficio Tecnico Disciplina Edilizia per l'immobile in Via Adriano Tilgher 41 Roma int. 3 p 1 pal. 9. Sc. B, Ex INA CASA, attuale proprietario relativamente alla chiusura di parte di un balcone avvenuta nel 1976. Se siano state presentate dalla Si.gra (CF) pratiche amministrative tra il 1986 e il 2011 attestanti opere interne per ampliamento con accorpamento della veranda all'abitazione.

L'Ufficio Disciplina Edilizia ha dato seguito alla richiesta e in data 23 settembre 2025 con protocollo 126927 ed è pervenuta la seguente risposta negativa : *in riferimento alla domanda di accesso agli atti rep. 12707/2025 prot.*



CD/2025/122012 del 17/09/2025, si comunica che, da ricerche effettuate negli archivi informatici dell'Ufficio Disciplina Edilizia, con i dati forniti non è stata rinvenuta alcuna pratica relativa all'unità immobiliare/appartamento in Via Adriano Tilgher 41 p. 1 interno 3 Palazzina 9 scala B.

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. RM0823285del 11/07/2011 Planimetria di u.i.u.in Comune di Roma Via Adriano Tilgher civ. 41 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Identificativi Catastali:</td> <td style="width: 50%;">Compilata da: Iafolla Alessandro</td> </tr> <tr> <td>Sezione:</td> <td>Iscritto all'albo: Geometri</td> </tr> <tr> <td>Foglio: 274</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Particella: 236</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Subalterno: 501</td> <td>Prov. Roma N. 8943</td> </tr> </table>		Identificativi Catastali:	Compilata da: Iafolla Alessandro	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	Foglio: 274		Particella: 236		Subalterno: 501	Prov. Roma N. 8943
Identificativi Catastali:	Compilata da: Iafolla Alessandro												
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri												
Foglio: 274													
Particella: 236													
Subalterno: 501	Prov. Roma N. 8943												
Scheda n. 1	Scala 1:100												

ABITAZIONE
PIANO PRIMO
INT. 3
H = 3.00

ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2024

VIA ADRIANO TILGHER n. 41 ROMA

Abitazione al piano primo int. 3 scala A Palazzina 9

Individuazione della veranda come indicata nella planimetria depositata presso l'Ufficio Speciale Condono

CORTILE

CORTILE

CORTILE

Veranda
come
individuata
nella
planimetria
catastale del
1986

PIANO 1
INT. 3

veranda

W.C.

K

H 3.00

568 S.P.

430

70

L

L

B

407

414

328

340

340

1986

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico ad oggi scaduto.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Si conferma quindi che lo stato attuale dell'abitazione non è conforme alla domanda di condono e alla disciplina edilizia vigente perché sono state eseguite opere non dichiarate nella domanda di condono edilizio prot. 86/78728/0 del 10/04/1986, richiesta presentata per sanare la chiusura parziale del balcone con realizzazione della veranda e per la diversa distribuzione degli spazi interni, come descritti nella planimetria catastale depositata in catasto urbano e presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio, condono non ancora definito col rilascio della concessione in sanatoria; pertanto l'ampliamento della superficie dell'immobile con l'accorpamento della veranda e la demolizione delle murature esistenti e degli infissi, non sono opere consentite, in quanto prive di titolo abilitativo e dovranno essere ripristinati i luoghi come descritti e dichiarati nella planimetria catastale del 1986.

Il costo presumibile per il ripristino dello stato dei luoghi è come di seguito computato:

- pratica CILA di ripristino euro 2.000,00 per i costi dovuti al tecnico per la pratica amministrativa oltre a euro 251,24 per i diritti di segreteria,
 - opere di ricostruzione della muratura e degli intonaci, compreso l'intervento sulla pavimentazione in parquet, per alloggiamento della finestra e della porta finestra euro 2.000,00,
 - fornitura e messa in opera di n. 1 finestra a due ante e porta finestra, euro 3000,00.
- Presentazione di aggiornamento della planimetria catastale doc.fa, euro 700,00
Totale dei costi computati per le opere di ripristino 8.000,00, approssimate per eccesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministrazione del Condominio ha inviato alla scrivente un estratto conto delle spese riguardanti Via Adriano Tilgher n. 41 palazzina 9, interno 3 p.1., a partire dal saldo condominiale del 2023 e sino al 01/04/2025, da cui si evince che per il Sig. e , a fronte di un debito di euro 6908,78 sono stati versati euro 1148,79 e resta un debito residuo di euro 5.759,99 (cfr. **allegato n. 10**).

