
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Camilleri Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 950/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	1
Premessa.....	3
Descrizione	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità	
Confini	
Consistenza	
Cronistoria dati catastali	
Dati catastali	
Precisazioni.....	
Stato conservativo	
Parti comuni	
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Stato di occupazione	
Provenienze ventennali	
Formalita pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	
Regolarita edilizia	
Vincoli od oneri condominiali	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo.....	
Formalita da cancellare	



INCARICO

All'udienza del 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Camilleri Claudio, con studio in Via dei Galeoni, 35 - 00122 - Roma (RM), email claudio.camilleri.ccr@gmail.com, PEC claudio.camilleri@pec.archrm.it, Tel. 06 8271973, Fax 06 97254535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/09/2024 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 Tuscolana 1890, scala B, interno 2/a, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ad uso ufficio contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio 1002 part. 546 sub 28. La porzione immobiliare si trova sulla Via Tuscolana nel quadrante sud-est della periferia di Roma che ricade nel Municipio VII in zona urbanistica Romanina e più precisamente in località Tor di Mezzavia. Quest'area, delimitata a ovest dal Grande Raccordo Anulare, a nord da Via Tuscolana, a sud da Via Anagnina e a est dal quartiere Ponte Linari - Campo Romano, è costituita in buona parte dal centro commerciale Anagnina 2 e dal consorzio di villette "Giardini di Tor di Mezzavia". Grazie alla presenza del centro commerciale di Anagnina 2 in zona vi sono numerosi negozi, supermercati, bar e tavole calde. Nelle vicinanze sono situati il Policlinico e l'Università di Torvergata. Sono presenti scuole per l'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado. L'area oltre ad essere adiacente al Grande Raccordo Anulare, si trova a poca distanza (circa 2 km) da "Anagnina", il capolinea sia della Metro A che di molte linee dell'ATAC che delle linee Cotral dirette verso il sud del Lazio. L'unità immobiliare oggetto della perizia ha accesso dal civico 1890 scala B, è situata al primo piano, è individuata dall'interno 2A, ha una superficie di circa 100 metri quadri calpestabili (la superficie lorda comprensiva dei muri interni ed esterni è di mq 109) e un'altezza di m 3,18. E' costituita da un ingresso e corridoio di mq 12,75 da cui si accede a un ampio locale ad uso ufficio di mq 93 che affaccia verso nord-ovest su Via Tuscolana. All'interno di questo locale si trova un bagno di mq 4,50 privo di finestre.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., 2° comma risulta completa. Sono stati esaminati gli atti del procedimento constatando l'avvenuta presentazione del certificato ipotecario speciale del ventennio, sebbene non è stato citato l'atto ultraventennale del 1985, Notaio Giandomenico Cardelli di Roma, repertorio n. 11029, del 23.12.1985, registrato a Roma - Ufficio Atti Privati il 13.1.1986 al n. 2/487, trascritto a Roma 1 il 14.1.1986 al n. 4771 di formalità, citato nell'atto di Compravendita del 10.6.2015



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della perizia contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio 1002 part. 546 sub 28, ha accesso dal civico 1890 scala B, è situata al primo piano, è individuata dall'interno 2A. Confina con ballatoio condominiale del vano scala B, con gli interni 1 e 2B aventi accesso dalla scala B e con altra unità immobiliare dello stesso edificio, ma con accesso da via Filogaso n. 6 scala A.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento uso ufficio	100,25 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	3,18 m	1
Totale superficie convenzionale:				109,00 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,27 mq		



