
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 890/2024

promossa da

****** Omissis ******

*Codice fiscale: **** Omissis *****

contro

****** Omissis ******

*Codice fiscale: **** Omissis *****

SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	8
Bene N° 1 – PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 – BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 ..	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (CATASTALMENTE T)	16
Bene N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T	17
INQUADRAMENTO URBANISTICO della zona:	18
Lotto Unico	19
Completezza documentazione ex art. 567	20
Bene N° 1 – PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 – BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano s1 (catastalmente t)	20
Bene N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T	20
Titolarità	20
Bene N° 1 – PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno	20
Bene N° 2 – BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano si (catastalmente t)	20
Bene N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T	20
Confini	21
Bene N° 1 – PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	21
Bene N° 2 – BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano s1 (catastalmente t)	21

Bene N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	21
Consistenza	21
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	21
Bene N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	21
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano s1 (catastalmente t).....	22
Cronistoria Dati Catastali	23
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	23
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	23
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano s1 (catastalmente t).....	24
Bene N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	25
Dati Catastali	26
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	26
Bene N° 2 – BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	37
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano s1 (catastalmente t).....	41
Bene N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	45
Patti	45
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	45
Bene N° 2 – BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	45
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (CATASTALMENTE T)	45
Bene N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	45

Stato conservativo	46
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	46
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	46
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (CATASTALMENTE T)	46
Bene N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	46
Parti Comuni	47
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	47
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	47
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (CATASTALMENTE T)	47
Bene N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici	48
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	48
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	48
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (CATASTALMENTE T)	48
Bene N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti	49
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	49
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	50
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (CATASTALMENTE T)	50
Bene N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	51
Stato di occupazione	51

Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	51
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	51
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (CATASTALMENTE T)	51
Bene N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	51
Provenienze Ventennali	52
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	52
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	52
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (CATASTALMENTE T)	52
Bene N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	52
Formalità pregiudizievoli	53
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	53
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	54
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (CATASTALMENTE T)	54
Bene N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	56
Normativa urbanistica	58
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	58
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	58
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (CATASTALMENTE T)	58
Bene N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	58
Regolarità edilizia	63
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	63

Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	63
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (CATASTALMENTE T)	63
Bene N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	63
Vincoli od oneri condominiali	70
Bene N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1	70
Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	70
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (CATASTALMENTE T)	70
Bene N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T.....	70
Stima / Formazione lotti	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 890/2024 del R.G.E.	77
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 370.000,00	77

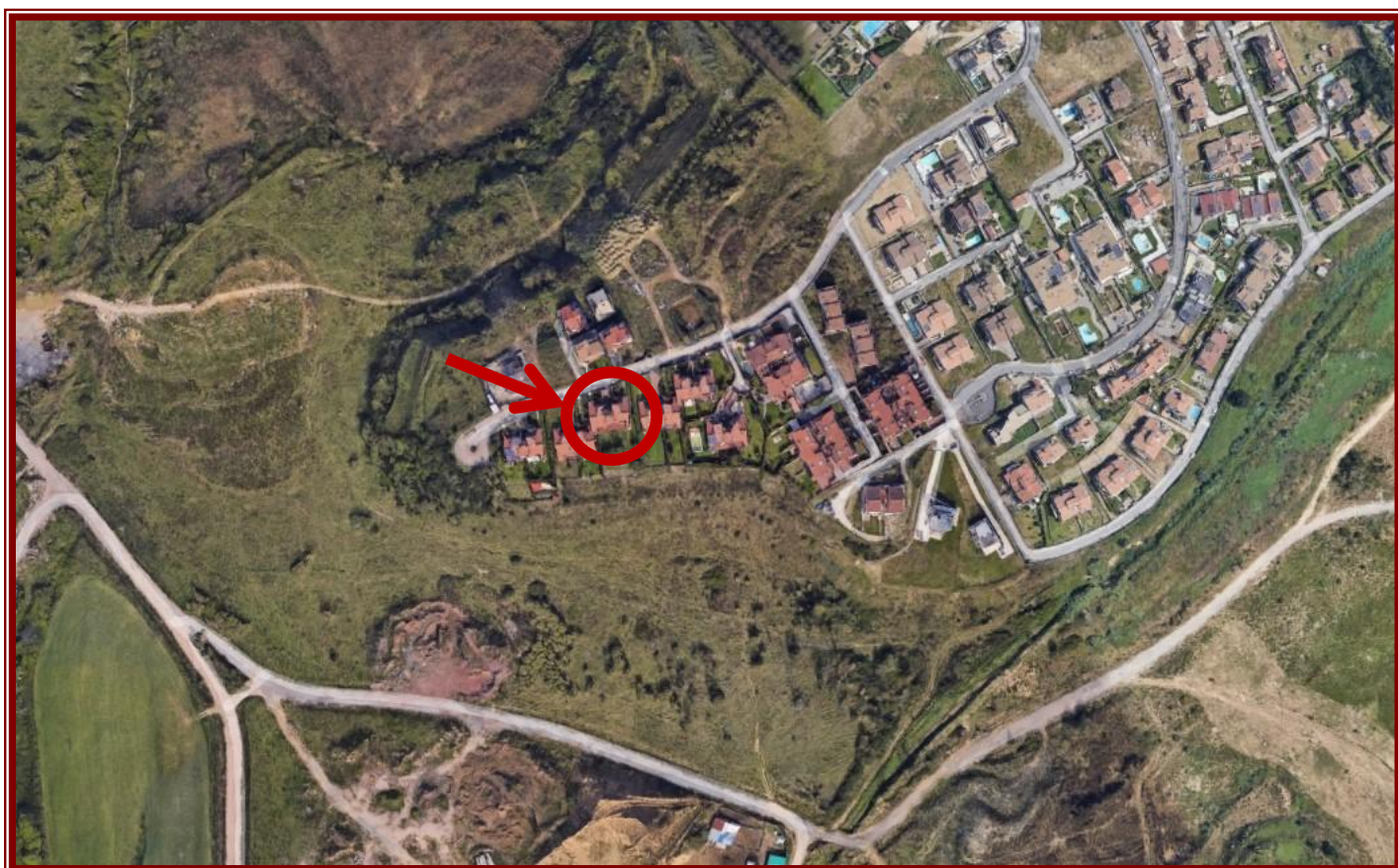
INCARICO

Con provvedimento del 18/02/2025, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in sostituzione e in data 21/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Porzione di Villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (catastalmente T)
- **Bene N° 4** – Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T



Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.85886, 12.36073)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

Porzione di villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, nella zona Z. XLV Castel di Guido - Municipio XII (ex Municipio XVI), inserito all'interno di un consorzio denominato "Giardini del Pescaccio" più precisamente in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****.

L'entrata all'interno del consorzio avviene tramite un cancello senza numero civico posto su Via Giacomo Tricomi, dal quale dipartono rotatorie e strade consortili di collegamento tra le numerose unità abitative. Il civico 30 è ubicato internamente al consorzio, in prossimità di numerose cassette postali, lungo la strada che conduce all'unità immobiliare in questione.

L'immobile de-quo è una porzione di villino bifamiliare terratetto con corte di pertinenza esclusiva avente un cancello pedonale con indicato il numero "B4" e un cancello carrabile dal quale diparte una rampa caratterizzata da pavimentazione per esterni effetto pietra (BCNC - sub. 18) a servizio del box (bene 2) e posto auto (bene 3).

La corte di pertinenza esclusiva risulta caratterizzata da giardino con prato, siepi e piante ornamentali di medio ed alto fusto, che continua nella zona posteriore della proprietà e si estende per decine di metri. Il terreno presenta un andamento orografico piuttosto pianeggiante che diventa più scosceso nella zona posteriore, fino ad arrivare al confine caratterizzato da un terrapieno di contenimento a circa 2 mt di dislivello rispetto la strada consortile.

Esternamente si presenta in buone condizioni manutentive, con prospetti rifiniti da listelli di cortina e intonaco tintecciato di colore giallo ocra; il portico circostante risulta caratterizzato da colonne rettangolari rifinite in cortina e pavimentazione di grés porcellanato; la copertura è a doppia falda inclinata con sovrapposizione di tegole in laterizio.

L'edificio è composto di due piani fuori terra e un piano seminterrato, più precisamente così suddivisi:

- Piano Terra: soggiorno con camino, tre camere da letto (camera n. 3 catastalmente deposito), tre bagni (bagno n. 2 catastalmente terrazzo e bagno n. 3 catastalmente deposito), ripostiglio (catastalmente deposito), due vani scala di collegamento con i piani S1/1, portico/terrazzo e giardino;
- Piano Seminterrato (catastalmente cantina): pranzo con angolo cottura, bagno, due ripostigli, cantina (catastalmente box - bene 2), portico e vano scala esterno di collegamento con il giardino;
- Piano Primo: soffitta e ripostiglio.

Internamente risulta in buone condizioni manutentive, in particolare:

- al piano terra tutti gli ambienti hanno pavimentazione in parquet ad eccezione della camera n. 3 e dei bagni con pavimenti in grés porcellanato e rivestimenti in ceramica. Le pareti risultano intonacate e tintecciate con effetto spatolato, mentre sono presenti stucchi decorativi in guscio tra pareti e soffitti. Durante l'accesso lo scrivente ha appurato che sussiste un ampliamento della superficie utile, il bagno n. 2 risulta realizzato sul terrazzo mentre risulta un cambio d'uso del deposito in residenziale e ampliamento dello stesso, con la realizzazione di una camera (camera 3), di un bagno (bagno 3) e ripostiglio. Le scale di collegamento con i piani S1/1 sono in legno, internamente l'altezza massima è di circa 4 mt mentre 2,90 mt nella parte inferiore.

- il piano seminterrato ad eccezione della pavimentazione in grès porcellanato presenta le medesime caratteristiche del piano superiore, con pareti rifinite con intonaco tinteggiato effetto spatolato e stucchi decorativi in guscio tra pareti e soffitti, con un'altezza utile pari a 2,70 mt; rivestimenti in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura. Risulta un ampliamento della superficie nei confronti del box adiacente (bene 2), con realizzazione di una cantina. E' presente un portico che affaccia sul giardino retrostante, caratterizzato da pavimentazione in grès porcellanato, interamente coperto con una tettoia con struttura in legno e copertura in pvc.

- il piano primo (soffitta) presenta la pavimentazione in parquet e grès porcellanato nel ripostiglio; le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco; il solaio di copertura è inclinato con altezza max pari a 2,70 mt e min pari a 1,75 mt. Sono presenti due finestre tipo velux sul solaio della soffitta e una in prossimità della scala.

Lo scrivente ritiene opportuno precisare che durante il sopralluogo confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti, ha rilevato difformità consistenti in ampliamenti di volume, cambi di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni, come meglio decritti nei quesiti "Dati catastali" e "Regolarità edilizia". Gli infissi risultano essere in legno con doppio vetro, grate antintrusione e persiane in ferro. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, impianto di allarme radio, condizionamento dell'aria tramite split nei vari ambienti ed è presente un bombolone GPL interrato per usi domestici nel giardino di uso esclusivo. Infine, l'esecutato dichiara che L'acqua e la luce risultano regolarmente allacciati alle forniture comunali. Sebbene gli impianti risultino funzionanti ed adeguati alla vigente normativa, al sottoscritto Esperto non sono state esibite le relative certificazioni.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario in data 28/04/2025 si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. Si allegano verbali di accesso (*cfr. allegato 15*).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 413, Part. 1550, Sub. 6, Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1, z.c. 6, cat. A/7, classe 6, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita € 1.342,79 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).



