

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Muciaccia Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 534/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	9
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	11
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	13
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	13



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	15
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	19
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	21
Regolarità edilizia.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T .....	26
Stima / Formazione lotti .....	27
Riepilogo bando d'asta .....	32
<b>Lotto Unico</b> .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 534/2017 del R.G.E. ....	34

**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 211.600,00 .....34**



## INCARICO

---

All'udienza del 06/12/2017, il sottoscritto Arch. Muciaccia Marcello, con studio in Via Zanzur, 27 - 00100 - Roma (RM), email m.muciaccia@fastwebnet.it, PEC m.muciaccia@pec.archrm.it, Tel. 06 45426680, Fax 06 97255635, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2018 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 dei Colombi 27, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

---

Il bene immobile in oggetto è un appartamento ubicato nel Comune di Roma in Via dei Colombi n. 27. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è un edificio di tre piani fuori terra, al quale si accede da Via dei Colombi 27 (Allegato 1 - Foto 1) attraverso un camminamento scoperto, facente parte dell'area condominiale (Allegato 1 - Foto 2 e 3), che conduce al corpo scala ed ascensore; il territorio è quello del Municipio 6 e la zona è denominata "Torre Maura". Il quartiere, nel quadrante sud-est della città, è compreso tra la Via Casilina, Via di Tor Tre Teste e Via Walter Tobagi. La zona, popolare ad alta densità abitativa, è caratterizzata da una edificazione di nuclei edilizi di tre o quattro piani con attività di commercio al piano stradale. Le caratteristiche costruttive degli immobili sono di tipo civile o popolare. La zona è ben servita da mezzi di trasporto pubblico, sono presenti due stazioni della metropolitana (Torre Maura e Torre Spaccata) e la rete viaria è ben collegata a strade di grande scorrimento; è, inoltre, presente, nelle immediate vicinanze, l'ospedale Policlinico Casilino.

L'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel Comune di Roma in Via dei Colombi 27 al piano terra interno n. 2 è composta da una corte scoperta d'ingresso (Allegato 1 - Foto 5), un soggiorno con angolo cottura (Allegato 1 - Foto 7 e 8), una cameretta e due camere da letto (Allegato 1 - Foto 9-13-15-16), due bagni (Allegato 1 - Foto 12 e 14), due terrazzi di ampie dimensioni, uno di circa 78,00 mq. (Allegato 1 Foto da 20 a 23) e l'altro di circa 19,00 mq. con annesso giardino di pertinenza esclusiva di circa 28,00 mq. (Allegato 1 Foto 17-18-19); ha una superficie calpestabile di mq. 81,83 ed una superficie lorda coperta di circa 94,10 mq..

L'edificio di cui fa parte l'immobile si compone, per una porzione, di due piani fuori terra e per un'altra, corrispondente all'unità immobiliare in oggetto, di tre piani fuori terra ed un piano interrato destinato a box auto; ha struttura portante in c.a. e tamponature a cassa vuota; lo stato di conservazione è buono ed anche gli ambienti interni comuni del fabbricato e del complesso condominiale sono in buono stato di conservazione.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento avviene da Via dei Colombi attraverso un cancello pedonale posto al civico n. 27 che introduce ad un camminamento scoperto su area



condominiale che conduce al portone principale d'ingresso del fabbricato ed al corpo scala ed ascensore condominiale (Allegato 1 - Foto da 1 a 4).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/09/2018.

Custode delle chiavi: Nella disponibilità del Custode giudiziario

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

Il bene immobile in oggetto è un garage ubicato nel Comune di Roma in Via dei Colombi n. 25C. A All'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato condominiale, si accede da Via dei Colombi al civico n. 25C (Allegato 2 - Foto 1) attraverso una rampa carrabile che conduce al piano S1 del fabbricato condominiale soprastante (Allegato 2 - Foto 2-3-4). Un ulteriore accesso al garage è dal corpo scala del fabbricato condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/09/2018.

Custode delle chiavi: Nella disponibilità del Custode giudiziario

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

Il bene immobile in oggetto è un posto auto scoperto ubicato nel Comune di Roma in Via dei Colombi n. 25C. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare posto auto scoperto è un edificio di due/tre piani fuori terra; al posto auto si accede da Via dei Colombi al civico n. 25C (Allegato 3 - Foto 1) attraversando una rampa carrabile che conduce al piano S1 (garage) e sul lato opposto all'ingresso, una ulteriore rampa (Allegato 2 - Foto 3) fuoriesce in un'area esterna, facente parte del fabbricato condominiale, destinata in parte a posti auto scoperti privati ed in parte a giardino condominiale (Allegato 3 - Foto 2-3-4). Un ulteriore accesso al posto auto scoperto è dal corpo scala del fabbricato condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/09/2018.

Custode delle chiavi: Nella disponibilità del Custode giudiziario

## LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.





Atto di Compravendita Notaio Loredana Bocca Rep. 10.625 racc. 6634 del 05/07/2004 (Allegato 22)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Atto di Compravendita Notaio Loredana Bocca Rep. 10.625 racc. 6634 del 05/07/2004 (Allegato 22)

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Atto di Compravendita Notaio Loredana Bocca Rep. 10.625 racc. 6634 del 05/07/2004 (Allegato 22)

### **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

Confina con area di parcheggio, proprietà condominiale distacco da altri fabbricati e corpo scala, salvo altri.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

Il garage è distinto con il numero di interno 8, confina con garage n. 7, spazio di manovra condominiale e distacco, salvo altri.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

Il posto auto è distinto con il numero interno 1, confina con l'area a giardino della stessa proprietà, posto auto numero 2 ed area di manovra condominiale, salvo altri.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,83 mq	94,10 mq	1,00	94,10 mq	2,75 m	TERRA
Terrazze	109,74 mq	109,74 mq	0,15	16,46 mq	0,00 m	TERRA
Giardino	27,54 mq	27,54 mq	0,10	2,75 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				<b>113,31 mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	%	
Superficie convenzionale complessiva:				<b>113,31 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,10 mq	15,00 mq	0,75	11,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				<b>11,25 mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	%	
Superficie convenzionale complessiva:				<b>11,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto scoperto	30,00 mq	30,00 mq	0,45	13,50 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/04/1998</b> al <b>05/07/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 627,50 Piano T
Dal <b>05/07/2004</b> al <b>05/02/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 114 mq Rendita € 766,94 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificazione catastale non è corrispondente con i dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento immobiliare in data 10/02/2017.