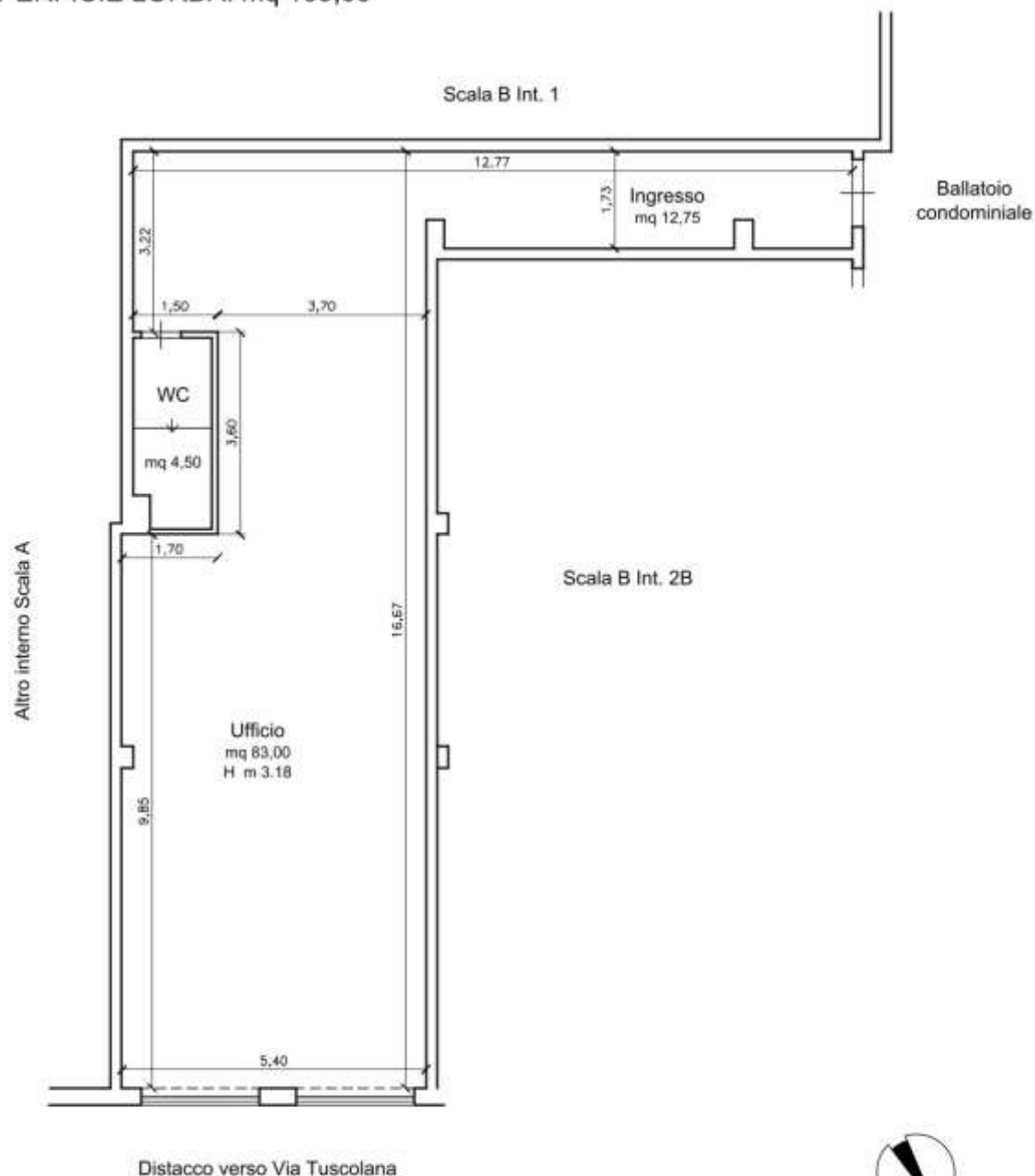
RGE 950/2023

UBICAZIONE: Via Tuscolana civ. 1890, scala B, piano 1°, int. 2A

Rilievo del 13.12.2024

SUPERFICIE UTILE: mq 100,25

SUPERFICIE LORDA: mq 109,00



Arch. Claudio Camilleri
Via dei Galeoni n. 35 - 00122 Roma
tel 06.8271973
email claudio.camilleri.ccr@gmail.com



scala 1:100

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/1991 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1002, Part. 546, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 1,49 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 13/11/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1002, Part. 546, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 2.933,48 Piano 1
Dal 13/11/2004 al 03/08/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1002, Part. 546, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 2.933,48 Piano 1
Dal 03/08/2012 al 10/06/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1002, Part. 546, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 2.933,48 Piano 1
Dal 10/06/2015 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1002, Part. 546, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 2.933,48 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 03/11/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 1002, Part. 546, Sub. 28, Zc. 6 Categoria A10



		Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 2.933,48 Piano 1
--	--	--

- Dal 05/04/1985 al 23/12/1985, Proprieta' 1000/1000Catasto Fabbricati
Fg. 1002, Part. 546, Sub. 28, Zc. 6

- Dal 23/12/1985 al 17/05/1991, Proprieta' in regime di
comunione dei beni
Proprieta' in regime di comunione
dei beni