Accesso al Consorzio "Giardini del Pescaccio" su Via Francesco Giacomo Tricomi



Ingresso alla strada consortile "Via Francesco Giacomo Tricomi 30"



Accesso pedonale su Via F. G. Tricomi, 30 – Int. B4



Vista del villino dal giardino privato



Portico



Portico con vista sul giardino privato retrostante



Soggiorno



Camera 1



Bagno 1



Camera 2



Bagno 2 (catastalmente portico)



Camera 3 (catastalmente deposito e portico)



Bagno 3 (catastalmente deposito e portico)



Vista delle scale di accesso al piano soffitta



Soffitta



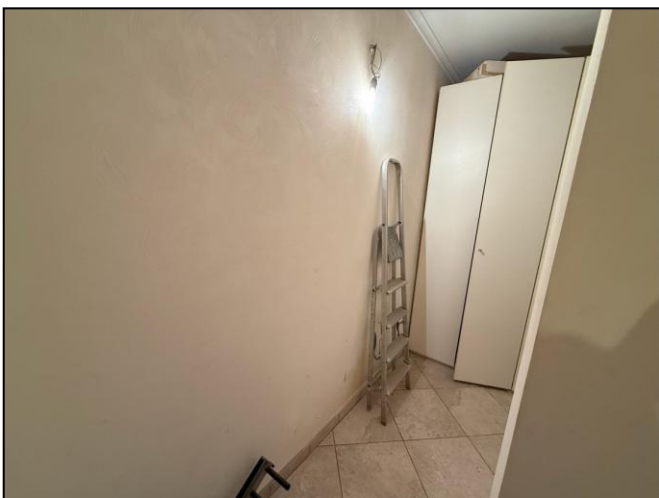
Soffitta - Ripostiglio (ampliamento sottotetto)



Cantina - Pranzo con angolo cottura



Cantina - Bagno 4 (intercapedine)



Cantina - Ripostiglio (intercapedine)



Cantina - Ripostiglio (intercapedine)



Portico – Piano S1



Accesso al giardino dal portico piano S1



Vista del giardino retrostante



Vista del giardino retrostante



*Vista dell'area da ripristinare al giardino
adiacente non pignorato*



Vista del limite del giardino

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

Il secondo bene oggetto di pignoramento è un box auto situato al piano seminterrato, con accesso su Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****.

L'accesso al box auto avviene tramite una rampa di uso esclusivo caratterizzata da pavimentazione per esterni effetto pietra (sub. 18 - BCNC) parte del compendio pignorato, alla quale si accede tramite cancello in ferro di uso esclusivo posto su fronte stradale consortile.

Il bene n.2 è situato all'interno della proprietà precedentemente descritta quale bene n.1, che di fatto, lo rende una pertinenza esclusiva dello stesso.

Il box auto oggetto della presente procedura esecutiva risulta attualmente composto di un ambiente di forma rettangolare e un vano retrostante utilizzato come cantina, con accesso dalla villetta (bene n. 1). Internamente risulta in buone condizioni di manutenzione e uso, con pavimentazione in grès porcellanato e pareti tinteggiate e intonacate di colore bianco. L'accesso è garantito da una porta basculante di alluminio, con all'interno un vano porta blindato di collegamento con il piano S1 della villetta (bene n. 1)

Il vano retrostante, adibito attualmente come cantina d'accesso diretto dal piano S1 della villetta (bene n. 1), risulta in buone condizioni di manutenzione e uso, con pavimento in grès porcellanato e pareti tinteggiate e intonacate di colore bianco; è presente un infisso alto in legno doppio vetro. L'impianto elettrico esistente, sebbene funzionante, risulta privo della relativa certificazione.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 413, Part. 1550, Sub. 47, Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano S1, z.c. 6, cat. C/6, classe 12, consistenza 23 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 92,65, intestato al sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).



Accesso carrabile su Via F. G. Tricomi, 30 – Int. B4



Vista del box auto



Box adibito parzialmente a cantina



Box adibito parzialmente a cantina



Accesso dal box al villino



Accesso alla cantina (box)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

Il terzo bene oggetto di pignoramento è un posto auto coperto (catastalmente scoperto) situato al piano seminterrato (catastalmente Terra), con accesso su Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****.

L'accesso al posto auto avviene tramite una rampa di uso esclusivo caratterizzata da pavimentazione per esterni effetto pietra (sub. 18 - BCNC) parte del compendio pignorato, alla quale si accede tramite cancello in ferro di uso esclusivo posto su fronte stradale consortile.

Il bene n.3 è situato all'interno della proprietà precedentemente descritta quale bene n.1, che di fatto, lo rende una pertinenza esclusiva dello stesso.

Il posto auto oggetto della presente procedura esecutiva risulta attualmente composto di un unico ambiente di forma rettangolare, coperto da una tettoia con struttura in legno e copertura in pvc e scale in ferro di collegamento con il portico al piano terra (bene n. 1). Risulta in discrete condizioni di manutenzione e uso, con la medesima pavimentazione della rampa adiacente (BCNC - sub. 18) in pietra per esterni, con pareti limitrofe dell'edificio e del terrapieno tinteggiate e intonacate.

E' presente un impianto elettrico, per il quale non è stata esibita la relativa certificazione.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 413, Part. 1550, Sub. 29, Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T, z.c. 6, cat. C/6, classe 7, consistenza 25 mq, sup. catastale 25 mq, rendita € 46,48, intestato al sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).



Vista esterna generica del fabbricato dal BCNC



Posto auto con tettoia e scale di accesso al piano T

BENE N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

Il quarto bene oggetto di pignoramento è un bene comune non censibile (BCNC) ubicato al piano terra che conduce al piano seminterrato, con accesso su Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****.

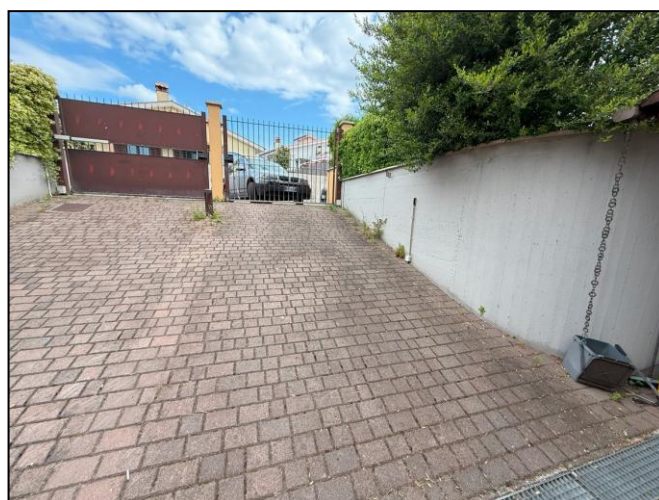
L'accesso carrabile al compendio pignorato avviene tramite tale rampa scoperta di uso esclusivo caratterizzata da pavimentazione per esterni effetto pietra, alla quale si accede tramite cancello in ferro di uso esclusivo posto su fronte stradale consortile, Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30.

Il bene n.4 è situato all'interno della proprietà precedentemente descritta quale bene n.1, al servizio del compendio pignorato, che di fatto, lo rende una pertinenza esclusiva degli stessi.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 413, Part. 1550, Sub. 18, Via Francesco Giacomo Tricomi, piano T, Bene Comune non Censibile - BCNC.



Vista della rampa d'accesso ai vari beni (BCNC)



Vista della rampa d'accesso ai vari beni (BCNC)

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

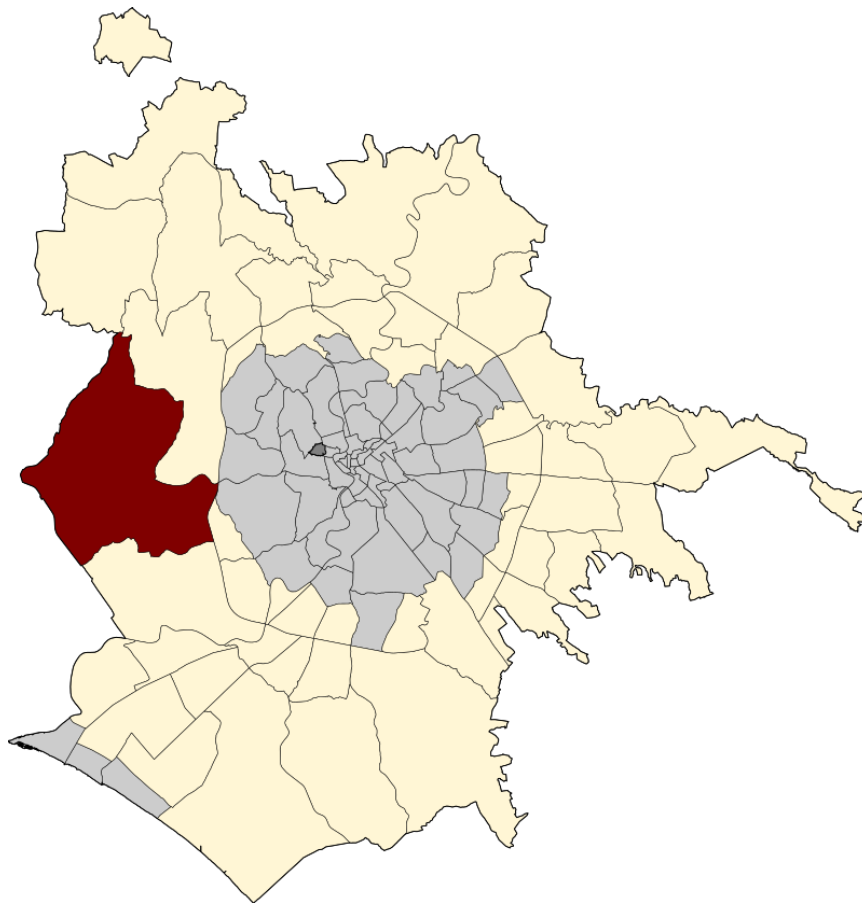
I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono nel Municipio XII (ex XVI), nella zona "Castel di Guido", quarantacinquesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. XLV. Sorge nell'area ovest della Capitale, in piccola parte a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare (G.R.A.), attraversata dalla via Aurelia. Qui si trovano l'oasi LIPU Castel di Guido, estesa per 250 ettari e, nella tenuta di Malagrotta, la più grande discarica d'Europa, con un'estensione di poco inferiore. La zona confina a nord-est con la zona Z. XLVIII Casalotti, a est con il suburbio S. VIII Gianicolense e la zona Z. XLIV La Pisana, a sud con la zona Z. XLI Ponte Galeria e ad ovest con il comune di Fiumicino (ex zone Z. XLII Maccarese Sud e Z. XLIII Maccarese Nord), con la zona Z. XLIII Maccarese Nord e di nuovo con il comune di Fiumicino (ex zona Z. XLVI Torrimpietra).

L'area è caratterizzata da costruzioni simili tra loro, con discreta densità commerciale e residenziale, con altezze variabili da 2 a 3 piani fuori terra.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una discreta densità abitativa, avente:

- discreto sistema viario compreso tra la Via del Casale Lumbroso e Via della Pisana;
- sufficienti collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- sufficienti servizi commerciali, terziari e artigianali.

La rete viaria, la presenza nell'area di scuole dell'obbligo e dei servizi di prima necessità quali farmacie, uffici postali, supermercati e luoghi di culto, ne fanno un insediamento appetibile e di un certo interesse per ogni tipologia di ceto.