L'unità immobiliare ha subito alcune modifiche dall'impianto originario; è registrata, infatti, una Variazione catastale al prot. RM1405464 del 28/09/2009 per "Diversa distribuzione degli spazi interni - Ampliamento" che ha generato la soppressione del sub 502 e la costituzione del sub 505, oltre alla modifica per aggiornamento della consistenza e della rendita catastale.

Un'ulteriore variazione è registrata al prot. RM0698464 del 08/06/2011 per "Diversa distribuzione degli spazi interni", ma quest'ultima non ha comportato modifiche identificative.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>03/04/2001</b> al <b>05/07/2004</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 18, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 15 Rendita € 60,43 Piano S1
Dal <b>05/07/2004</b> al <b>05/02/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 18, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 15

		Superficie catastale 114 mq Rendita € 60,43 Piano S1
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/2001 al 05/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 30 Superficie catastale 30 mq Rendita € 55,78 Piano T
Dal 05/07/2004 al 05/02/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 30 Superficie catastale 114 mq Rendita € 55,78 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1019	2473	505	6	A2	5	5,5	114 mq	766,94 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale ultima in atti (Allegato 5 - Planimetria catastale) ed i dati di identificazione catastale (Allegato 6 - Visura storica per immobile); questi ultimi non sono corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento in data 24/01/2017, infatti, nell'anzidetto atto è sottoposto ad esecuzione il bene immobiliare identificato al Foglio 1019 - part. 2473 - sub. 502. A tal proposito si evidenzia e si precisa quanto segue:

- l'unità immobiliare è stata oggetto di una "Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi" (ai



sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003) al prot. 0/557309 del 10/12/2004 a nome di \*\*\*\* Omissis  
\*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato 16 - Domanda di condono edilizio);

- dallo studio degli atti inerenti la pratica di condono edilizio, lo scrivente ha potuto accertare che oggetto della domanda è stato l'ampliamento della superficie residenziale per 21 mq. dell'unità immobiliare che ha riguardato la trasformazione di alcune porzioni dei terrazzi esistenti facenti parte dell'unità immobiliare in oggetto; (pratica, quest'ultima, pronta per essere concessionata, ma, allo stato attuale, non sono stati versati gli importi richiesti ed inerenti gli abusi per un totale di circa 13.000,00 euro alla data del 25/05/2015);

- si evidenzia all'interno della pratica, nella documentazione integrativa richiesta dall'ufficio condono e prodotta con prot. 25353 del 14/06/2011, la Variazione catastale al prot. RM1405464 del 28/09/2009 per "Diversa distribuzione degli spazi interni - Ampliamento" (Allegato 6) e l'elaborato planimetrico aggiornato (Allegato 5) con l'ampliamento di 21 mq. di superficie residenziale;

- la variazione catastale anzidetta ha generato, per l'identificazione dell'immobile, la soppressione del sub 502 (Allegato 19 - Planimetria catastale sub 502 e Allegato 20 - Visura storica per immobile) e la costituzione del sub 505, oltre alla modifica per aggiornamento della consistenza e della rendita catastale;

- tutto ciò per evidenziare e precisare che l'attuale identificazione catastale del bene, quindi, risulta essere Foglio 1019 - particella 2473 - Sub 505 (ex sub 502) e che comunque tale variazione di subalterno individua in consequenzialità, correttamente e senza alcun dubbio il bene oggetto di pignoramento, anche negli intestati catastali che non hanno subito variazioni e risultano essere proprietari (esecutati) già precedentemente all'atto della cessata identificazione.

Il nuovo subalterno 505 ha, quindi, una consistenza di superficie residenziale più ampia rispetto a quella del sub 502, ma gli ampliamenti (in seguito a pratica di condono edilizio) sono stati realizzati su porzioni dei terrazzi di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare già dall'impianto catastale (Allegato 12) e quindi, esclusivamente all'interno del proprio subalterno di appartenenza e di proprietà.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1019	2473	18	6	C6	12	15	15 mq	60,43 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

(Allegato 7 - Planimetria catastale)

(Allegato 8 - Visura storica per immobile)



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1019	2473	6	6	C6	7	30	30 mq	55,78 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

(Allegato 9 - Planimetria catastale)

(Allegato 10 - Visura storica per immobile)

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

L'unità immobiliare, attualmente, è in un discreto stato di manutenzione ed ha discrete rifiniture; gli infissi esterni ed interni sono in legno, i pavimenti sono in materiale ceramico così come i rivestimenti dei due bagni e dell'angolo cottura, le pareti sono tinteggiate a tempera; tutte le finestre e porte-finestre sono dotate di grate di protezione in ferro; ha impianto elettrico, idrico ed impianto termico autonomo con produzione di acqua sanitaria, il tutto funzionante.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

L'unità immobiliare, attualmente, è in un discreto stato di manutenzione

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

Trattasi di posto auto scoperto sull'area del giardino condominiale del fabbricato

**PARTI COMUNI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

Androne, ascensore scale e pianerottoli condominiali, oltre alla rampa di accesso ai locali box al piano S1 e spazio di manovra, rampa di accesso all'area giardino e posti auto privati, spazi comuni di accesso

al fabbricato. (Allegato 23 -Regolamento di condominio)

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

---

Androne, ascensore scale e pianerottoli condominiali, oltre alla rampa di accesso ai locali box al piano S1 e spazio di manovra, rampa di accesso all'area giardino e posti auto privati, spazi comuni di accesso al fabbricato.

---

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

---

Rampa di accesso ai locali box al piano S1 e spazi di manovra e rampa di accesso all'area giardino e posti auto privati, spazi comuni di accesso al fabbricato.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

---

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile pignorato

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

---

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile pignorato.