Fg. 1002, Part. 546, Sub. 28, Zc. 6

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 23/12/1985 - SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA
(PREALLINEAMENTO) n. 21902.1/1985 - Pratica n. RM0254584 in atti dal 30/03/2006

Nella visura storica catastale sono annotate:
- FUSIONE del 05/04/1985 in atti dal 01/03/1989 FRZVCO (n.33472/1985)
-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2006 Pratica n. RM0254584 in atti dal 30/03/2006
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32845.1/2006)
- VARIAZIONE del 30/03/2006 Pratica n. RM0254660 in atti dal 30/03/2006 ESATTA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.32853.1/2006)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1002	546	28	6	A10	1	4 vani	110 mq	2933,48 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0254660 del 30/03/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Tuscolana	civ. 1890
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Bastianelli Oliviero
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 1002	Prov. Roma
	Particella: 546	N. 7113
	Subalterno: 28	

Scheda n. 1	Scala 1:100
-------------	-------------

W.C.

UFFICIO
Piano Primo
interno n°2/a
H= 3.20 mt.

int. n°2/b Scala B

Via TUSCOLANA

Orientamento

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1002 - Particella 546 - Subalterno 28 >
VIA TUSCOLANA n. 1890 Scala B Interno 2/A Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 03/11/2024 - n. T37117 - Richiedente: CMLCLD64E25H501P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PRECISAZIONI

Si precisa, altresì, che in data 6/6/2024 [REDACTED] presentava istanza di riunione tra la presente procedura e la numero 579/24 inerente ulteriore pignoramento immobiliare avente ad oggetto il medesimo bene immobile.

STATO CONSERVATIVO

Ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione), lo stato di manutenzione della porzione immobiliare è normale.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni le aree condominiali quali camminamenti, androne, cortile, aree di sosta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La palazzina di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della perizia è alta da 4 piani fuori terra e affaccia a nord su Via Tuscolana , a est su via Filogaso, a sud su una concessionaria di auto e il suo parcheggio esterno, a ovest verso un edificio per abitazioni. Al piano terra sul fronte vi sono negozi che affacciano su Via Tuscolana da cui sono separati da un'area di parcheggio. Sul retro si trova la rampa che porta al piano interrato del garage. Sugli altri lati sono situati gli ingressi, uno a ovest dal civico 1890 scala B e l'altro a est con accesso da via Filogaso n. 6 scala A. Al primo, secondo e terzo piano sono situati gli appartamenti destinati principalmente a usi abitativi e in minore misura a ufficio. Il fabbricato è stato costruito con struttura mista, cemento armato e tamponature, con copertura in parte a terrazzi privati e in parte a copertura a falde. Le facciate sono rivestite a intonaco e tinteggiatura. L'atrio dell'edificio è pavimentato in marmo, le pareti sono rivestite a intonaco tinteggiato; il corpo scala ha gradini rivestiti rivestiti in marmo, la ringhiera è in metallo. L'edificio non è dotato di ascensori. La porzione immobiliare oggetto di perizia ha pavimenti in gres, rivestimenti del bagno in ceramica e il rivestimento delle pareti è a intonaco e tinteggiatura. Gli infissi sono in PVC con vetrocamera. Il riscaldamento non è presente, l'impianto per acqua calda sanitaria è garantito da scaldacqua elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2004 al 03/08/2012		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/2004	11	473
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Roma 1	17/08/2007	150183	59633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2004 al 10/06/2015		accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio STRONA LORENZO	10/06/2015	623	398
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Roma 1	30/06/2015	65535	48038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 03/08/2012		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/08/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Roma 1	30/09/2015	99499	72564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2012 al		accettazione tacita di eredità			



10/06/2015					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio STRONA LORENZO	10/06/2015	623	398
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Roma 1	30/06/2015	65536	48039
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/06/2015		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio STRONA LORENZO	10/06/2015	623	398
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Roma 1	30/06/2015	65537	48040
		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 variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile oggetto della presente procedura è stato acquistato dal Signor [REDACTED], in regime di comunione legale con la moglie [REDACTED], con atto di assegnazione autenticato nelle firme dal Notaio Giandomenico Cardelli di Roma, repertorio n. 11029, del 23.12.1985, registrato a Roma - Ufficio Atti Privati il 13.1.1986 al n. 2/487, trascritto a Roma 1 il 14.1.1986 al n. 4771 di formalità.