La quota condominiale da versare è pari a euro 170,00 trimestrali, alla quota condominiale è da sommare anche una quota dovuta per le spese di gestione per le parti comuni gestita dall'amministrazione del Supercondominio di Via Adriano Tilgher 41 che allo stato attuale è in dimissione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 41, edificio 9, scala B, interno 3, piano 1
Il bene oggetto della presente procedura esecutiva si trova in Roma, nel quartiere Monte Sacro/Talenti, prossimo a Via Ugo Ojetti, parte del Municipio III (ex IV Municipio); Talenti corrisponde nella toponomastica comunale al Quartiere XXVIII - Monte Sacro Alto, e confina a nord con la zona IV Casal Boccone, a sud con i quartieri XXIX Ponte Mammolo e XXI Pietralata e a ovest con il quartiere XVI Monte Sacro. Il vasto e popoloso quartiere è delimitato dagli assi viari di Via Nomentana, Via della Bufalotta e Via di Settebagni. L'edificazione è caratterizzata da palazzi e condomini sorti a partire dalla fine degli anni '50 in attuazione del Piano Casa, con tipologia diversificata, costruzioni di proprietà della , date in affitto a impiegati e lavoratori, negli anni il quartiere si è caratterizzato per la costruzione di complessi edilizi di maggior pregio e finiture e edifici dotati d'impianti di nuova generazione e a basso consumo energetico. Attualmente la zona offre molti servizi quali: supermercati, bar, ristoranti, farmacie, poste, mercati, asili nido, scuole di primo e secondo grado, oltre a numerose aree verdi, tra cui il Parco Talenti, il Parco delle Mimosa e il Parco Age e Scarpelli. Per i servizi sanitari l'Ospedale di riferimento è l'Azienda Ospedaliera Sandro Pertini. L'area del quartiere Monte Sacro/Talenti, compreso tra Via della Bufalotta e Via Nomentana, è ben collegata all'intorno e al centro



di Roma con molteplici linee di autobus, la Metro B di Viale Jonio dista pochi minuti di macchina, così come il Grande Raccordo Anulare ed il centro commerciale Porta di Roma. Il fabbricato in cui si trova l'abitazione staggita è all'interno di un ampio comprensorio recintato, edificato per conto della , costituito da aree verdi, viali e 12 immobili di discreta qualità edilizia, il tutto delimitato dalle seguenti strade: Via Adriano Tilgher, Via Giovanni Verga, Via Giacomo Zanella, Via Ada Negri. L'abitazione di Via Adriano Tilgher 41, palazzina 9 scala B, interno 3 al piano primo, è facilmente accessibile dalla suddetta strada e dal cancello pedonale di Via Giacomo Zanella 71, dove un breve percorso su vialetto pavimentato conduce, sulla destra, all'edificio 9. Entrando nell'androne l'appartamento è raggiungibile salendo due rampe di scale e sul comodo pianerottolo si trova l'interno 3, entrando l'abitazione risulta così distribuita: cucina aperta verso l'ampio soggiorno da cui si accede al balcone, un disimpegno che dà accesso a due camere ed al bagno con box doccia. L'edificio è dotato di ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 274, Part. 236, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4.

Valore di stima del bene: € 228.000,00 avendo applicato le decurtazioni previste e descritte.

Nella valutazione commerciale dell'appartamento si deve evidenziare che i quartieri Montesacro Talenti hanno una variegata offerta residenziale e sono costituiti da edifici e complessi di vecchia edificazione risalenti agli anni 50 e 60 e nuove residenze sorte nell'ultimo decennio in prossimità di Via Ugo Ojetti e verso il raccordo anulare; il mercato immobiliare si è apprezzato registrando regolari aumenti a partire dal 2023 e nell'ultimo anno il costo unitario del residenziale ha registrato un aumento del 2,76% rispetto a Ottobre 2024, raggiungendo una quotazione unitaria di euro/mq 3726,00 (valutazioni pubblicate da immobiliare.it cfr. [allegato n.15](#)).