---

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

---

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile pignorato.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

---

L'appartamento ha rifiniture decorose ed attualmente è in discreto stato di conservazione.

Esposizione: Est e Nord

Altezza interna utile: ml. 2,75

Strutture verticali: cemento armato e muratura

Copertura: piana

Pareti esterne in muratura a cassa vuota, rivestite in cortina; pareti interne intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in materiale ceramico

Infissi esterni ed interni in legno, infissi esterni con grate di protezione

Impianto elettrico in traccia

Impianto idrico per acqua fredda

Impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria

E' dotato di una piccola area a giardino di circa mq. 28, di un posto auto scoperto privato su area condominiale e di un garage al piano interrato S1.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione.

Esposizione: Piano Interrato

Altezza interna utile: ml. 2,90

Strutture verticali: cemento armato e muratura

Copertura: solaio piano

Pareti esterne: in muratura a cassa vuota, pareti interne intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in materiale klinker

Infisso esterno: metallico (serranda)

Impianto elettrico: in traccia

Dotazioni condominiali: rampa d'accesso e spazio di manovra



---

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

---

L'unità immobiliare è un posto auto scoperto di proprietà esclusiva all'interno di un'area condominiale

Dotazioni condominiali: rampa d'accesso e spazi di manovra



---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero



---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

---

L'immobile risulta libero

---

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero





## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2004 al 03/05/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BOCCA LOREDANA	05/07/2004	10626	6635
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/07/2004	75274	48406
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2017 al 03/05/2019	**** Omissis ****	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA	06/04/2017	9127	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/04/2017	39179	26097
		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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2004 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

03/05/2019		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BOCCA LOREDANA	05/07/2004	10626	6635
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	09/07/2004	75274	48406
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 06/04/2017 al 03/05/2019	**** Omissis ****	UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA	27/02/2017	9127	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	06/04/2017	39179	26097
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 05/07/2004 al 03/05/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BOCCA LOREDANA	05/07/2004	10626	6635
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	09/07/2004	75274	48406
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>06/04/2017</b> al <b>03/05/2019</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA	27/02/2017	9127	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI	06/04/2017	39179	26097
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 09/07/2004  
Reg. gen. 75275 - Reg. part. 19193  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: BOCCA LOREDANA  
Data: 05/07/2004  
N° repertorio: 10626  
N° raccolta: 6635



#### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Roma il 06/04/2017  
Reg. gen. 39179 - Reg. part. 26097  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA il 09/07/2004  
Reg. gen. 75275 - Reg. part. 19193  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: BOCCA LOREDANA  
Data: 05/07/2004  
N° repertorio: 10626  
N° raccolta: 6635

#### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Roma il 06/04/2017  
Reg. gen. 39179 - Reg. part. 26097  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 06/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA il 09/07/2004  
Reg. gen. 75275 - Reg. part. 19193  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Rogante: BOCCA LOREDANA  
Data: 05/07/2004  
N° repertorio: 10626  
N° raccolta: 6635

### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a Roma il 06/04/2017  
Reg. gen. 39179 - Reg. part. 26097  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

In base alle previsioni del sistema insediativo del Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Roma n.18 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo Sistemi e Regole, l'immobile ricade in Zona "Città da ristrutturare" - Tessuti prevalentemente residenziali. La zona ricade nei Programmi integrati prevalentemente residenziali - Programma Integrato PRINT res. mun. VIII n. 8 Torre Maura - Città' da ristrutturare - del Municipio 6. Per gli interventi consentiti si rimanda alle relative N.T.A..  
L'immobile non è individuato nella "Carta per la qualità".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

In base alle previsioni del sistema insediativo del Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Roma n.18 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo Sistemi e Regole, l'immobile ricade in Zona "Città da ristrutturare" - Tessuti prevalentemente residenziali. La zona ricade nei Programmi integrati prevalentemente residenziali - Programma Integrato PRINT res. mun. VIII n. 8 Torre Maura - Città' da ristrutturare - del Municipio 6. Per gli interventi consentiti si rimanda alle relative N.T.A..

L'unità immobiliare non è individuata nella "Carta per la qualità".

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

In base alle previsioni del sistema insediativo del Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Roma n.18 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo Sistemi e Regole, l'immobile ricade in Zona "Città da ristrutturare" - Tessuti prevalentemente residenziali. La zona ricade nei Programmi integrati prevalentemente residenziali - Programma Integrato PRINT res. mun. VIII n. 8 Torre Maura - Città' da ristrutturare - del Municipio 6. Per gli interventi consentiti si rimanda alle relative N.T.A..

L'unità immobiliare non è individuata nella "Carta per la qualità".

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato con iniziale Concessione edilizia n. 1927/C del 22/10/1990 su progetto prot. 195168/87 relativa alla costruzione di una palazzina adibita ad uffici; in seguito una nuova Concessione edilizia n. 223/C del 01/04/1998 prot. 57398/94 (Allegato 13) su progetto di variante prot. 46486 del 14/09/1995 prevedeva la costruzione di un edificio con due corpi di fabbrica destinati a civile abitazione e per il quale, successivamente, veniva depositata una D.I.A. in variante al prot. 66558 del 19/12/2000 della Circoscrizione VIII del Comune di Roma.

Il progetto di variante prot. 46486 del 14/09/1995, di cui trattasi, è stato approvato dal Comune di Roma in data 24 luglio 1996, subordinandosi il rilascio della concessione alla presentazione, da parte della Società costruttrice, di un atto d'obbligo che risulta agli atti del Notaio Andrea Lorusso Caputi Rep. n. 72183 Racc. n. 8257 del 20/05/1997 (Allegato 14). Con l'atto succitato la Società costruttrice si obbligava:

- a) a vincolare l'area di metri quadrati 911,30, nei limiti della superficie necessaria ed occorrente alla volumetria di progetto, al servizio della costruzione progettata;
- b) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano sotto-tetto adibiti a soffitta, al servizio dei sottostanti corrispondenti appartamenti facenti parte dell'edificio in oggetto;
- c) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 115,50 a parcheggio condominiale a servizio dell'edificio e una superficie di metri quadrati 541,08 a parcheggio privato di tipo condominiale, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;
- d) a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60 ed a porre a dimora n.8 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50.