In data [REDACTED] decedeva la Signora [REDACTED] alla quale succedevano per legge il coniuge [REDACTED] ed i figli [REDACTED] e le nipoti, ex filio premorto, [REDACTED] (denuncia di successione registrata a Roma 1 ***

).

In data *** decedeva il Signor [REDACTED] al quale succedevano per legge i figli [REDACTED] e le nipoti, ex filio premorto, [REDACTED] denuncia di successione registrata a Roma ***

).

In data 10/06/2015 i Signori [REDACTED] vendono alla Società [REDACTED] (Atto di compravendita Notaio Lorenzo Strona rep 623/398, Trascritto a Roma, Ufficio Roma 1 il 30/06/2015 Reg gen 65537- reg part. 48038)

In data 30/06/2015 venivano trascritte le seguenti accettazioni tacite di eredità:

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Contro [REDACTED] e deceduta in [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] atto del 10/06/2015 Notaio Lorenzo Strona. trascritto il 30/06/2015 presso Ufficio Roma 1, reg. gen 65535- reg part. 48038)

- ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Notaio Lorenzo Strona. trascritto il 30/06/2015 presso Ufficio Roma 1, reg. gen 65536- reg part. 48039)

Con riferimento alla dichiarazione di successione Formalità Registro particolare 72564 del 30/09/2015, è intervenuta trascrizione di rettifica Registro generale n. 98437 Registro particolare n. 68058 del 16/08/2016, rettifica riguardante immobile non oggetto della presente procedura.

In data 08/08/2016 è stata, altresì, presentata un'ulteriore dichiarazione di successione Atto mortis causa contro [REDACTED], data di morte [REDACTED], relativa anche ad altri cespiti ereditari Formalità Registro generale n. 95922 Registro particolare n. 66292 Presentazione del 08/08/2016



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Roma 1 aggiornate al 23/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 30/01/2019
Reg. gen. 10612 - Reg. part. 1763
Quota: 1/1
Importo: € 1.407.647,30
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 703.823,65
Note: ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2023 Ufficio di ROMA 1 Registro particolare n. 12510 Registro generale n. 113485 - RESTRIZIONE DI BENI
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 08/10/2019
Reg. gen. 118596 - Reg. part. 22286
Quota: 1/1
Importo: € 52.739,90
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.369,95
Data: 07/10/2019
Note: Relativamente alla presente formalità vi è ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2023 Servizio di P.I. di ROMA 1 Registro particolare n. 12511 Registro generale n. 113486 - RESTRIZIONE DI BENI

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 08/09/2023
Reg. gen. 109399 - Reg. part. 80571
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 23/05/2024
Reg. gen. 61757 - Reg. part. 46961
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Con annotazione Registro generale n. 118653 - Registro particolare n. 19645 Presentata presso Ufficio Roma 1 in data 09/09/2009 vi è stata la CANCELLAZIONE TOTALE della seguente Formalità: Iscrizione Numero di registro generale n. 59883 - registro particolare n. 16871 del 08/05/2009.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG

L'immobile ricade in: - P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008. Elaborati prescrittivi - sistemi e regole tav 19 scala 1:10.000 - Città della trasformazione - ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Piano particolareggiato di esecuzione del Nucleo di Zona O di PRG previgente N. 35 "Ponte Linari-Campo Romano"

CARTA DELLA QUALITÀ

Immobile non è evidenziato nella Carta della Qualità.

PPTR

L'immobile ricade in: Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98 in:

Tav. A 24 Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio dei sistemi urbani

Tav. B 24 Sistema del paesaggio insediativo: aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

Richieste di accesso agli atti: Sono state effettuate ricerche di atti presso:

- il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale
- il Municipio 7 di Roma Capitale
- l'Ufficio Condoni Edilizi di Roma Capitale
- l'Agenzia del Territorio di Roma Ufficio Catasto.
- Presso il Dipartimento IX Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia del Comune di Roma, Viale della Civiltà del Lavoro n° 10, dopo che le ricerche tramite piattaforma SIPRE non hanno dato esito, è stata inoltrata Domanda di Accesso informale ai documenti amministrativi con PEC del 26/11/2024 assunta al protocollo con n. QI/2024/0235767 del 27/11/2024 per la quale ancora non si è ottenuta risposta.
- È stata presentata richiesta di Accesso Formale agli Atti al fine di trovare eventuali titoli edilizi richiesti o rilasciati al Municipio VII tramite PEC del 26.11.2024 registrata al protocollo CI/2024/249722 del 26/11/2024 Repertorio n. 15786 del 26/10/2024. Il Municipio VII con protocollo CI/2024/254570 del 3/12/2024 ha risposto che la ricerca effettuata non ha prodotto risultati.