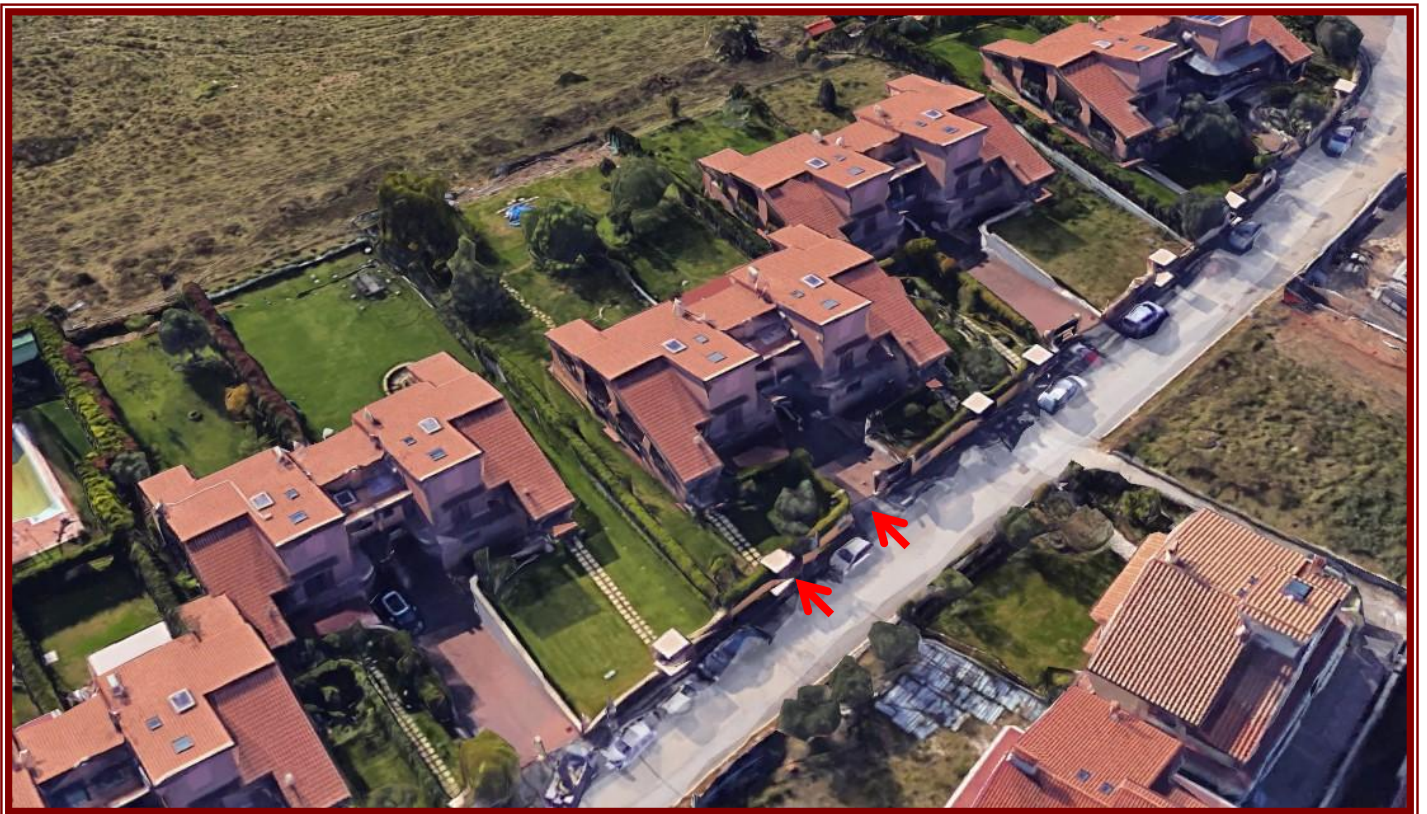


Mapa di localizzazione della Zona Z. XLV - Castel di Guido all'interno delle zone di Roma Capitale

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di Villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (catastalmente T)
- **Bene N° 4** - Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T



Vista 3D da Google Earth – Vista della porzione di villino bifamiliare con accessi pedonale e carrabile su strada consortile Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30 – Int. B4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

BENE N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO SI (CATASTALMENTE T)

BENE N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il sig. **** Omissis **** risulta titolare dell'intera proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Cinotti in Roma del 01/08/2007 rep. 124719 racc. 46682, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 10/08/2007 reg. gen. 148083 reg. part. 59322 (*cfr. allegato 8*).

Si precisa che è parte della presenta procedura esecutiva anche il BCNC (bene comune non censibile) rappresentato dalla rampa a servizio del box, del posto auto e del villino con i seguenti dati catastali: Foglio 413, p.lla 1550, sub 18 (Bene n. 4).

CONFINI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

La porzione di villino bifamiliare oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano S1-T-1, contraddistinto con il numero B4, risulta confinante con: porzione di villino B3 - sub. 5 (di altra proprietà), distacco su porzione di villino B5 - sub. 7 (di altra proprietà), distacco su strada consortile (Via Francesco Giacomo Tricomi), salvo altri.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

Il box auto oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano S1, risulta confinante con: box auto sub 46 (di altra proprietà), porzione di villino B4 - sub. 6 (Bene 1), rampa di accesso a servizio del box - sub 18 BCNC (Bene 4), salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

Il posto auto oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano S1 (catastalmente piano terra), risulta confinante con: rampa sub 18 BCNC (Bene 4), distacco su porzione di villino B4 - sub. 6 (Bene 1), distacco su strada consortile (Via Francesco Giacomo Tricomi), salvo altri.

BENE N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

Il bene comune non censibile oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano terra, risulta confinante con: rampa sub 17 BCNC (di altra proprietà), distacco su strada consortile (Via Francesco Giacomo Tricomi), posto auto sub. 29 (Bene 3), salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

BENE N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino - Residenziale	59,70 mq	74,30 mq	1	74,30 mq	2,70 m	T

Deposito	7,30 mq	9,80 mq	0,50	4,90 mq	2,70 m	T
Portici	78,30 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	0,00 m	T
Corte / Giardino	835,00 mq	875,00 mq	0,02	17,50 mq	0,00 m	T
Cantina	70,80 mq	82,00 mq	0,50	41,00 mq	2,70 m	S1
Portico	20,00 mq	22,00 mq	0,15	3,30 mq	2,70 m	S1
Soffitta	20,50 mq	26,00 mq	0,50	13,00 mq	2,20 m	1
Rampa BCNC	40,00 mq	40,00 mq	0,10	4,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				176,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,00 mq		

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	21,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	20,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2007 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 877,98 Piano S1-T-1
Dal 27/02/2007 al 01/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1
Dal 01/08/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1
Dal 30/09/2015 al 16/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2007 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq

		Rendita € 92,65 Piano S1
Dal 27/02/2007 al 01/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Rendita € 92,65 Piano S1
Dal 01/08/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Rendita € 92,65 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 92,65 Piano S1
Dal 30/09/2015 al 16/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 23 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 92,65 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2007 al 27/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 29, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Rendita € 46,48 Piano T
Dal 27/02/2007 al 01/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 29, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Rendita € 46,48 Piano T
Dal 01/08/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 29, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Rendita € 46,48

		Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 29, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 46,48 Piano T
Dal 30/09/2025 al 16/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 29, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 25 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 46,48 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/2007 al 30/09/2025	-	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 18, Zc. 6 Categoria BCNC Piano T
Dal 30/09/2025 al 16/12/2025	-	Catasto Fabbricati Fg. 413, Part. 1550, Sub. 18, Zc. 6 Categoria BCNC Piano T

Si precisa che il bene comune non censibile non ha titolarità.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	413	1550	6	6	A7	6	6,5 vani	110 mq	1342,79 €	S1-T-1		

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato ampliamenti e cambi d'uso per una diversa distribuzione degli spazi interni, più precisamente:

- Piano Terra:

1. Ampliamento della superficie abitabile consistente la realizzazione del bagno n. 2 sul terrazzo esistente con ampliamento dello stesso;
2. Ampliamento del deposito con cambio d'uso in residenziale e realizzazione del bagno n. 3, ripostiglio e camera n. 3;
3. Demolizione dell'angolo cottura;
4. Demolizione e ricostruzione di tramezzi per una diversa distribuzione interna;
5. Spostamento della scala interna e del portico esterno;
6. Realizzazione di un camino.
7. Accorpamento parziale di un'area sottratta dalla corte adiacente di altra proprietà non oggetto di pignoramento int. B3.

- Piano Seminterrato (cantina):

8. Cambio d'uso della cantina in residenziale;
9. Ampliamento della superficie utile con accorpamento delle intercapedini, nello specifico:
 - o demolizione della tamponatura interna;
 - o realizzazione del bagno n. 4;
 - o realizzazione di due ripostigli;
 - o accorpamento con il portico;
10. Demolizione della tamponatura con ampliamento della superficie utile nei confronti del portico;
11. Ampliamento della superficie con sottrazione di area dal box - sub. 47 (bene n. 2) adiacente;
12. Realizzazione di una tettoia a coprire il portico.

- Piano Primo (soffitta):

13. Ampliamento della superficie nei confronti del sottotetto adiacente, con demolizione parziale della tamponatura e realizzazione di tramezzi;

14. Realizzazione di tramezzature per una diversa distribuzione degli spazi interni;

15. Realizzazione di tre finestre tipo velux.

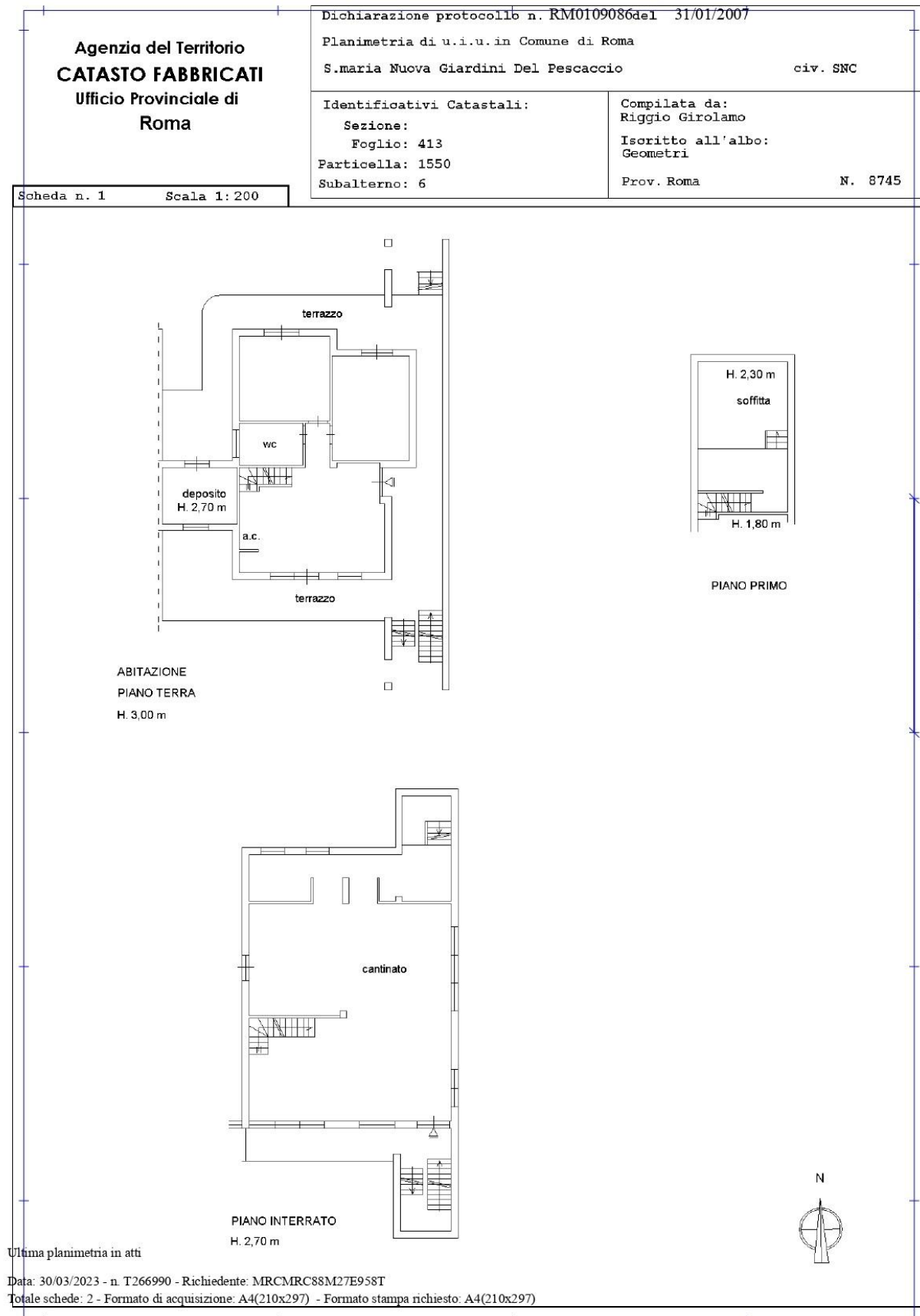
Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie agli eventuali aggiornamenti della planimetria catastale in atti, dell'estratto di mappa e degli eventuali lavori di ripristino, comprensivi delle pratiche urbanistico-edilizie e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Nella precedente perizia di stima depositata dallo scrivente relativa ad altra procedura esecutiva oggi estinta, gravante sui medesimi beni de quo, si rappresenta che dalle visure catastali allora acquisite, l'immobile risultava ubicato all'indirizzo "S. Maria Nuova - Giardini del Pescaccio s.n.c.", mentre l'indirizzo corretto era "Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30", evidenziando la sussistenza di una inesattezza toponomastica nei dati catastali. Si dà atto che tale inesattezza è stata successivamente regolarizzata in data 30 settembre 2025, mediante aggiornamento dei dati toponomastici presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati. Alla data del presente elaborato, pertanto, l'immobile risulta correttamente identificato sotto il profilo toponomastico.