Si deve tuttavia osservare che i quartieri Montesacro Talenti hanno diverse tipologie di residenze, in parte di vecchia edificazione e discreta qualità costruttiva, e, soprattutto Talenti, di recente costruzione con buona qualità estetica, maggiore comfort abitativo, finiture moderne finalizzate al risparmio energetico. Si osserva tuttavia che il mercato delle abitazioni di non recente costruzione è pur sempre attivo e i costi si attestano secondo quanto sopra riportato, mentre le abitazioni di nuova costruzione spuntano costi maggiori che superano i 4.000,00 euro/mq.

L'abitazione oggetto della procedura esecutiva è stata edificata nei primi anni 60, quindi nella stima verranno analizzate le caratteristiche estrinseche dell'edificio che è all'interno di un comprensorio recintato inoltre dotato di aree destinate al verde, la collocazione rispetto agli assi viari limitrofi con facilità di spostamento verso il centro e all'esterno della città e la buona dotazione di servizi del quartiere. Infine le caratteristiche peculiari del cespite, esposizione, stato d'uso e collocazione di piano da cui deriva la maggiore o minore appetibilità del bene.

Per giungere alla stima si è accuratamente studiato il mercato immobiliare dell'intorno e gli immobili di pari caratteristiche che attualmente sono offerti in vendita on line, offerte raffrontate con quanto pubblicato dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare Roma, dal Borsino Immobiliare e dai Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per cui la scrivente ritiene di poter adottare, tra le metodologie individuate dagli International Valuation Standards (IVS), la stima del Market Approach (MCA) che si fonda sulla comparazione del bene, oggetto di valutazione, con altri beni aventi caratteristiche simili e adottando quale parametro tecnico il mq di superficie commerciale.

Dallo studio delle offerte rintracciabili sulla piattaforma Immobiliare.it si sono selezionati i seguenti avvisi di vendita di unità immobiliari paragonabili al bene staggito:

Paragonabile 1) Talenti, in via Adriano Tilgher vendesi trilocale di mq 75 circa, ingresso soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, cucina abitabile, un bagno; adiacente a Via Ugo Ojetti in comprensorio di più palazzine in tinta con spazi verdi ben curati, proponiamo la vendita di un trilocale al piano rialzato con affacci interni al comprensorio, luminoso doppia esposizione. L'appartamento che non ha balcone, è dotato di porta blindata, grate alle finestre e infissi in alluminio bianco con doppi vetri, pavimenti, impianto elettrico e idraulico sono nel loro stato originale, riscaldamento centralizzato. Mq 75. Richiesta di vendita euro 210.000,00, costo unitario euro/mq 2.800,000

Paragonabile 2) Nel quartiere di Talenti e prossimo alla commerciale via Ugo Ojetti, proponiamo in vendita trilocale di 79 mq con balcone. L'appartamento si trova all'interno in una palazzina in tinta



realizzata negli anni '60, caratterizzata da un'area condominiale con aiuole verdi e simpatiche statue di gnomi che rallegrano l'accesso pedonale. Con l'ascensore condominiale si raggiunge comodamente il secondo piano e, varcata la soglia di casa, ci accoglie un ampio ingresso che ci invita ad entrare per scoprire ogni angolo. Un corridoio centrale consente l'accesso ad ogni ambiente. Inizialmente incontriamo la zona giorno: da un lato la cucina, abitabile e completa di ripostiglio/dispensa. Di fronte l'ampio e luminoso soggiorno con accesso al balcone esposto a sud-est e caratterizzato da un affaccio arioso. Lasciatoci alle spalle il living della casa, il corridoio ci accompagna alla zona notte composta da due camere da letto matrimoniali e dal servizio finestrato e completo di box doccia. Mq 79. Richiesta di vendita euro 285.000,00 costo unitario euro/mq 3.608,00.,

Paragonabile 3) Talenti Monte Sacro vendesi in via Adriano Tilgher 41 al piano secondo con ascensore, trilocale con cucina abitabile e balcone, infissi in legno, termoautonomo, da ristrutturare. Mq 82. Richiesta di vendita euro 240.000,00, costo unitario euro/mq 2.927,00.