- È stata effettuata la ricerca presso l'Ufficio Condoni Edilizio di Roma Capitale di eventuali domande di condono sulla piattaforma SIPRE che ha dato come esito numerose pratiche che riguardano l'intero edificio ma senza la possibilità di individuare quella inerente all'immobile oggetto della perizia. È stata quindi inviata una mail all'UCE il 9/12/2024 per individuare in modo più preciso fra le tante domande quella esatta e nella mail di risposta del 9/12/2024 è stata indicata la domanda di Sanatoria n. 85/77523/10 a cui corrisponde la Concessione in sanatoria n. 182206 del 5/7/1999. La richiesta per la copia della documentazione è stata inoltrata con protocollo n. QI247128 del 10/12/2024. Il 19/12/2024 è stato inviato un sollecito all'UCE tramite mail ma ad oggi ancora non è stato possibile accedere agli atti. Dalla visione di documentazione reperita, ma non ufficiale, si evince la corrispondenza della Concessione in Sanatoria sopra citata con la porzione immobiliare oggetto di perizia, anche se risulta difformità nella destinazione d'uso (commerciale nella Concessione in Sanatoria del 1999 e ufficio nell'accatastamento del 2014) e planimetricamente nell'ingresso della porzione immobiliare con probabile proprietà condominiale.

CATASTO

L'appartamento in Via Tuscolana 1890 scala B interno 2A piano 1° è distinto in Catasto al fg. 1002 p.la 546 sub 28 cat. A10 (ufficio). È stato inserito in catasto con fusione del 5/4/1985 in atti dal 1/3/1989 FRZVCO (n. 33472/1985) che ha portato alla soppressione dei sub 8 e 5. Di questi sub dalle visure storiche oltre ai dati catastali e ai dati del primo intestatario non si riesce a desumere altre informazioni in quanto non viene riportata né la categoria, né la consistenza o i dati toponomastici. La planimetria corrisponde a quella attuale eccetto per pochi dettagli quali l'assenza di una porta fra ingresso e corridoio e un gradino all'interno del bagno.

Ad oggi il sottoscritto non può accertare la regolarità edilizia della porzione immobiliare e il confine della proprietà stessa verso la parte condominiale (pianerottolo) e verso altri confinanti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

APE allegato a atto di Compravendita del 2015, edificio classe G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

E' stata inviata richiesta all'Amministrazione del Condominio su aggiornamento della situazione debitoria della proprietà della porzione immobiliare oggetto di perizia, ma ad oggi non si è ottenuta risposta.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana 1890, scala B, interno 2/a, piano 1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ad uso ufficio contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio 1002 part. 546 sub 28. La porzione immobiliare si trova sulla Via Tuscolana nel quadrante sud-est della periferia di Roma che ricade nel Municipio VII in zona urbanistica Romanina e più precisamente in località Tor di Mezzavia. Quest'area, delimitata a ovest dal Grande Raccordo Anulare, a nord da Via Tuscolana, a sud da Via Anagnina e a est dal quartiere Ponte Linari – Campo Romano, è costituita in buona parte dal centro commerciale Anagnina 2 e dal consorzio di villette "Giardini di Tor di Mezzavia". Grazie alla presenza del centro commerciale di Anagnina 2 in zona vi sono numerosi negozi, supermercati, bar e tavole calde. Nelle vicinanze sono situati il Policlinico e l'Università di Torvergata. Sono presenti scuole per l'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado. L'area oltre ad essere adiacente al Grande Raccordo Anulare, si trova a poca distanza (circa 2 km) da "Anagnina", il capolinea sia della Metro A che di molte linee dell'ATAC che delle linee Cotral dirette verso il sud del Lazio. L'unità immobiliare oggetto della perizia ha accesso dal civico 1890 scala B, è situata al primo piano, è individuata dall'interno 2A, ha una superficie di circa 100 metri quadri calpestabili (la superficie lorda comprensiva dei muri interni ed esterni è di mq 109) e un'altezza di m 3,18. E' costituita da un ingresso e corridoio di mq 12,75 da cui si accede a un ampio locale ad uso ufficio di mq 93 che affaccia verso nord-ovest su Via Tuscolana. All'interno di questo locale si trova un bagno di mq 4,50 privo di finestre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1002, Part. 546, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