Planimetria catastale in atti - scheda 1 di 2 (anno 2007):

Data: 30/03/2023 - n. T266990 - Richiedente:



Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2023 - n. T266990 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

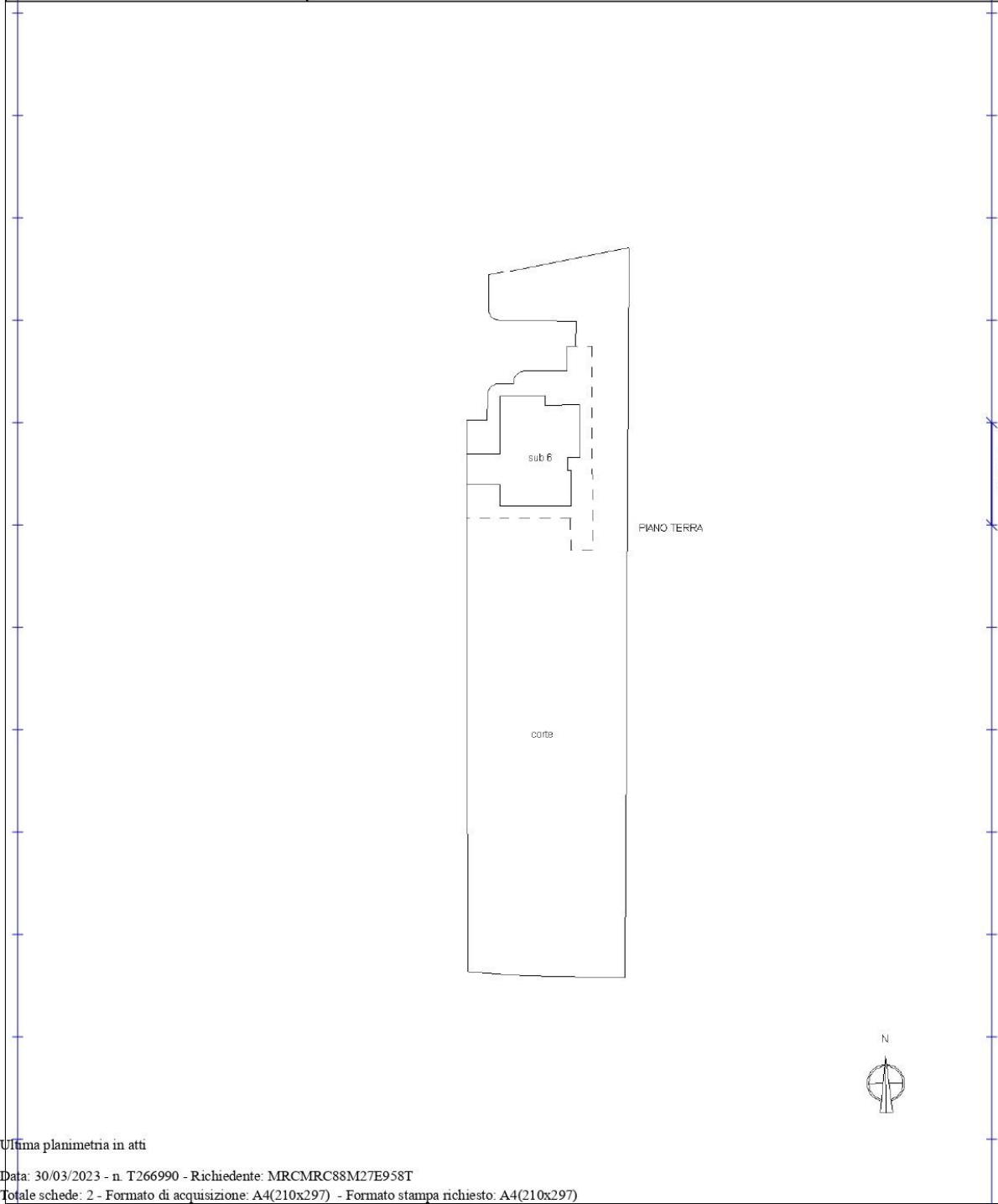
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 413 - Particella 1550 - Subalterno 6 >
 S.MARIA NUOVA GIARDINI DEL PESCACCIO n. SNC Interno B4 Piano S1 - T-1

Planimetria catastale in atti - scheda 2 di 2 (anno 2007):

Data: 30/03/2023 - n. T266990 - Richiedente

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0109086del 31/01/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	S.maria Nuova Giardini Del Pescaccio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Riggio Girolamo	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 413	Prov. Roma	
Particella: 1550	N. 8745	
Subalterno: 6		

Scheda n. 2 Scala 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 413 - Particella 1550 - Subalterno 6 >
S.MARIA NUOVA GIARDINI DEL PESCACCIO n. SNC Interno B4 Piano S1 - T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2023 - n. T266990 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

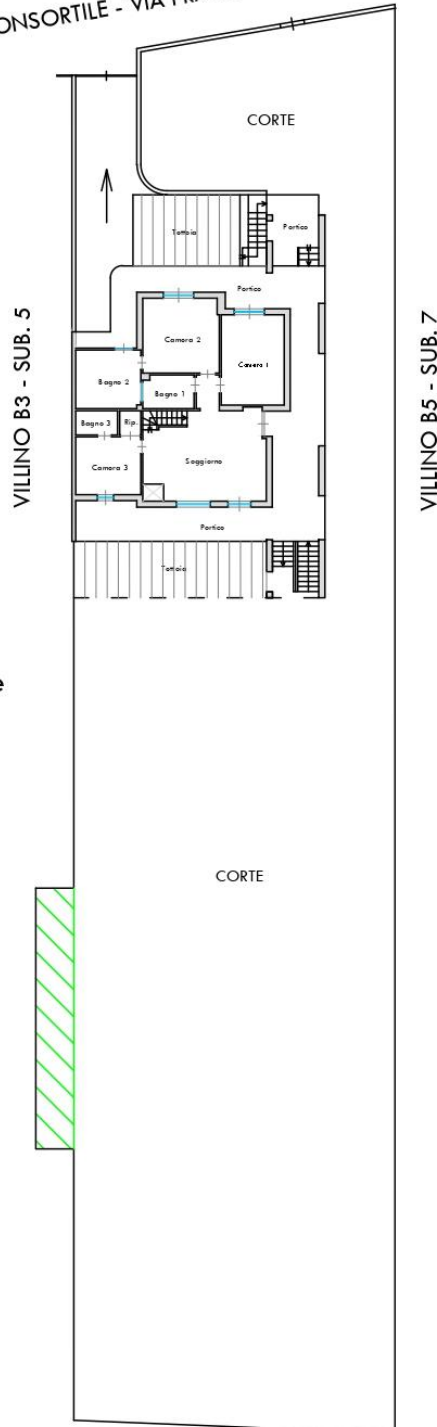
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE LOTTO UNICO

Bene n. 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE

PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA

STRADA CONSORTILE - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI 30



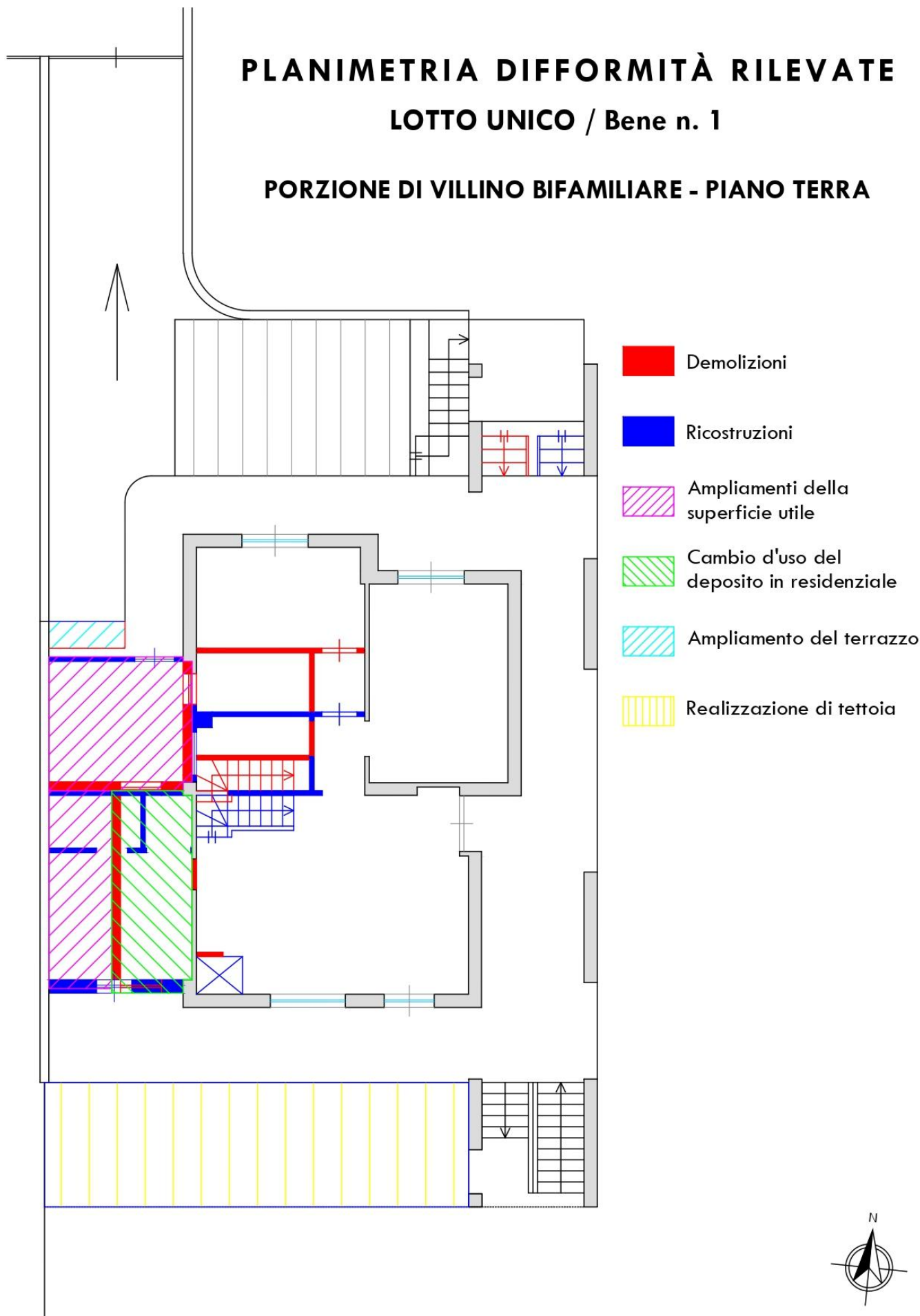
 Ampliamento della corte
"da ripristinare"



PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE - PIANO TERRA



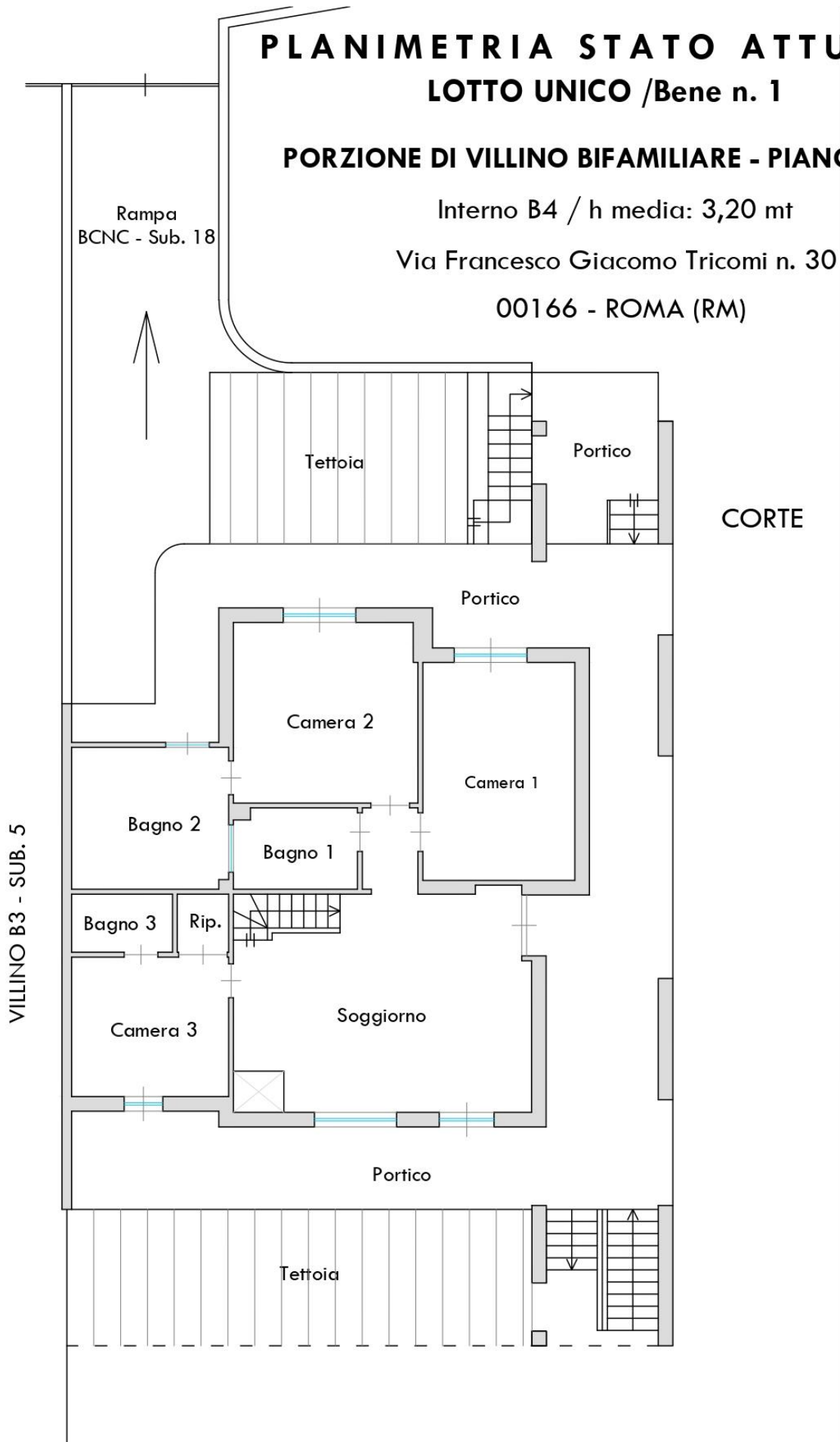
-  Demolizioni
-  Ricostruzioni
-  Ampliamenti della superficie utile
-  Cambio d'uso del deposito in residenziale
-  Ampliamento del terrazzo
-  Realizzazione di tettoia



PLANIMETRIA STATO ATTUALE
LOTTO UNICO /Bene n. 1

PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE - PIANO TERRA

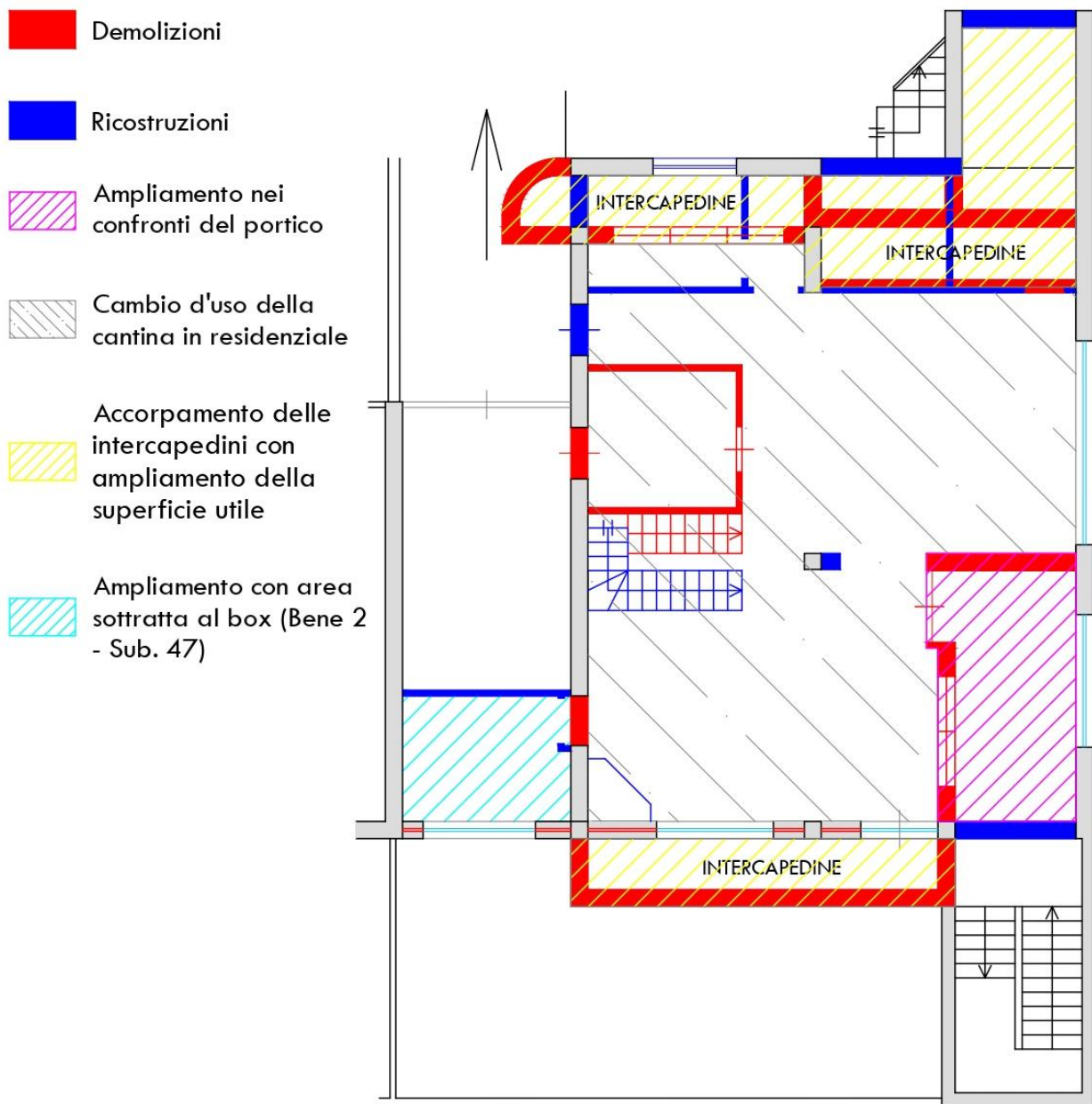
Interno B4 / h media: 3,20 mt
Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30
00166 - ROMA (RM)



PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE - PIANO S1



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

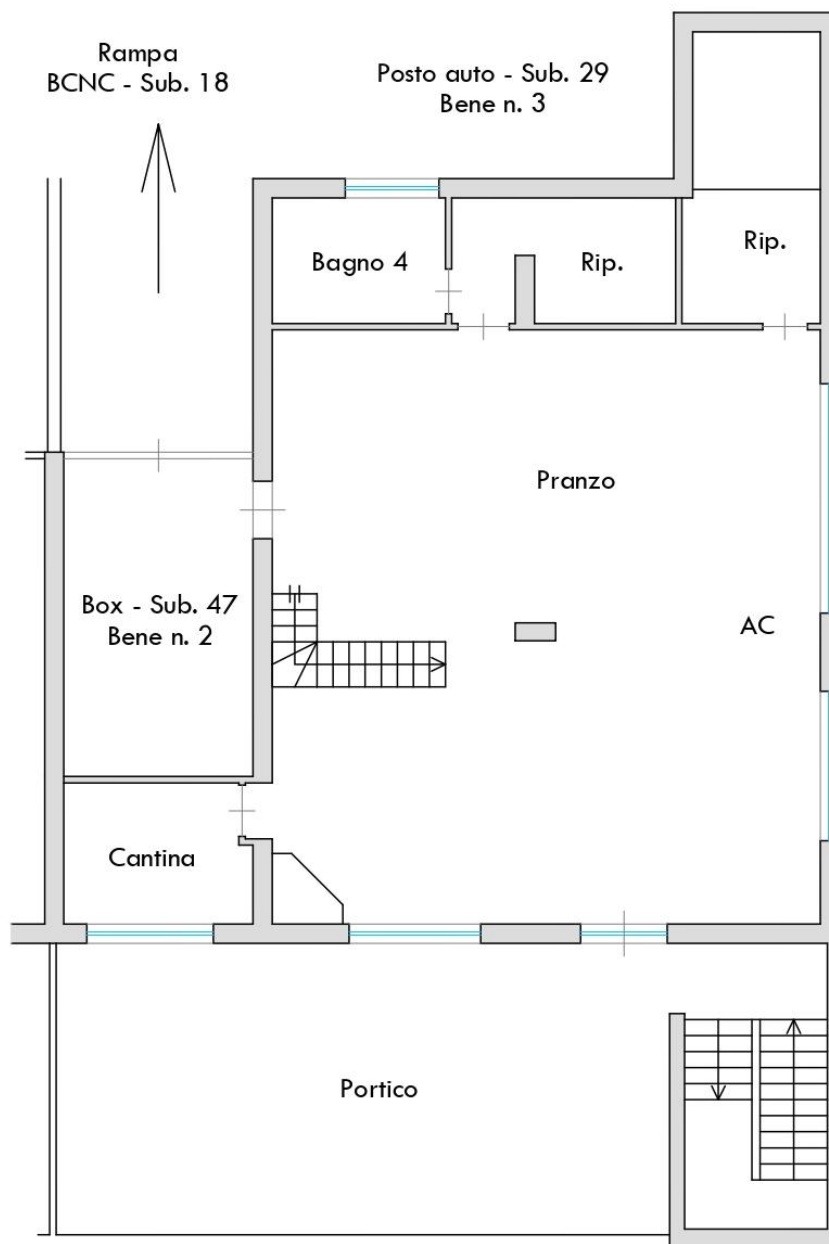
LOTTO UNICO / Bene n. 1

PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE - PIANO S1

Interno B4 / h: 2,70 mt

Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30

00166 - ROMA (RM)



PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO UNICO / Bene n. 1

PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE - PIANO 1



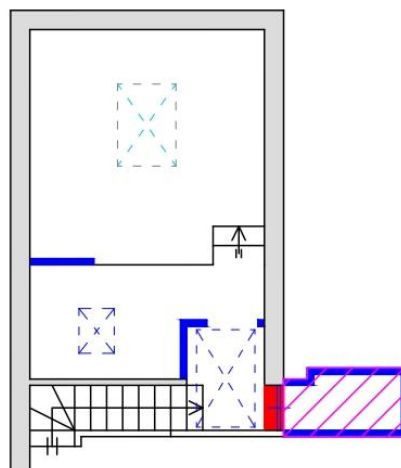
Demolizioni



Ricostruzioni



Ampliamento nei confronti del sottotetto



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

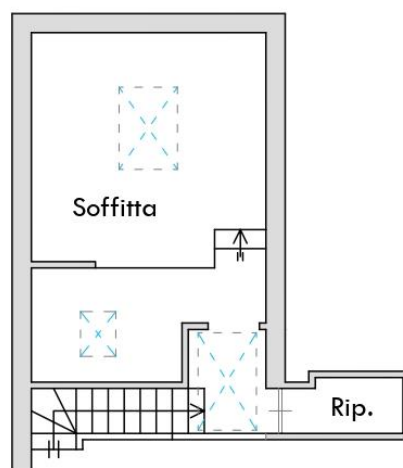
LOTTO UNICO / Bene n. 1

PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE - PIANO 1

Interno B4 / h media: 2,20 mt

Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30

00166 - ROMA (RM)



BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	413	1550	47	6	C6	12	23 mq	27 mq	92,65 €	S1	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato una riduzione della superficie utile e un cambio d'uso per una diversa distribuzione degli spazi interni, più precisamente:

- 1. Realizzazione di un tramezzo divisorio nel box con riduzione della superficie utile;*
- 2. Cambio d'uso della porzione sottratta in cantina e annessa al villino (bene n. 1);*
- 3. Demolizione parziale del muro di tamponatura con accesso nella porzione adibita come cantina.*

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

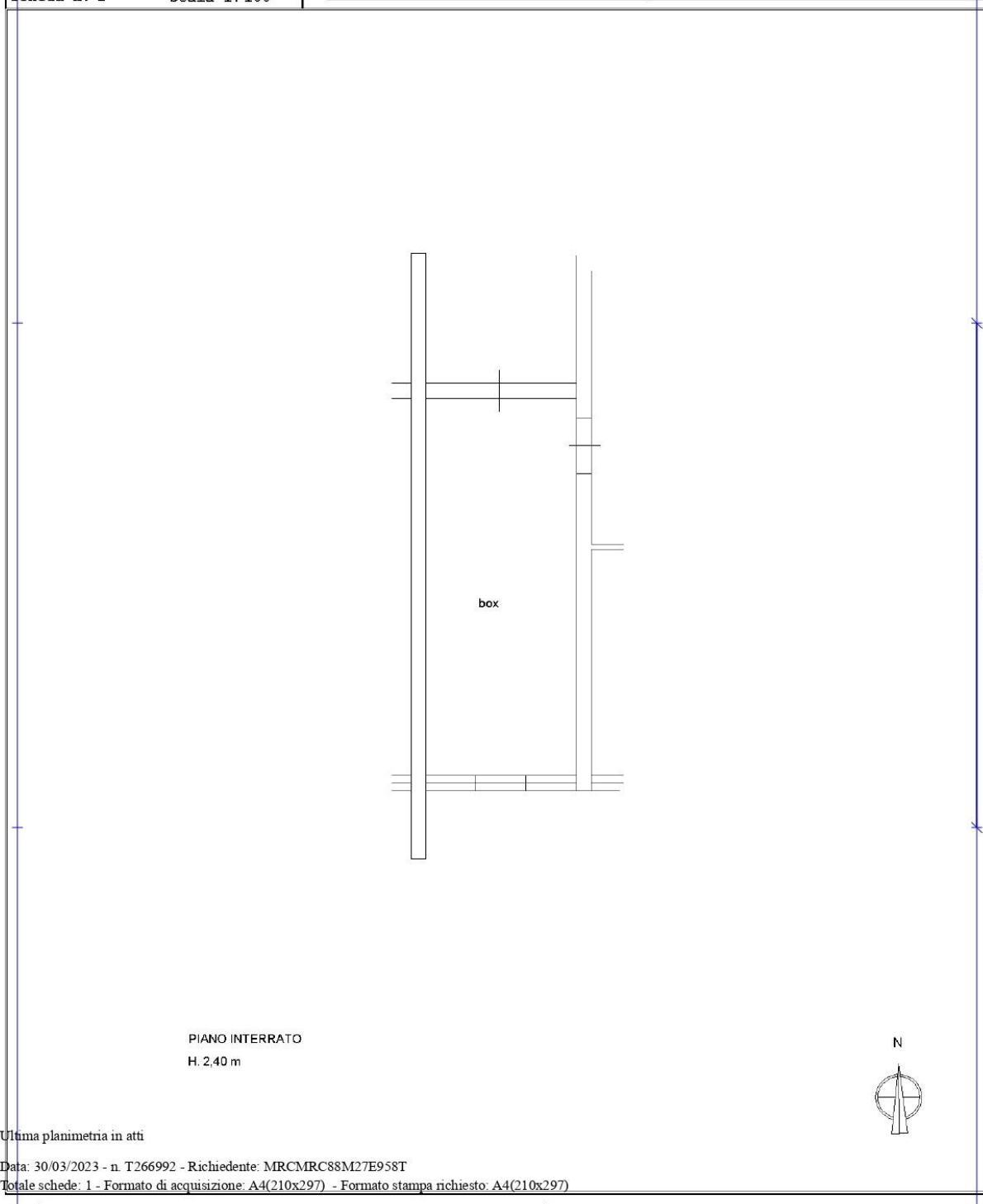
Per le attività necessarie agli eventuali aggiornamenti della planimetria catastale in atti, dell'estratto di mappa e degli eventuali lavori di ripristino, comprensivi delle pratiche urbanistico-edilizie e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Nella precedente perizia di stima depositata dallo scrivente relativa ad altra procedura esecutiva oggi estinta, gravante sui medesimi beni de quo, si rappresenta che dalle visure catastali allora acquisite, l'immobile risultava ubicato all'indirizzo "S. Maria Nuova – Giardini del Pescaccio s.n.c.", mentre l'indirizzo corretto era "Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30", evidenziando la sussistenza di una inesattezza toponomastica nei dati catastali. Si dà atto che tale inesattezza è stata successivamente regolarizzata in data 30 settembre 2025, mediante aggiornamento dei dati toponomastici presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati. Alla data del presente elaborato, pertanto, l'immobile risulta correttamente identificato sotto il profilo toponomastico.

Planimetria catastale in atti (anno 2007):

Data: 30/03/2023 - n. T266992 - Richiedente:

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0109086del 31/01/2007		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma		
	S.maria Nuova Giardini Del Pescaccio	civ. SNC	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Riggio Girolamo	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 413	Prov. Roma	N. 8745
	Particella: 1550		
	Subalterno: 47		
Scheda n. 1	Scala 1:100		



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 413 - Particella 1550 - Subalterno 47 >
S.MARIA NUOVA GIARDINI DEL PESCACCIO n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2023 - n. T266992 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

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


PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

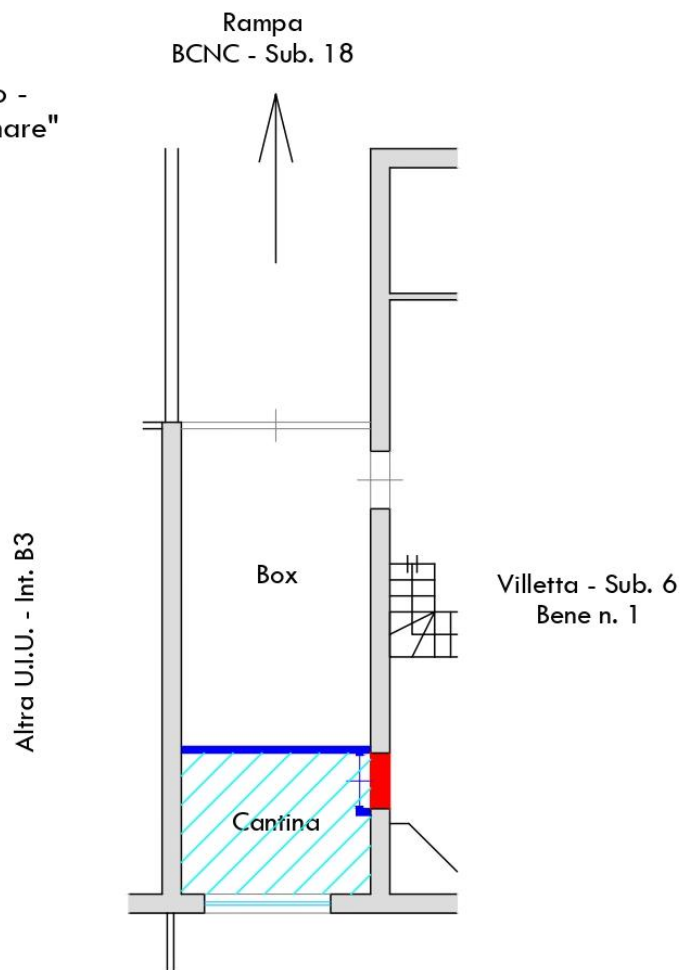
LOTTO UNICO / Bene n. 2

BOX AUTO - PIANO S1

 Demolizioni

 Ricostruzioni

 Area ceduta al Villino -
Bene n. 1 "da ripristinare"



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

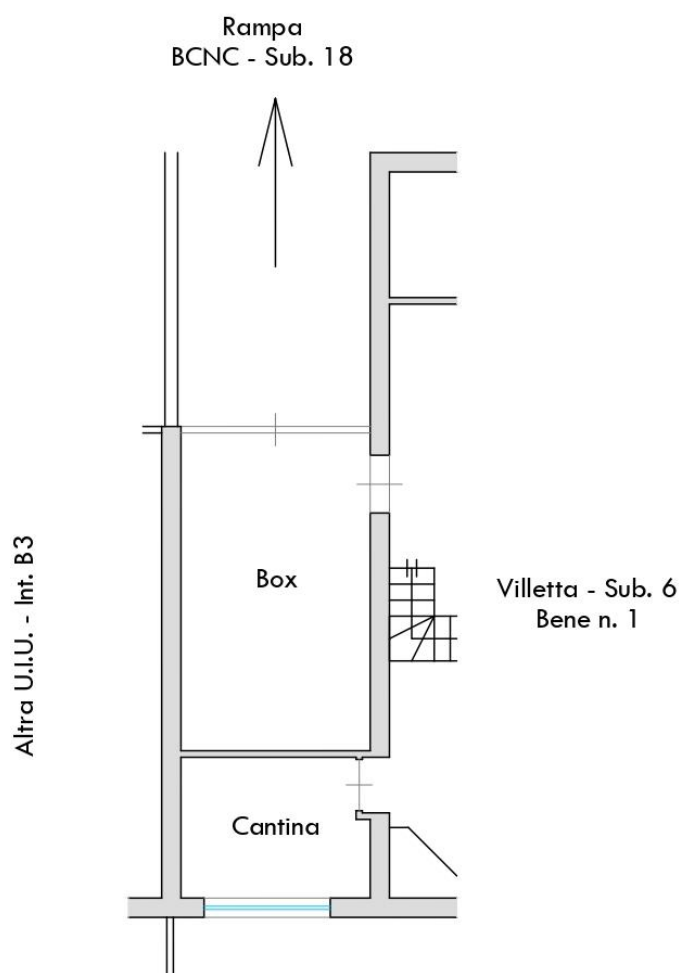
LOTTO UNICO / Bene n. 2

BOX AUTO - PIANO S1

Interno B4 / h: 2,70 mt

Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30

00166 - ROMA (RM)