Le tre offerte di vendita rintracciate riguardano immobili situati nel medesimo comprensorio del bene staggito, pur se in diverso stato d'uso: da ristrutturare e già ristrutturati, tuttavia la scrivente ritiene di poter mediare i prezzi unitari dei tre "paragonabili" (A+B+C) e stabilire il prezzo medio di mercato della zona per un immobile paragonabile al bene staggito: quindi (euro/mq 2.800,00 + euro/mq 3.608,00+euro/mq 2.927,00)/3 = euro/mq 3.120,00

La media dei costi unitari di vendita dei tre immobili paragonabili rintracciati, è pertanto di euro/mq 3.120,00, che si può individuare quale valore medio per gli immobili del comprensorio di Via Adriano Tilgher, non ristrutturato ma in normale stato d'uso.

Consultate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per la zona: Periferica/TALENTI (Via Ugo Ogetti) con tipologia prevalente di abitazioni civili si espongono i costi pubblicati e relativi al primo semestre del 2025:

Abitazioni civili in normale stato d'uso, valore minimo euro/mq 2.650,00, valore massimo euro/mq 3.600,00, COSTO MEDIO euro/mq 3.125,00;

Il Borsino Immobiliare.it per la medesima zona Talenti/Via Ugo Ogetti espone un valore minimo euro/mq 2.702,00, un valore massimo euro/mq 3.869,00, e un COSTO MEDIO euro/mq 3.285,00.

Consultate le banche dati sopra riportate e prendendo a base di valutazione i costi unitari medi pubblicati da -OMI euro/mq 3.125,00 e -Borsino immobiliare.it- euro/mq 3.285,00, mediati col valore del costo medio di vendita come sopra ottenuto e pari a euro/mq 3.120,00 (che tra l'altro corrisponde ai valori pubblicati) si ottiene il valore medio pari a euro/mq 3.170,00 (approssimato per difetto).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 41 , edificio 9, scala B, interno 3, piano 1	82,70 mq	3.170,00 €/mq	€ 262.159,00	100,00%	€ 262.159,00
Valore di stima:					€ 262.159,00

Valore di stima : € 262.159,00

Al predetto valore sono da applicare i seguenti deprezzamenti dovuti alle pratiche edilizie da attuare per ripristinare la regolarità edilizia dell'abitazione e le decurtazioni per la mancanza di garanzia del bene, come di seguito computati:



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica dovuti alla CILA di ripristino e opere da attuare per riportare l'abitazione allo stato descritto dalla planimetria catastale del 1986 allegata alla domanda di condono 86/78728/0.	8.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 228.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 28/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

- 1) Fotografie dell'unità immobiliare A4 al Foglio 274 particella 236, subalterno 501.
- 2) Visure Storiche delle unità immobiliari A4 al Foglio 274 particella 236, subalterno 501 già sub 13.
- 3) Estratto di mappa del Foglio 274 particella 236.
- 4) Planimetrie catastali A4 al Foglio 274 particella 236, subalterno 501 e subalterno 13.
- 5) Planimetria catastale dell'abitazione A4 sub 501 con sovrapposizione del rilievo eseguito,
- 6) Atto di provenienza a rogito notaio VALENTE Mattia Sede Pescara (AQ) Repertorio n. 27448 - compravendita Formalità n. 90654/2012.
- 7) Nota di trascrizione dell'atto di compravendita formalità n. 1018 del 09/01/1993 tra e il Sig. che acquista l'unità immobiliare in Via Adriano Tilgher n. 41, Fabbricato n. 9 scala "B", interno 3.
- 8) Richiesta di accesso agli atti protocollata al n. 109654/2025 visura fascicolo di condono 86/78728/0 del 10/04/1986 e documentazione pervenuta.
- 9) Richiesta di accesso agli atti al Municipio Roma III, protocollata al n. 126927 del 23 settembre 2025 e risposta pervenuta.
- 10) Estratto conto condominiale relativo all'interno 3 edificio 9 scala B.
- 11) Regolamento di condominio.
- 12) Visure ipotecaria su nominativo e su particella immobiliare.



13) Nota di trascrizione successione di erede formalità del
e atto di compravendita formalità n. 4926 del 13/02/1976 tra e .