STIMA BENE

Il più probabile valore di mercato è stato stimato utilizzando le quotazioni OMI e applicando coefficienti, in funzione dei parametri ascendenti/discendenti, derivanti dall'analisi della specifica porzione immobiliare. Considerato infatti, quanto scritto nei paragrafi precedenti, si è ritenuto di computare in valore percentuale una riduzione per eventuali vizi urbanistici e/o edilizi dello stabile/immobile, si è computata una maggiorazione per coefficiente ascendente dovuto alla posizione sulla Via Tuscolana abbastanza strategica perché in prossimità del GRA utile per una destinazione ad uffici abbastanza rara in zona (prevalentemente immobili a destinazione commerciale e abitativa). In ultimo, in via precauzionale, si è computata ulteriore riduzione, come di rito, per eventuali vizi occulti. Non evidenziando altre peculiarità ascendenti/discendenti si è fissato quindi il valore più probabile di mercato.

Rilevamento OMI E10 – Microzona catastale 166 – Fascia/zona: Suburbana/Morena

Ab. Civili: min. €/mq 1.700 - max. €/mq 2.450 - media valori €/mq 2.075

Vista la porzione immobiliare, si decide di fruire della media dei valori inerente alle "Ab. Civili" seppur la destinazione d'uso dell'immobile è ufficio dato che nella microzona 166 non appaiono quotazioni di tale categoria.

Media valori unitari di riferimento "Zona E10- Microzona 166" = €/mq 2.075

Parametri discendenti:

Si detrae il 10 % per probabile difformità urbanistico-edilizie catastali

Si detrae il 5% per controlli, certificazione impianti e risistemazione immobile.

Totale parametri discendenti = - 15%

Parametri ascendenti:

Si aggiunge un 10% per posizione e vicinanza ai servizi.

Sommatoria totale parametri ascendenti e discendenti rilevati

+10% -15% = -5%



€/mq 2.075 -5% (€/mq 2.075) = €/mq 1.971,25

€/mq 1.971,25 x mq 112,27 (sup. convenzionale) = € 221.312,24

Detrazione per eventuali vizi occulti

Detrazione - 5%

€ 221. 312,24 - 5% (€ 221.331,95) = € 210.246,62

che si arrotonda a €210.000,00 - Valore stimato: € 210.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Tuscolana 1890, scala B, interno 2/a, piano 1	112,27 mq		€ 210.000,00	100,00%	€ 210.000,00
Valore di stima:					€ 210.000,00

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 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Camilleri Claudio

ALLEGATI

- ✓ PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ VISURE CATASTALI
- ✓ ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ CONSERVATORIA: TRASCRIZIONI PROVENIENZA E GRAVAMI
- ✓ ATTO COMPRAVENDITA DEL 10.6.2015
- ✓ RILIEVO GRAFICO STATO ATTUALE
- ✓ RILIEVI FOTOGRAFICI
- ✓ RICHIESTE ACCESSO ATTI EDILIZIA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tuscolana 1890, scala B, interno 2/a, piano 1