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	413	1550	29	6	C6	7	25 mq	25 mq	46,48 €	T	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto sono state rilevate difformità, più precisamente:

1. *Diversa conformazione grafica del posto auto;*
2. *Posa in opera di una scala in ferro per il collegamento con il portico al piano terra del villino (bene n. 1);*
3. *Realizzazione di una tettoia a coprire l'intera superficie.*

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie agli eventuali aggiornamenti della planimetria catastale in atti, dell'estratto di mappa e degli eventuali lavori di ripristino, comprensivi delle pratiche urbanistico-edilizie e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Nella precedente perizia di stima depositata dallo scrivente relativa ad altra procedura esecutiva oggi estinta, gravante sui medesimi beni de quo, si rappresenta che dalle visure catastali allora acquisite, l'immobile risultava ubicato all'indirizzo "S. Maria Nuova - Giardini del Pescaccio s.n.c.", mentre l'indirizzo corretto era "Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30", evidenziando la sussistenza di una inesattezza toponomastica nei dati catastali. Si dà atto che tale inesattezza è stata successivamente regolarizzata in data 30 settembre 2025, mediante aggiornamento dei dati toponomastici presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati. Alla data del presente elaborato, pertanto, l'immobile risulta correttamente identificato sotto il profilo toponomastico.

Per quanto concerne l'errata indicazione catastale del piano dell'unità immobiliare, si rileva che l'eventuale regolarizzazione potrà essere effettuata, ove ritenuto necessario, mediante presentazione di pratica DOCFA, atteso che l'errore incide sia sulla visura sia sulla planimetria catastale.


Planimetria catastale in atti (anno 2007):

Data: 30/03/2023 - n. T266991 - Richiedente:

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0109086del 31/01/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma S.maria Nuova Giardini Del Pescaccio civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:100	Identificativi Catastali:	Compilata da: Riggio Girolamo
	Sezione: Foglio: 413 Particella: 1550 Subalterno: 29	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 8745

posto auto	
------------	--

PIANO TERRA

N


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 413 - Particella 1550 - Subalterno 29 >
S.MARIA NUOVA GIARDINI DEL PESCACCIO n. SNC Piano I

Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2023 - n. T266991 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

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

PLANIMETRIA DIFFORMITÀ RILEVATE

LOTTO UNICO / Bene n. 3

POSTO AUTO COPERTO - PIANO S1



Demolizioni

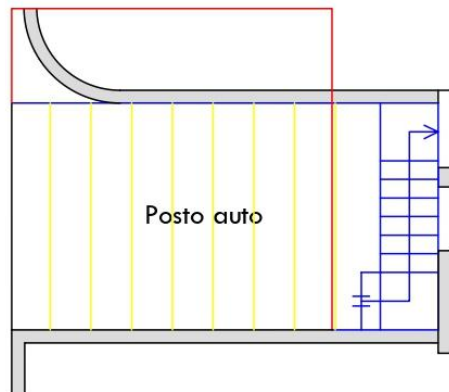


Ricostruzioni



Realizzazione di tettoia

Rampa
BCNC - Sub. 18



Villetta - Sub. 6
Bene n. 1



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

LOTTO UNICO / Bene n. 3

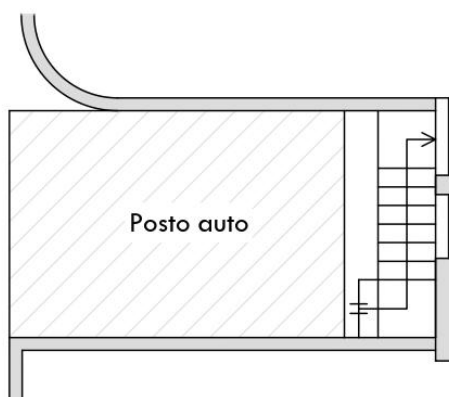
POSTO AUTO COPERTO - PIANO S1

Interno B4

Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30

00166 - ROMA (RM)

Rampa
BCNC - Sub. 18



Villetta - Sub. 6
Bene n. 1



BENE N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	413	1550	18		BCNC					T	

Si precisa che il bene comune non censibile non è dotato di planimetria catastale in quanto, per sua natura, non costituisce un'unità immobiliare autonoma né è suscettibile di autonoma utilizzazione o redditività. Trattandosi di porzione destinata all'uso comune dei beni cui accede, il Catasto ne prevede l'individuazione esclusivamente tramite elenco subalterni, senza rappresentazione planimetrica autonoma.

Per una migliore comprensione della sua conformazione si rimanda all'elaborato planimetrico che più avanti si allega.

Nella precedente perizia di stima depositata dallo scrivente relativa ad altra procedura esecutiva oggi estinta, gravante sui medesimi beni de quo, si rappresenta che dalle visure catastali allora acquisite, l'immobile risultava ubicato all'indirizzo "S. Maria Nuova – Giardini del Pescaccio s.n.c.", mentre l'indirizzo corretto era "Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30", evidenziando la sussistenza di una inesattezza toponomastica nei dati catastali. Si dà atto che tale inesattezza è stata successivamente regolarizzata in data 30 settembre 2025, mediante aggiornamento dei dati toponomastici presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati. Alla data del presente elaborato, pertanto, l'immobile risulta correttamente identificato sotto il profilo toponomastico.

PATTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

BENE N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza del seguente atto d'obbligo rinvenuto all'interno del fascicolo progettuale, subordinato al rilascio dei titoli autorizzativi per la realizzazione del fabbricato (vedi quesito "Regolarità edilizia"):

- **Atto d'obbligo** a rogito Notaio Nicola Cinotti di Roma del 5 febbraio 2004 rep. 108685 racc. 37596, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 1 il 11/02/2004 al n. 12826 reg. gen. e n. 8453

reg. part., mediante il quale la società costruttrice **** Omissis **** (**** Omissis ****) S.r.l ai fini del rilascio del permesso di costruire, si è obbligata per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo:

a) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di metri quadrati 9.114,00 al servizio della progettata costruzione, così come risulta dalla planimetria, conforme a quella del progetto, che, sottoscritta dal comparente e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

b) a destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di metri quadrati 300 a parcheggio privato a servizio dell'edificio, così come risulta dalla planimetria come sopra allegata sotto la lettera "A", nella quale la superficie destinata a parcheggio è individuata con contorno di colore rosso;

c) a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno centimetri sessanta (60), nonché a porre a dimora numero 12 alberi di altezza non inferiore a metri quattro e centimetri cinquanta (ml 4,50), così come risulta dalla planimetria come sopra allegata sotto la lettera "A", nella quale la superficie destinata a giardino è individuata con contorno di colore verde;

d) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali posti al piano interrato, al piano soffitte ed a mantenere la destinazione non residenziale del locale accessorio, così come risulta dalla planimetria, che, previa sottoscrizione dei comparenti e di me Notaio, si allega al presente sotto la lettera "B";

Le obbligazioni anzidette, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma (cfr. allegato 12).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo discreto.

BENE N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

BENE N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte del Consorzio "**** Omissis ****" con sede in Roma, codice fiscale **** Omissis **** - partita IVA **** Omissis ****, sito in Roma località Pescaccio Santa Maria Nuova, destinato dal P.R.G. a sottozona G4.

Nello Statuto del Consorzio Giardini del Pescaccio allegato sotto la lettera "B" al Verbale di assemblea dei Consorziati a rogito Notaio Elena Signori di Formello del 27 febbraio 2016 rep. 1 racc. 1, reperito dallo scrivente a seguito di contatti con il Presidente del C.d.A., vengono stabilite numerose regole generali a cui i consorziati sono tenuti, in particolare:

[...] art. 2/c) Il consorzio ha lo scopo di disciplinare l'esercizio, la gestione, la sorveglianza e la manutenzione, anche straordinaria, dei beni, impianti e servizi che verranno realizzati nel comprensorio. La manutenzione delle aree e la gestione dei servizi comuni, la tutela degli interessi dei consorziati in ordine:

- all'utilizzo degli impianti idrici, elettrici e telefonici, e dei relativi allacciamenti;*
- alle opere di ripristino, manutenzione e sistemazione delle strade, facendo salvi gli interessi comuni e gli accordi intervenuti tra le parti confinante;*
- alle opere e manufatti fisse e provvisorie di interesse consortile, in conformità, alle leggi, regolamenti, uso e costumi locali, alle opere necessario per adeguare gli impianti e le struttura comuni di cui sopra alle norme sulla sicurezza.*

[...] art. 5) potranno fare parte del Consorzio soltanto i proprietari di immobili situati all'interno del comprensorio, con esclusione perciò dei titolari di altri diritti reali di godimento o di garanzia.

[...] art. 8) l'adesione al Consorzio comporta l'integrale accettazione e la conseguente assunzione di tutti gli obblighi ed oneri del presente statuto nonché di quelli derivanti dalle deliberazioni che verranno successivamente adottate.

Gli obblighi conseguenti allo stato di consorziato non si perdono per recesso, rinuncia od esclusione. In caso di alienazione totale o parziale del proprio immobile, ciascun consorziato sarà tenuto ad inserire nell'atto apposita clausola contenente l'espressa accettazione dell'acquirente di aderire al Consorzio e di subentrare in tutti i diritti ed obblighi contemplati nel presente statuto o ad essi comunque connessi e conseguenti.

[...] art. 10) ciascun consorziato è tenuto:

- a partecipare a tutte le spese consortili, come previsto nei precedenti art. 5 e 6;*
- a consentire, senza pretendere alcun indennizzo o corrispettivo, la costruzione sul proprio terreno di strade o manufatti, nonché la posa in opera o l'attraversamento di cavi elettrici e telefonici e di condotte d'acqua e fognanti, il tutto in conformità del piano di urbanizzazione del comprensorio approvato dal Comune di Roma e, in genere, il libero e regolare svolgimento di tutte le attività disposte dal Consiglio di Amministrazione per il conseguimento degli scopi del Consorzio; [...]*

Il tutto come meglio descritto nello Statuto, a cui si fa riferimento (cfr. allegato 10).

In aggiunta a quanto già descritto, l'immobile *de-quo* è inserito in un complesso edilizio di 28 unità immobiliari facenti parte di un Supercondominio denominato **** Omissis ****.

Come stabilito nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore pro tempore, in merito agli spazi e parti comuni, in particolare l'art. 3 stabilisce come segue:

Articolo 3 - PARTI COMUNI

Costituiscono beni comuni per natura e destinazione in modo indivisibile ed inalienabile ai 28 condomini di cui al sopraccitato articolo 1:

3.1) l'area tecnica esterna censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 413, part. 1550, sub. 35, l'impianto d'irrigazione, fino al punto di diramazione alle varie unità abitative; quanto precede è graficamente rappresentato nell'elaborato grafico che si allega sub. A, nel quale l'area tecnica esterna comprendente cisterna, pozzo e centralina è evidenziata con doppia riga trasversale in viola e le condutture di irrigazione sono evidenziate con tratteggio viola.