Il fabbricato è dotato di certificato di abitabilità n. 25 in data 16/01/2002 (Allegato 15).

L'edificio ha regolare imbocco alla fognatura Comunale con esito nell'impianto di depurazione di Roma est (in Allegato 15).

Con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento l'ultima planimetria catastale in atti (Allegato 5) e la visura storica per immobile (Allegato 6) risultano conformi all'attuale stato dei

luoghi a fronte di una Variazione catastale al prot. RM1405464 del 28/09/2009 per "Diversa distribuzione degli spazi interni - Ampliamento" che ha generato la soppressione del sub 502 e la costituzione del sub 505, oltre alla modifica per aggiornamento della consistenza e della rendita catastale.

Un'ulteriore variazione è registrata al prot. RM0698464 del 08/06/2011 per "Diversa distribuzione degli spazi interni", ma quest'ultima non ha comportato modifiche identificative.

Per accertare le anzidette variazioni si è proceduto con una richiesta di accesso agli atti presso il municipio 6, di competenza, che con prot. 126891 in data 19/07/2018 rispondeva che in riferimento all'immobile non risultavano atti autorizzativi rilasciati.

Si procedeva, quindi, ad una richiesta di accesso agli atti presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma per visura e copia del progetto approvato, di variante alla concessione 1927/C del 22/10/1990. Dall'esame del progetto approvato, in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, lo scrivente, può confermare l'esistenza di alcuni ampliamenti, di superfici e di volumi.

Ulteriori ricerche svolte presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma hanno accertato l'esistenza di un "Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi" (ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003) al prot. 0/557309 del 10/12/2004 ( Allegato 16) a nome del richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*#\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*#, inerente impianti con destinazione d'uso residenziale per 21

mq.. La pratica è stata lavorata dall'ufficio e successivamente ad un'integrazione documentale prot. 25353 del 14/06/2011 è pronta per essere concessionata, ma, allo stato attuale, non sono stati versati gli importi richiesti ed inerenti gli abusi, calcolati dall'Ufficio Condono ed ammontanti alla data del 25/05/2015 ad: Euro 2.179,64 per Oblazione statale e regionale; Euro 10.857,99 per Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, oltre ad interessi e more che dovranno essere contabilizzati fino alla data dell'avvenuto pagamento. Allo stato attuale ed alla data odierna il pagamento totale ammonta, quindi, ad Euro 13.037,63, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

In riferimento alla conformità edilizia nello stato attuale dell'unità immobiliare si segnalano la presenza di alcune ulteriori irregolarità ed in particolare:

- CAMERA (all'ingresso dell'unità immobiliare)

All'ingresso dell'unità immobiliare, sul lato sinistro, è presente una camera (con finestra) della superficie netta calpestabile di mq. 7,58 (Allegato 1 - Foto 9). Il regolamento edilizio del Comune di Roma all'art. 40 Abitazioni lett. b) prescrive che "le stanze delle abitazione non debbono avere superficie inferiore a 9 mq.". In tale circostanza sarà necessario riportare l'ampiezza dell'ambiente a quanto prescritto; si dovranno eseguire, quindi, lavori di demolizione e ricostruzione delle tramezzature interne previa presentazione, presso il Municipio di competenza, di una C.I.L.A. per Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001. L'importo per i lavori presumibilmente dovrebbe ammontare ad Euro 3.000,00, per la redazione e deposito della C.I.L.A. comprensiva di fine lavori e variazione catastale Euro 1.800,00, per un totale di Euro 4.800,00 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

- STRUTTURE METALLICHE SUI TERRAZZI

Sul terrazzo di mq. 78 (Allegato 1 - Foto da 20 a 23) e sul terrazzo adiacente il giardino (Allegato 1 - Foto da 17 a 19) sono presenti strutture metalliche intelaiate di pessima fattura e di precaria stabilità, poste a parziale copertura delle aree dei terrazzi e parzialmente coperte con teli in nailon. Dato che, per le stesse, non sono stati rintracciati titoli autorizzativi, che hanno incerta stabilità e che, inoltre, così come concepite, deturpano le linee estetiche del fabbricato, è necessario ed opportuno procedere alla rimozione di tali manufatti per restituire decoro e linearità allo stato dei luoghi. Per l'intervento di rimozione si può prevedere un costo pari ad Euro 700,00, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

- CORTE SCOPERTA

Sull'area della corte scoperta, di ingresso all'unità immobiliare, si rileva la presenza di un ulteriore



accesso a detta corte (Allegato 4 – Foto 3), oltre quello dal corpo scala del fabbricato; da un portoncino in ferro, infatti, si accede ad un corridoio scoperto, tra le aree ed i corpi di fabbrica degli edifici confinanti, che, attraverso un cancelletto in ferro, conduce ad una uscita sulla Via dei Gabbiani tra i civici n. 5 e n. 10 (Allegato 4 – Foto 1 e 2).

#### - GIARDINO

Sull'area del giardino di mq. 27,54, sul lato nord dell'unità immobiliare, si rileva la presenza di un porta in ferro di uscita (Allegato 4 – Foto 6), attraverso un corridoio scoperto, tra le aree ed i corpi di fabbrica degli edifici confinanti, che, conduce ad un ulteriore cancelletto in ferro con uscita sulla Via dei Gabbiani a confine con il civico 12/A (Allegato 4 – Foto 4 e 5).

Per i due accessi precedentemente descritti e delle eventuali servitù non si rintracciano informazioni, trascrizioni ed approvazioni ne attraverso l'atto di provenienza dell'immobile, ne dal Regolamento di condominio del fabbricato (Allegato 23).

Per l'accesso alla corte scoperta, unica traccia rinvenuta è la segnalazione sull'elaborato grafico di progetto in variante approvato prot. 46486 del 14/09/1995 (Allegato 21).