14) Atto di compravendita formalità n. 5552 del 28/01/2016 Via Adriano Tilgher n. 41, Fabbricato n. 9
scala "B", interno 2, tra "AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DEL COMUNE DI ROMA" e ; Atto di compravendita formalità n. 5825 del 25/01/2019, Via Adriano
Tilgher n. 41, Fabbricato n. 9, piano secondo scala B, interno 5, vende a
.

15) Valori immobiliari OMI e Borsino Immobiliare Roma, offerta di vendita.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 41 , edificio 9, scala B, interno 3, piano 1. Il bene oggetto della presente procedura esecutiva si trova in Roma, nel quartiere Monte Sacro/Talenti, prossimo a Via Ugo Ojetti, parte del Municipio III (ex IV Municipio); Talenti corrisponde nella toponomastica comunale al Quartiere XXVIII - Monte Sacro Alto, e confina a nord con la zona IV Casal Boccone, a sud con i quartieri XXIX Ponte Mammolo e XXI Pietralata e a ovest con il quartiere XVI Monte Sacro. Il vasto e popoloso quartiere è delimitato dagli assi viari di Via Nomentana, Via della Bufalotta e Via di Settebagni. L'edificazione è caratterizzata da palazzi e condomini sorti a partire dalla fine degli anni '50 in attuazione del Piano Casa, con tipologia diversificata, costruzioni di proprietà della , date in affitto a impiegati e lavoratori, negli anni il quartiere si è caratterizzato per la costruzione di complessi edilizi di maggior pregio e finiture e edifici dotati d'impianti di nuova generazione e a basso consumo energetico. Attualmente la zona offre molti servizi quali: supermercati, bar, ristoranti, farmacie, poste, mercati, asili nido, scuole di primo e secondo grado, oltre a numerose aree verdi, tra cui il Parco Talenti, il Parco delle Mimosa e il Parco Age e Scarpelli. Per i servizi sanitari l'Ospedale di riferimento è l'Azienda Ospedaliera Sandro Pertini. L'area del quartiere Monte Sacro/Talenti, compreso tra Via della Bufalotta e Via Nomentana, è ben collegata all'intorno e al centro di Roma con molteplici linee di autobus, la Metro B di Viale Jonio dista pochi minuti di macchina, così come il Grande Raccordo Anulare ed il centro commerciale Porta di Roma. Il fabbricato in cui si trova l'abitazione staggita è all'interno di un ampio comprensorio recintato, edificato per conto della . e costituito da aree verdi, viali e 12 immobili di discreta qualità edilizia, il tutto delimitato dalle seguenti strade: Via Adriano Tilgher, Via Giovanni Verga, Via Giacomo Zanella, Via Ada Negri. L'abitazione di Via Adriano Tilgher 41, palazzina 9 scala B, interno 3 al piano primo, è facilmente accessibile dalla suddetta strada e dal cancello pedonale di Via Giacomo Zanella 71, dove un breve percorso su vialetto pavimentato conduce, sulla destra, all'edificio 9. Entrando nell'androne l'appartamento è raggiungibile salendo due rampe di scale e sul comodo pianerottolo si trova l'interno 3, entrando l'abitazione risulta così distribuita: cucina aperta verso l'ampio soggiorno da cui si accede al balcone, un disimpegno che dà accesso a due camere ed al bagno con box doccia. L'edificio è dotato di ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 274, Part. 236, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4

Destinazione urbanistica: La scrivente, visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale, visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013, può concludere che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio 274 particella 236, evidenziato sull'estratto catastale in allegato 3, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016, ricade, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in: SISTEMI e REGOLE 1:10000: Componente Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 Norme Tecniche di Attuazione Art. 44, 45, 48. RETE ECOLOGICA Nessuna prescrizione CARTA DELLA QUALITA' Nessuna prescrizione Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel: PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE Tavola A 24_374 - Sistemi e ambiti del paesaggio Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli insediamenti Urbani PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE Tavola B 24_374 - Beni paesaggistici- Aree Urbanizzate del PTPR PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE Tavola C 24_374 Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - Tessuto Urbano