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ad uso ufficio contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio 1002 part. 546 sub 28. La porzione immobiliare si trova sulla Via Tuscolana nel quadrante sud-est della periferia di Roma che ricade nel Municipio VII in zona urbanistica Romanina e più precisamente in località Tor di Mezzavia. Quest'area, delimitata a ovest dal Grande Raccordo Anulare, a nord da Via Tuscolana, a sud da Via Anagnina e a est dal quartiere Ponte Linari – Campo Romano, è costituita in buona parte dal centro commerciale Anagnina 2 e dal consorzio di villette “Giardini di Tor di Mezzavia”. Grazie alla presenza del centro commerciale di Anagnina 2 in zona vi sono numerosi negozi, supermercati, bar e tavole calde. Nelle vicinanze sono situati il Policlinico e l'Università di Torvergata. Sono presenti scuole per l'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado. L'area oltre ad essere adiacente al Grande Raccordo Anulare, si trova a poca distanza (circa 2 km) da “Anagnina”, il capolinea sia della Metro A che di molte linee dell'ATAC che delle linee Cotral dirette verso il sud del Lazio. L'unità immobiliare oggetto della perizia ha accesso dal civico 1890 scala B, è situata al primo piano, è individuata dall'interno 2A, ha una superficie di circa 100 metri quadri calpestabili (la superficie lorda comprensiva dei muri interni ed esterni è di mq 109) e un'altezza di m 3,18. E' costituita da un ingresso e corridoio di mq 12,75 da cui si accede a un ampio locale ad uso ufficio di mq 93 che affaccia verso nord-ovest su Via Tuscolana. All'interno di questo locale si trova un bagno di mq 4,50 privo di finestre. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1002, Part. 546, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG L'immobile ricade in: - P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008. Elaborati prescrittivi – sistemi e regole tav 19 scala 1:10.000 – Città della trasformazione – ambiti a pianificazione particolareggiata definita Piano particolareggiato di esecuzione del Nucleo di Zona O di PRG previgente N. 35 “Ponte Linari-Campo Romano” CARTA DELLA QUALITÀ Immobile non è evidenziato nella Carta della Qualità. PPTR L'immobile ricade in: Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98 in: Tav. A 24 Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio dei sistemi urbani Tav. B 24 Sistema del paesaggio insediativo: aree urbanizzate del PTPR



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 950/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Tuscolana 1890, scala B, interno 2/a, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1002, Part. 546, Sub. 28, Zc. 6, Categoria A10	Superficie	112,27 mq
Stato conservativo:	Ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione), lo stato di manutenzione della porzione immobiliare è normale.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento ad uso ufficio contraddistinto dai seguenti identificativi catastali: Foglio 1002 part. 546 sub 28. La porzione immobiliare si trova sulla Via Tuscolana nel quadrante sud-est della periferia di Roma che ricade nel Municipio VII in zona urbanistica Romanina e più precisamente in località Tor di Mezzavia. Quest'area, delimitata a ovest dal Grande Raccordo Anulare, a nord da Via Tuscolana, a sud da Via Anagnina e a est dal quartiere Ponte Linari - Campo Romano, è costituita in buona parte dal centro commerciale Anagnina 2 e dal consorzio di villette "Giardini di Tor di Mezzavia". Grazie alla presenza del centro commerciale di Anagnina 2 in zona vi sono numerosi negozi, supermercati, bar e tavole calde. Nelle vicinanze sono situati il Policlinico e l'Università di Torvergata. Sono presenti scuole per l'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado. L'area oltre ad essere adiacente al Grande Raccordo Anulare, si trova a poca distanza (circa 2 km) da "Anagnina", il capolinea sia della Metro A che di molte linee dell'ATAAC che delle linee Cotral dirette verso il sud del Lazio. L'unità immobiliare oggetto della perizia ha accesso dal civico 1890 scala B, è situata al primo piano, è individuata dall'interno 2A, ha una superficie di circa 100 metri quadri calpestabili (la superficie lorda comprensiva dei muri interni ed esterni è di mq 109) e un'altezza di m 3,18. E' costituita da un ingresso e corridoio di mq 12,75 da cui si accede a un ampio locale ad uso ufficio di mq 93 che affaccia verso nord-ovest su Via Tuscolana. All'interno di questo locale si trova un bagno di mq 4,50 privo di finestre.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 30/01/2019
Reg. gen. 10612 - Reg. part. 1763
Quota: 1/1
Importo: € 1.407.647,30
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 703.823,65
Note: ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2023 Ufficio di ROMA 1 Registro particolare n. 12510 Registro generale n. 113485 - RESTRIZIONE DI BENI
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Roma il 08/10/2019
Reg. gen. 118596 - Reg. part. 22286
Quota: 1/1
Importo: € 52.739,90
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26.369,95
Data: 07/10/2019
Note: Relativamente alla presente formalità vi è ANNOTAZIONE presentata il 21/09/2023 Servizio di P.I. di ROMA 1 Registro particolare n. 12511 Registro generale n. 113486 - RESTRIZIONE DI BENI

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 08/09/2023
Reg. gen. 109399 - Reg. part. 80571
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 23/05/2024
Reg. gen. 61757 - Reg. part. 46961
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