Inoltre, da una ricerca catastale per particelle di proprietà, effettuata sulla zona, le due aree non risultano identificate e rappresentate ne sull'elaborato planimetrico prot. 347158 del 03/04/2001 inerente il fabbricato condominiale (Allegato 12), ne sul foglio di mappa catastale Foglio 1019 della zona (Allegato 11).

In tali circostanze i due accessi così come descritti e di cui trattasi risultano essere stati realizzati senza alcuna legittimazione e poiché, nello stato attuale, non si può procedere ad eventuale sanatoria, sarà, quindi, necessario intervenire per ripristino dello stato dei luoghi. L'intervento di ripristino si configura come un ravvedimento operoso da parte del proprietario e pertanto non soggetto a sanzione amministrativa. In riferimento ai costi per il ripristino, presumibilmente, dovrebbero essere pari ad Euro 800,00 somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

#### - TERRAZZO DI Mq. 78,00

In riferimento al terrazzo di circa 78,00 mq. (Allegato 1 - Foto da 20 a 23), sul lato est dell'unità immobiliare, dallo studio del progetto di variante approvato prot. 46486 del 14/09/1995 (Allegato 21), l'area del terrazzo risulterebbe essere ristretta a circa mq. 33,00 e collegata all'area a giardino di mq. 28,00, tutt'oggi esistente sul lato nord dell'appartamento, la restante porzione di mq. 45,00 sarebbe stata corrispondente ad area condominiale. Successivamente al progetto approvato risulta depositata, presso la Circostrizione VIII (attuale Municipio 6) del Comune di Roma, una D.I.A. in variante con prot. 66558 del 19/12/2000, per la quale, è stata chiesta, dallo scrivente, visura e copia, ma con prot. 136225 del 18/07/2019 il Municipio rispondeva "di non aver reperito atti relativi alla D.I.A. prot. 66558 del 19/12/2000. In considerazione dell'irreperibilità di tale essenziale documentazione, il C.T.U. ha proceduto attraverso la ricostruzione della consistenza catastale, dell'unità immobiliare, per definire l'esatta appartenenza della porzione di mq. 45,00 del terrazzo. Dagli atti catastali risulta quanto di seguito riportato:

1) - Elaborato planimetrico di Impianto prot. 347158 del 03/04/2001 (Allegato 12)

- Planimetria catastale Foglio 1019 particella 2473 sub 3 (Allegato 17)

- Visura storica per immobile Foglio 1019 particella 2473 sub 3 (Allegato 18)

Nell'impianto il sub 3 è corrispondente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed è già rappresentato nell'attuale consistenza comprensiva dell'area di 78 mq. del terrazzo.

2) - Planimetria catastale Foglio 1019 particella 2473 sub 502 (Allegato 19)

- Visura storica per immobile Foglio 1019 particella 2473 sub 502 (Allegato 20)

Con Variazione del 10/05/2001 prot. 455885 il sub 3 per rettifica della categoria viene soppresso e modificato in sub 502, il nuovo sub conserva la stessa consistenza dell'ex sub 3.

3) - Planimetria catastale Foglio 1019 particella 2473 sub 505 (Allegato 5)

- Visura storica per immobile Foglio 1019 particella 2473 sub 505 (Allegato 6)

Con variazione del 28/09/2009 prot. RM1405464 per diversa distruzione interna e ampliamento, il

sub 502 viene soppresso e modificato in sub 505 (attuale identificazione); il nuovo subalterno generato conserva per consistenza la stessa dell'ex sub 502 e quindi dell'impianto catastale ex sub 3.

Esaminata la documentazione catastale si conferma, quindi, che il terrazzo, nella sua attuale consistenza di mq. 78,00 è, dall'atto della costruzione del fabbricato e dall'atto di trasferimento per compravendita, facente parte per intero della proprietà dell'unità immobiliare in oggetto. Data, però, la difformità riscontrata con il progetto di variante approvato e la mancanza per irreperibilità della D.I.A. in variante e non potendo avere, quindi, esatta certezza della legittimità urbanistica della porzione di terrazzo, si ipotizza una percentuale di deprezzamento per vizio occulto che sarà detratta dal valore di stima dell'unità immobiliare.



#### **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.

Si è provveduto alla redazione del certificato energetico dell'unità immobiliare che ha classe energetica "F"(Allegato 24).



#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato con iniziale Concessione edilizia n. 1927/C del 22/10/1990 su progetto prot. 195168/87 relativa alla costruzione di una palazzina adibita ad uffici; in seguito una nuova Concessione edilizia n. 223/C del 01/04/1998 prot. 57398/94 (Allegato 13) su progetto di variante prot. 46486 del 14/09/1995 prevedeva la costruzione di un edificio con due corpi di fabbrica destinati a civile abitazione e per il quale, successivamente, veniva depositata una D.I.A. in variante al prot. 66558 del 19/12/2000 della Circo-scrizione VIII del Comune di Roma.

Il progetto di cui trattasi è stato approvato dal Comune di Roma in data 24 luglio 1996, subordinandosi il rilascio della concessione alla presentazione, da parte della Società costruttrice, di un atto d'obbligo che risulta agli atti del Notaio Andrea Lorusso Caputi Rep. n. 72183 Racc. n. 8257 del 20/05/1997 (Allegato 14). Con l'atto succitato la Società costruttrice si obbligava:

- a) a vincolare l'area di metri quadrati 911,30, nei limiti della superficie necessaria ed occorrente alla volumetria di progetto, al servizio della costruzione progettata;
- b) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano sotto-tetto adibiti a soffitta, al servizio dei sottostanti corrispondenti appartamenti facenti parte dell'edificio in oggetto;
- c) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 115,50 a parcheggio



condominiale a servizio dell'edificio e una super-ficie di metri quadrati 541,08 a parcheggio privato di tipo condominiale, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;

d) a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60 ed a porre a dimora n.8 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50.

Il fabbricato è dotato di certificato di agibilità n. 25 in data 16/01/2002 (Allegato 15).