Prezzo base d'asta: € 228.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 228.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Adriano Tilgher n. 41 , edificio 9, scala B, interno 3, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 274, Part. 236, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A4	Superficie	82,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento visto nel corso del sopralluogo del 25/02/2025, svolto alla presenza del custode giudiziario Dott. , era in normale stato d'uso e manutenzione, evidenziando nella camera da letto tracce di umidità proveniente dal servizio igienico del bagno e alcune scrostature dell'intonaco nello stesso bagno, in prossimità dell'infilso, derivanti presumibilmente dall'umidità del vano.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente procedura esecutiva si trova in Roma, nel quartiere Monte Sacro/Talenti, prossimo a Via Ugo Ojetti, parte del Municipio III (ex IV Municipio); Talenti corrisponde nella toponomastica comunale al Quartiere XXVIII - Monte Sacro Alto, e confina a nord con la zona IV Casal Boccone, a sud con i quartieri XXIX Ponte Mammolo e XXI Pietralata e a ovest con il quartiere XVI Monte Sacro. Il vasto e popoloso quartiere è delimitato dagli assi viari di Via Nomentana, Via della Bufalotta e Via di Settebagni. L'edificazione è caratterizzata da palazzi e condomini sorti a partire dalla fine degli anni '50 in attuazione del Piano Casa, con tipologia diversificata, costruzioni di proprietà della , date in affitto a impiegati e lavoratori, negli anni il quartiere si è caratterizzato per la costruzione di complessi edilizi di maggior pregio e finiture e edifici dotati d'impianti di nuova generazione e a basso consumo energetico. Attualmente la zona offre molti servizi quali: supermercati, bar, ristoranti, farmacie, poste, mercati, asili nido, scuole di primo e secondo grado, oltre a numerose aree verdi, tra cui il Parco Talenti, il Parco delle Mimosa e il Parco Age e Scarpelli. Per i servizi sanitari l'Ospedale di riferimento è l'Azienda Ospedaliera Sandro Pertini. L'area del quartiere Monte Sacro/Talenti, compreso tra Via della Bufalotta e Via Nomentana, è ben collegata all'intorno e al centro di Roma con molteplici linee di autobus, la Metro B di Viale Jonio dista pochi minuti di macchina, così come il Grande Raccordo Anulare ed il centro commerciale Porta di Roma. Il fabbricato in cui si trova l'abitazione staggita è all'interno di un ampio comprensorio recintato, edificato per conto della e costituito da aree verdi, viali e 12 immobili di discreta qualità edilizia, il tutto delimitato dalle seguenti strade: Via Adriano Tilgher, Via Giovanni Verga, Via Giacomo Zanella, Via Ada Negri. L'abitazione di Via Adriano Tilgher 41, palazzina 9 scala B, interno 3 al piano primo, è facilmente accessibile dalla suddetta strada e dal cancello pedonale di Via Giacomo Zanella 71, dove un breve percorso su vialetto pavimentato conduce, sulla destra, all'edificio 9. Entrando nell'androne l'appartamento è raggiungibile salendo due rampe di scale e sul comodo pianerottolo si trova l'interno 3, entrando l'abitazione risulta così distribuita: cucina aperta verso l'ampio soggiorno da cui si accede al balcone, un disimpegno che dà accesso a due camere ed al bagno con box doccia. L'edificio è dotato di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile all'atto del sopralluogo era abitato dai debitori eseguiti Sig. e dal coniuge Sig.ra .		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/12/2012
Reg. gen. 124890 - Reg. part. 17712
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di
Contro ,
Capitale: € 280.000,00
Rogante: VELENTE Mattia
Data: 23/11/2012
N° repertorio: 27449
N° raccolta: 14588
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 19/12/2023
Reg. gen. 154668 - Reg. part. 23977
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di
Contro ,
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Valente Mattia sede Pescina AQ
Data: 23/11/2012
N° repertorio: 27449
N° raccolta: 14588
Note: La descritta formalità N. 154668/23977 del 19/12/2023 è in rettifica della Formalità N. 124890/17712 del 18/12/2012 -ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo- , il quadro D DELLA TRASCRIZIONE RIPORTA : la presente nota è in rettifica alla formalità N. 17712 del 18/12/2012, nella quale per mero errore materiale, era stato erroneamente indicato il regime patrimoniale di e , coniugi in regime di comunione legale dei beni .

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2024
Reg. gen. 24737 - Reg. part. 24737
Quota: 1/1
A favore di
Contro ,
Formalità a carico della procedura