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

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato con iniziale Concessione edilizia n. 1927/C del 22/10/1990 su progetto prot. 195168/87 relativa alla costruzione di una palazzina adibita ad uffici; in seguito una nuova Concessione edilizia n. 223/C del 01/04/1998 prot. 57398/94 (Allegato 13) su progetto di variante prot. 46486 del 14/09/1995 prevedeva la costruzione di un edificio con due corpi di fabbrica destinati a civile abitazione e per il quale, successivamente, veniva depositata una D.I.A. in variante al prot. 66558 del 19/12/2000 della Circoscrizione VIII del Comune di Roma.

Il progetto di cui trattasi è stato approvato dal Comune di Roma in data 24 luglio 1996, subordinandosi il rilascio della concessione alla presentazione, da parte della Società costruttrice, di un atto d'obbligo che risulta agli atti del Notaio Andrea Lorusso Caputi Rep. n. 72183 Racc. n. 8257 del 20/05/1997 (Allegato 14). Con l'atto succitato la Società costruttrice si obbligava:

- a) a vincolare l'area di metri quadrati 911,30, nei limiti della superficie necessaria ed occorrente alla volumetria di progetto, al servizio della costruzione progettata;
- b) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano sotto-tetto adibiti a soffitta, al servizio dei sottostanti corrispondenti appartamenti facenti parte dell'edificio in oggetto;
- c) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 115,50 a parcheggio condominiale a servizio dell'edificio e una super-ficie di metri quadrati 541,08 a parcheggio privato di tipo condominiale, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;
- d) a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60 ed a porre a dimora n.8 alberi di altezza non inferiore a metri 4,50.

Il fabbricato è dotato di certificato di agibilità n. 25 in data 16/01/2002 (Allegato 15).

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 27, INTERNO 2, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti oneri condominiali: alla data di Febbraio 2020 risulta un saldo a debito di Euro 7.468,43 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed un saldo a debito di Euro 7.468,43 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti oneri condominiali: alla data di Febbraio 2020 risulta un saldo a debito di Euro 7.468,43 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed un saldo a debito di Euro 7.468,43 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Sono presenti oneri condominiali: alla data di Febbraio 2020 risulta un saldo a debito di Euro 7.468,43 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed un saldo a debito di Euro 7.468,43 a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T  
Il bene immobile in oggetto è un appartamento ubicato nel Comune di Roma in Via dei Colombi n. 27. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è un edificio di tre piani fuori terra, al quale si accede da Via dei Colombi 27 (Allegato 1 - Foto 1) attraverso un camminamento scoperto, facente parte dell'area condominiale (Allegato 1 - Foto 2 e 3), che conduce al corpo scala ed ascensore; il territorio è quello del Municipio 6 e la zona è denominata "Torre Maura". Il quartiere, nel quadrante sud-est della città, è compreso tra la Via Casilina, Via di Tor Tre Teste e Via Walter Tobagi. La zona, popolare ad alta densità abitativa, è caratterizzata da una edificazione di nuclei edilizi di tre o quattro piani con attività di commercio al piano stradale. Le caratteristiche costruttive degli immobili sono di tipo civile o popolare. La zona è ben servita da mezzi di trasporto pubblico, sono presenti due stazioni della metropolitana (Torre Maura e Torre Spaccata) e la rete viaria è ben collegata a strade di grande scorrimento; è, inoltre, presente, nelle immediate vicinanze, l'ospedale Policlinico Casilino. L'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel Comune di Roma in Via dei Colombi 27 al piano terra interno n. 2 è composta da una corte scoperta d'ingresso (Allegato 1 - Foto 5), un soggiorno con angolo cottura (Allegato 1 - Foto 7 e 8), una cameretta e due camere da letto (Allegato 1 - Foto 9-13-15-16), due bagni (Allegato 1 - Foto 12 e 14), due terrazzi di ampie dimensioni, uno di circa 78,00 mq. (Allegato 1 Foto da 20 a 23) e l'altro di circa 19,00 mq. con annesso giardino di pertinenza esclusiva di circa 28,00 mq. (Allegato 1 Foto 17-18-19); ha una superficie calpestabile di mq. 81,83 ed una superficie lorda coperta di circa 94,10 mq.. L'edificio di cui fa parte l'immobile si compone, per una porzione, di due piani fuori terra e per un'altra, corrispondente all'unità immobiliare in oggetto, di tre piani fuori terra ed un piano interrato destinato a box auto; ha struttura portante in c.a. e tamponature a cassa vuota; lo stato di conservazione è buono ed anche gli ambienti interni comuni del fabbricato e del complesso condominiale sono in buono stato di conservazione. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento avviene da Via dei Colombi attraverso un cancello pedonale posto al civico n. 27 che introduce ad un camminamento scoperto su area condominiale che conduce al portone principale d'ingresso del fabbricato ed al corpo scala ed ascensore condominiale (Allegato 1 - Foto da 1 a 4).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 209.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Dall'importo così come determinato di Euro 209.000,00 sono da detrarre le somme di:

- Euro 13.037,63 per oneri su Domanda di Condono edilizio
- Euro 800,00 + 700,00 + 4.800,00 per ripristino dello stato dei luoghi
- Euro 6.200,00 per vizio occulto pari al 3% del valore di stima immobiliare

L'importo finale del Valore complessivo dell'unità immobiliare è stimato in Euro 183.500,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1

Il bene immobile in oggetto è un garage ubicato nel Comune di Roma in Via dei Colombi n. 25C. A All'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato condominiale, si accede da Via dei Colombi al civico n. 25C (Allegato 2 - Foto 1) attraverso una rampa carrabile che conduce al piano S1 del fabbricato condominiale soprastante (Allegato 2 - Foto 2-3-4). Un ulteriore accesso al garage è dal corpo scala del fabbricato condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.700,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T

Il bene immobile in oggetto è un posto auto scoperto ubicato nel Comune di Roma in Via dei Colombi n. 25C. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare posto auto scoperto è un edificio di due/tre piani fuori terra; al posto auto si accede da Via dei Colombi al civico n. 25C (Allegato 3 - Foto 1) attraversando una rampa carrabile che conduce al piano S1 (garage) e sul lato opposto all'ingresso, una ulteriore rampa (Allegato 2 - Foto 3) fuoriesce in un'area esterna, facente parte del fabbricato condominiale, destinata in parte a posti auto scoperti privati ed in parte a giardino condominiale (Allegato 3 - Foto 2-3-4). Un ulteriore accesso al posto auto scoperto è dal corpo scala del fabbricato condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti



variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T	113,31 mq	1.850,00 €/mq	€ 209.697,50	100,00%	€ 209.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1	11,25 mq	1.582,00 €/mq	€ 17.797,50	100,00%	€ 17.700,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T	13,50 mq	781,00 €/mq	€ 10.543,50	100,00%	€ 10.500,00
Valore di stima:					€ 237.200,00

Valore di stima: € 237.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione Condono edilizio	13037,63	€
Vizio occulto	6300,00	€
Vizio occulto	6200,00	€

**Valore finale di stima: € 211.600,00**





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 18/02/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Muciaccia Marcello

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Foto appartamento
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Foto garage
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Foto posto auto scoperto
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Foto accessi su Via dei Gabbiani
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Planimetria catastale appartamento
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Visura storica catastale appartamento
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Planimetria catastale garage
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Visura storica catastale garage
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Planimetria catastale posto auto scoperto
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Visura storica catastale posto auto scoperto
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Foglio di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - Concessione edilizia
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - Atto d'obbligo
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - Certificato di abitabilità
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 - Domanda di condono edilizio
- ✓ Altri allegati - Allegato 17 - Plan. catastale Foglio 1019 p.lla 2473 sub 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 18 - Visura storica catastale Foglio 1019 p.lla 2473 sub 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 19 - Planimetria catastale appart. sub 502
- ✓ Altri allegati - Allegato 20 - Visura storica catastale Foglio 1019 p.lla 2473 sub 502
- ✓ Altri allegati - Allegato 21 - Stralcio da progetto prot .46486
- ✓ Altri allegati - Allegato 22 - Atto Compravendita Notaio Bocca REP. N. 10.625
- ✓ Altri allegati - Allegato 23 - Regolamento di Condominio



- ✓ Altri allegati - Allegato 24 - Attestato di prestazione energetica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T  
Il bene immobile in oggetto è un appartamento ubicato nel Comune di Roma in Via dei Colombi n. 27. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è un edificio di tre piani fuori terra, al quale si accede da Via dei Colombi 27 (Allegato 1 - Foto 1) attraverso un camminamento scoperto, facente parte dell'area condominiale (Allegato 1 - Foto 2 e 3), che conduce al corpo scala ed ascensore; il territorio è quello del Municipio 6 e la zona è denominata "Torre Maura". Il quartiere, nel quadrante sud-est della città, è compreso tra la Via Casilina, Via di Tor Tre Teste e Via Walter Tobagi. La zona, popolare ad alta densità abitativa, è caratterizzata da una edificazione di nuclei edilizi di tre o quattro piani con attività di commercio al piano stradale. Le caratteristiche costruttive degli immobili sono di tipo civile o popolare. La zona è ben servita da mezzi di trasporto pubblico, sono presenti due stazioni della metropolitana (Torre Maura e Torre Spaccata) e la rete viaria è ben collegata a strade di grande scorrimento; è, inoltre, presente, nelle immediate vicinanze, l'ospedale Policlinico Casilino. L'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel Comune di Roma in Via dei Colombi 27 al piano terra interno n. 2 è composta da una corte scoperta d'ingresso (Allegato 1 - Foto 5), un soggiorno con angolo cottura (Allegato 1 - Foto 7 e 8), una cameretta e due camere da letto (Allegato 1 - Foto 9-13-15-16), due bagni (Allegato 1 - Foto 12 e 14), due terrazzi di ampie dimensioni, uno di circa 78,00 mq. (Allegato 1 Foto da 20 a 23) e l'altro di circa 19,00 mq. con annesso giardino di pertinenza esclusiva di circa 28,00 mq. (Allegato 1 Foto 17-18-19); ha una superficie calpestabile di mq. 81,83 ed una superficie lorda coperta di circa 94,10 mq.. L'edificio di cui fa parte l'immobile si compone, per una porzione, di due piani fuori terra e per un'altra, corrispondente all'unità immobiliare in oggetto, di tre piani fuori terra ed un piano interrato destinato a box auto; ha struttura portante in c.a. e tamponature a cassa vuota; lo stato di conservazione è buono ed anche gli ambienti interni comuni del fabbricato e del complesso condominiale sono in buono stato di conservazione. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento avviene da Via dei Colombi attraverso un cancello pedonale posto al civico n. 27 che introduce ad un camminamento scoperto su area condominiale che conduce al portone principale d'ingresso del fabbricato ed al corpo scala ed ascensore condominiale (Allegato 1 - Foto da 1 a 4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del sistema insediativo del Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Roma n.18 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo Sistemi e Regole, l'immobile ricade in Zona "Città da ristrutturare" - Tessuti prevalentemente residenziali. La zona ricade nei Programmi integrati prevalentemente residenziali - Programma Integrato PRINT res. mun. VIII n. 8 Torre Maura - Città' da ristrutturare - del Municipio 6. Per gli interventi consentiti si rimanda alle relative N.T.A.. L'immobile non è individuato nella "Carta per la qualità".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1  
Il bene immobile in oggetto è un garage ubicato nel Comune di Roma in Via dei Colombi n. 25C. A All'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato condominiale, si accede da Via dei Colombi al civico n. 25C (Allegato 2 - Foto 1) attraverso una rampa carrabile che conduce al piano S1 del fabbricato condominiale soprastante (Allegato 2 - Foto 2-3-4). Un ulteriore accesso al garage è dal corpo scala del fabbricato condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del sistema insediativo del Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Roma n.18 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo Sistemi e Regole, l'immobile ricade in Zona "Città da ristrutturare" - Tessuti prevalentemente residenziali. La zona ricade nei Programmi integrati prevalentemente residenziali - Programma Integrato PRINT res. mun. VIII n. 8 Torre Maura - Città' da ristrutturare - del Municipio 6. Per gli interventi consentiti si rimanda alle relative N.T.A.. L'unità immobiliare non è individuata nella "Carta per la qualità".

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T

Il bene immobile in oggetto è un posto auto scoperto ubicato nel Comune di Roma in Via dei Colombi n. 25C. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare posto auto scoperto è un edificio di due/tre piani fuori terra; al posto auto si accede da Via dei Colombi al civico n. 25C (Allegato 3 - Foto 1) attraversando una rampa carrabile che conduce al piano S1 (garage) e sul lato opposto all'ingresso, una ulteriore rampa (Allegato 2 - Foto 3) fuoriesce in un'area esterna, facente parte del fabbricato condominiale, destinata in parte a posti auto scoperti privati ed in parte a giardino condominiale (Allegato 3 - Foto 2-3-4). Un ulteriore accesso al posto auto scoperto è dal corpo scala del fabbricato condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del sistema insediativo del Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Roma n.18 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo Sistemi e Regole, l'immobile ricade in Zona "Città da ristrutturare" - Tessuti prevalentemente residenziali. La zona ricade nei Programmi integrati prevalentemente residenziali - Programma Integrato PRINT res. mun. VIII n. 8 Torre Maura - Città' da ristrutturare - del Municipio 6. Per gli interventi consentiti si rimanda alle relative N.T.A.. L'unità immobiliare non è individuata nella "Carta per la qualità".

**Prezzo base d'asta: € 211.600,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 534/2017 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.600,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei Colombi 27, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	113,31 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare, attualmente, è in un discreto stato di manutenzione ed ha discrete rifiniture; gli infissi esterni ed interni sono in legno, i pavimenti sono in materiale ceramico così come i rivestimenti dei due bagni e dell'angolo cottura, le pareti sono tinteggiate a tempera; tutte le finestre e porte-finestre sono dotate di grate di protezione in ferro; ha impianto elettrico, idrico ed impianto termico autonomo con produzione di acqua sanitaria, il tutto funzionante.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene immobile in oggetto è un appartamento ubicato nel Comune di Roma in Via dei Colombi n. 27. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare è un edificio di tre piani fuori terra, al quale si accede da Via dei Colombi 27 (Allegato 1 - Foto 1) attraverso un camminamento scoperto, facente parte dell'area condominiale (Allegato 1 - Foto 2 e 3), che conduce al corpo scala ed ascensore; il territorio è quello del Municipio 6 e la zona è denominata "Torre Maura". Il quartiere, nel quadrante sud-est della città, è compreso tra la Via Casilina, Via di Tor Tre Teste e Via Walter Tobagi. La zona, popolare ad alta densità abitativa, è caratterizzata da una edificazione di nuclei edilizi di tre o quattro piani con attività di commercio al piano stradale. Le caratteristiche costruttive degli immobili sono di tipo civile o popolare. La zona è ben servita da mezzi di trasporto pubblico, sono presenti due stazioni della metropolitana (Torre Maura e Torre Spaccata) e la rete viaria è ben collegata a strade di grande scorrimento; è, inoltre, presente, nelle immediate vicinanze, l'ospedale Policlinico Casilino. L'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel Comune di Roma in Via dei Colombi 27 al piano terra interno n. 2 è composta da una corte scoperta d'ingresso (Allegato 1 - Foto 5), un soggiorno con angolo cottura (Allegato 1 - Foto 7 e 8), una cameretta e due camere da letto (Allegato 1 - Foto 9-13-15-16), due bagni (Allegato 1 - Foto 12 e 14), due terrazzi di ampie dimensioni, uno di circa 78,00 mq. (Allegato 1 Foto da 20 a 23) e l'altro di circa 19,00 mq. con annesso giardino di pertinenza esclusiva di circa 28,00 mq. (Allegato 1 Foto 17-18-19); ha una superficie calpestabile di mq. 81,83 ed una superficie lorda coperta di circa 94,10 mq. L'edificio di cui fa parte l'immobile si compone, per una porzione, di due piani fuori terra e per un'altra, corrispondente all'unità immobiliare in oggetto, di tre piani fuori terra ed un piano interrato destinato a box auto; ha struttura portante in c.a. e tamponature a cassa vuota; lo stato di conservazione è buono ed anche gli ambienti interni comuni del fabbricato e del complesso condominiale sono in buono stato di conservazione. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento avviene da Via dei Colombi attraverso un cancello pedonale posto al civico n. 27 che introduce ad un camminamento scoperto su area condominiale che conduce al portone principale d'ingresso del fabbricato ed al corpo scala ed ascensore condominiale (Allegato 1 - Foto da 1 a 4).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 2473,	<b>Superficie</b>	11,25 mq



	Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare, attualmente, è in un discreto stato di manutenzione		
<b>Descrizione:</b>	Il bene immobile in oggetto è un garage ubicato nel Comune di Roma in Via dei Colombi n. 25C. A All'unità immobiliare, facente parte di un fabbricato condominiale, si accede da Via dei Colombi al civico n. 25C (Allegato 2 - Foto 1) attraverso una rampa carrabile che conduce al piano S1 del fabbricato condominiale soprastante (Allegato 2 - Foto 2-3-4). Un ulteriore accesso al garage è dal corpo scala del fabbricato condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 3 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - VIA DEI COLOMBI 25C, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1019, Part. 2473, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di posto auto scoperto sull'area del giardino condominiale del fabbricato		
<b>Descrizione:</b>	Il bene immobile in oggetto è un posto auto scoperto ubicato nel Comune di Roma in Via dei Colombi n. 25C. Il fabbricato nel quale è collocata l'unità immobiliare posto auto scoperto è un edificio di due/tre piani fuori terra; al posto auto si accede da Via dei Colombi al civico n. 25C (Allegato 3 - Foto 1) attraversando una rampa carrabile che conduce al piano S1 (garage) e sul lato opposto all'ingresso, una ulteriore rampa (Allegato 2 - Foto 3) fuoriesce in un'area esterna, facente parte del fabbricato condominiale, destinata in parte a posti auto scoperti privati ed in parte a giardino condominiale (Allegato 3 - Foto 2-3-4). Un ulteriore accesso al posto auto scoperto è dal corpo scala del fabbricato condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