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di condominio, a cui si fa riferimento (*cfr. allegato 9*).

Si dà atto che il supercondominio cui l'immobile afferisce risulta cessato, come da comunicazione trasmessa dall'amministratore pro tempore, corredata da copia della delibera assembleare di scioglimento del 26 giugno 2025 e della documentazione attestante l'avvenuta cessazione della relativa partita IVA presso l'Agenzia delle Entrate del 14 novembre 2025, che si allegano (cfr. allegato 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

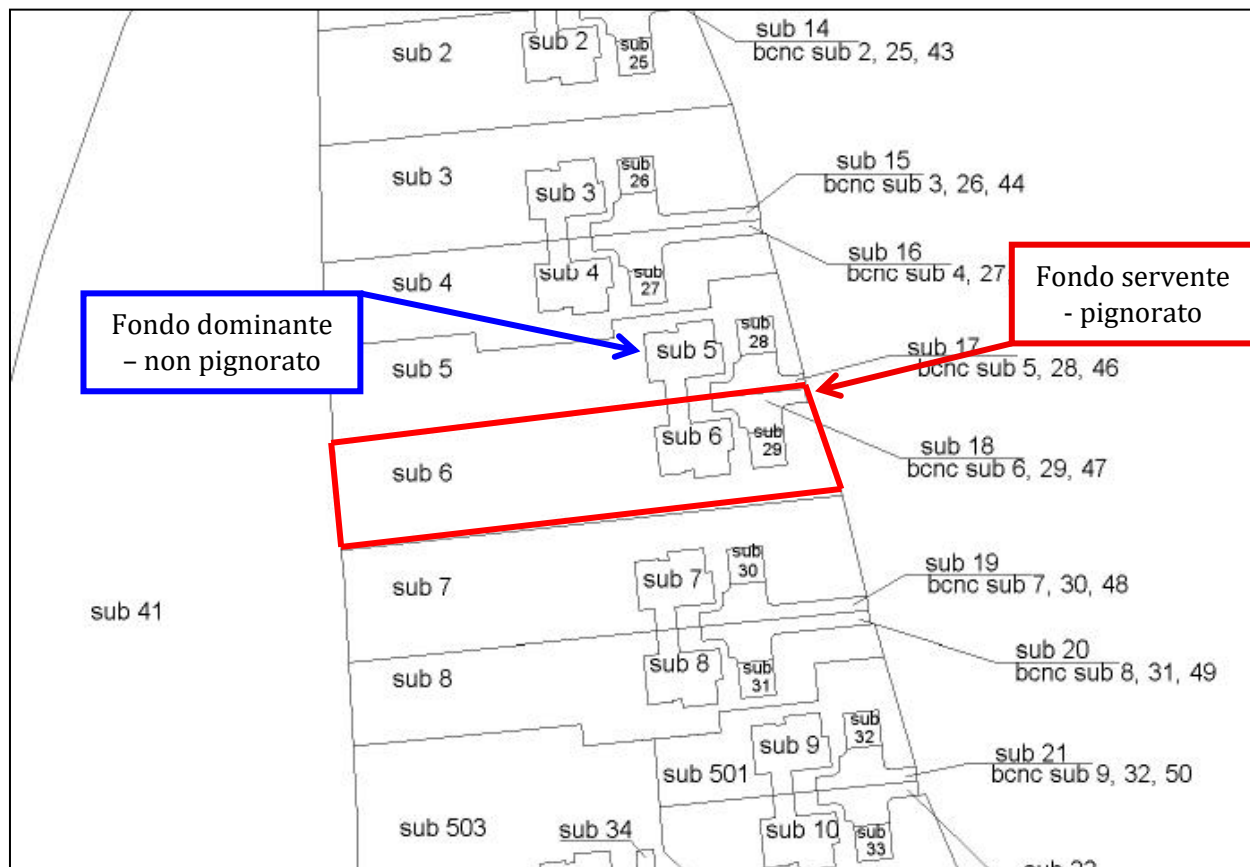
BENE N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

La società costruttrice **** Omissis **** (**** Omissis ****) – Società a Responsabilità Limitata, in epoca immediatamente antecedente alla compravendita in capo all'esecutato, con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Nicola Cinotti in data 01/08/2007, rep. n. 124718/46681, ha costituito una servitù perenne di scarico delle acque nere.

Tale servitù risulta costituita a carico del fondo servente identificato catastalmente al NCEU del Comune di Roma al foglio 413, particella 1550, subalterno 18 (Bene n. 4), corrispondente alla rampa di accesso pertinenziale del compendio pignorato costituito dal villino B4 (Bene n. 1), dal box auto (Bene n. 2) e dal posto auto (Bene n. 3), ed a favore del fondo dominante costituito dal villino adiacente non pignorato "B3", censito al NCEU al foglio 413, particella 1550, subalterno 5.

La servitù, come specificato nella nota di trascrizione R.G. 148082 – R.P. 59321 del 10/08/2007, consiste nel diritto di mantenere nel sottosuolo del fondo servente le condutture destinate allo scarico delle acque nere, con il conseguente obbligo, per il proprietario del fondo servente, di consentire l'accesso nel proprio fondo al proprietario del fondo dominante al fine di effettuare controlli, ispezioni e interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di scarico.

Si evidenzia pertanto che la suddetta servitù grava direttamente sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e che, in quanto regolarmente trascritta, risulta opponibile all'eventuale aggiudicatario, il quale subentrerà nella proprietà del bene con il relativo peso reale (*cfr. nota allegata 7*).



Elaborato planimetrico in atti – Piano Terra – individuazione del fondo dominante (sub. 5 non oggetto di pignoramento) e del fondo servente (sub. 18 BCNC oggetto di pignoramento - Bene n. 4)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato nel 2003, si presenta in buono stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile - piano S1: H 2,70 mt;

Altezza interna utile - piano T: H 3,20 mt (media);

Altezza interna utile - piano 1: H media 2,22 mt (media);
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: cortina e intonaco tinteggiato color ocra;
Pareti interne: intonaco civile tinteggiato con effetto spatolato e rivestimenti in ceramica;
Pavimentazione interna: grès porcellanato e parquet;
Infissi esterni ed interni: in legno con doppio vetro, grate e persiane in ferro;
Impianto elettrico, idrico e gas: adeguati alle normative vigenti, prive di certificazioni;
Impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio;
Impianto di allarme: presente.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato nel 2003, si presenta in buono stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza utile: H 2,70 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: cortina e intonaco tinteggiato color ocra;
Pareti interne: intonaco civile tinteggiato colore bianco;
Pavimentazione interna: grès porcellanato;
Infissi esterni ed interni: in legno con doppio vetro e grate;
Impianto elettrico: presente, privo di certificazioni;
Impianto termico: assenti;
Impianto di allarme: presente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato nel 2003, si presenta in buono stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza utile: H 2,40 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: cortina e intonaco tinteggiato color ocra;
Pavimentazione interna: pietrame per esterni;
Infissi esterni ed interni: non presenti;
Impianto elettrico: presente, privo di certificazione;
Impianto termico: non presente;

BENE N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

Il bene comune non censibile oggetto della presente procedura esecutiva, costituito da rampa carrabile scoperta di accesso al piano seminterrato, risulta essere stato realizzato contestualmente al fabbricato principale, edificato nell'anno 2003.

La rampa si presenta in discreto stato di conservazione, compatibile con l'epoca di realizzazione e con la normale usura da utilizzo.

La tipologia costruttiva prevalente del bene risulta così costituita:

Altezza utile: non applicabile (bene scoperto);

Strutture portanti: struttura in cemento armato;

Piano di calpestio: pavimentazione in masselli autobloccanti per esterni;

Opere di contenimento laterali: muri in cemento armato intonacati e tinteggiati;

Copertura: assente (rampa scoperta);

Infissi: non presenti;

Impianto elettrico: presente per l'illuminazione, privo di certificazione;

Impianto termico: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

BENE N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** nella qualità di coniuge legalmente separato e dalla figlia, come dichiarato nel verbale di accesso che si allega (*cfr. allegato 15*).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

BENE N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2003 al 01/08/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili - TERRENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	28/05/2003	20924	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	12/06/2003	51027	33701
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/2007 al 23/08/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita (cfr. allegato 8)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicola Cinotti	01/08/2007	124719	46682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/08/2007	148083	59322
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 24/10/2006
Reg. gen. 143107 - Reg. part. 34064
Importo: € 9.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.600.000,00
Rogante: Rizzuti Francesco
Data: 19/10/2006
N° repertorio: 1201
N° raccolta: 855
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 09/07/2014
Reg. gen. 76058 - Reg. part. 10086
Importo: € 1.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Manara Massimo
Data: 27/06/2014
N° repertorio: 75461
N° raccolta: 19592

Trascrizioni

- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale**
Trascritto a Roma il 02/08/2022
Reg. gen. 107643 - Reg. part. 76190
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare del 04/02/2015 rep. 4314, Tribunale di Roma, che assegna in godimento la casa familiare alla moglie.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 21/09/2022
Reg. gen. 121632 - Reg. part. 85765

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 23/08/2024
Reg. gen. 106843 - Reg. part. 80089
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 27/04/2007
Reg. gen. 83133 - Reg. part. 34410
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Roma 1 il 24/10/2006
Reg. gen. 143107 - Reg. part. 34064
Importo: € 9.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.600.000,00
Rogante: Rizzuti Francesco
Data: 19/10/2006
N° repertorio: 1201
N° raccolta: 855

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs 46/99

Iscritto a Roma 1 il 20/07/2010
Reg. gen. 90210 - Reg. part. 21672
Importo: € 35.659,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 17.829,99

Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.

Data: 06/07/2010

N° repertorio: 118332

N° raccolta: 47

Gravante su foglio 413, part. 1550, sub. 29 (Bene 3) e foglio 413, part. 1550, sub. 47 (Bene 2)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 09/07/2014
Reg. gen. 76058 - Reg. part. 10086
Importo: € 1.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Manara Massimo
Data: 27/06/2014
N° repertorio: 75461
N° raccolta: 19592

Trascrizioni

- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale**
Trascritto a Roma il 02/08/2022
Reg. gen. 107643 - Reg. part. 76190
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare del 04/02/2015 rep. 4314, Tribunale di Roma, che assegna in godimento la casa familiare alla moglie.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 21/09/2022
Reg. gen. 121632 - Reg. part. 85765
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 23/08/2024
Reg. gen. 106843 - Reg. part. 80089
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma il 27/04/2007
Reg. gen. 83133 - Reg. part. 34410

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma 1 il 24/10/2006
Reg. gen. 143107 - Reg. part. 34064
Importo: € 9.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.600.000,00
Rogante: Rizzuti Francesco
Data: 19/10/2006
N° repertorio: 1201
N° raccolta: 855
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 09/07/2014
Reg. gen. 76058 - Reg. part. 10086
Importo: € 1.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Manara Massimo
Data: 27/06/2014
N° repertorio: 75461
N° raccolta: 19592

Trascrizioni

- **Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
Trascritto a Roma il 10/08/2007
Reg. gen. 148082 - Reg. part. 59321
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Costituzione di servitù a rogito Notaio Nicola Cinotti del 01/08/2007 rep. 124718/46681
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 21/09/2022

Reg. gen. 121632 - Reg. part. 85765
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 23/08/2024
Reg. gen. 106843 - Reg. part. 80089
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 27/04/2007
Reg. gen. 83133 - Reg. part. 34410
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

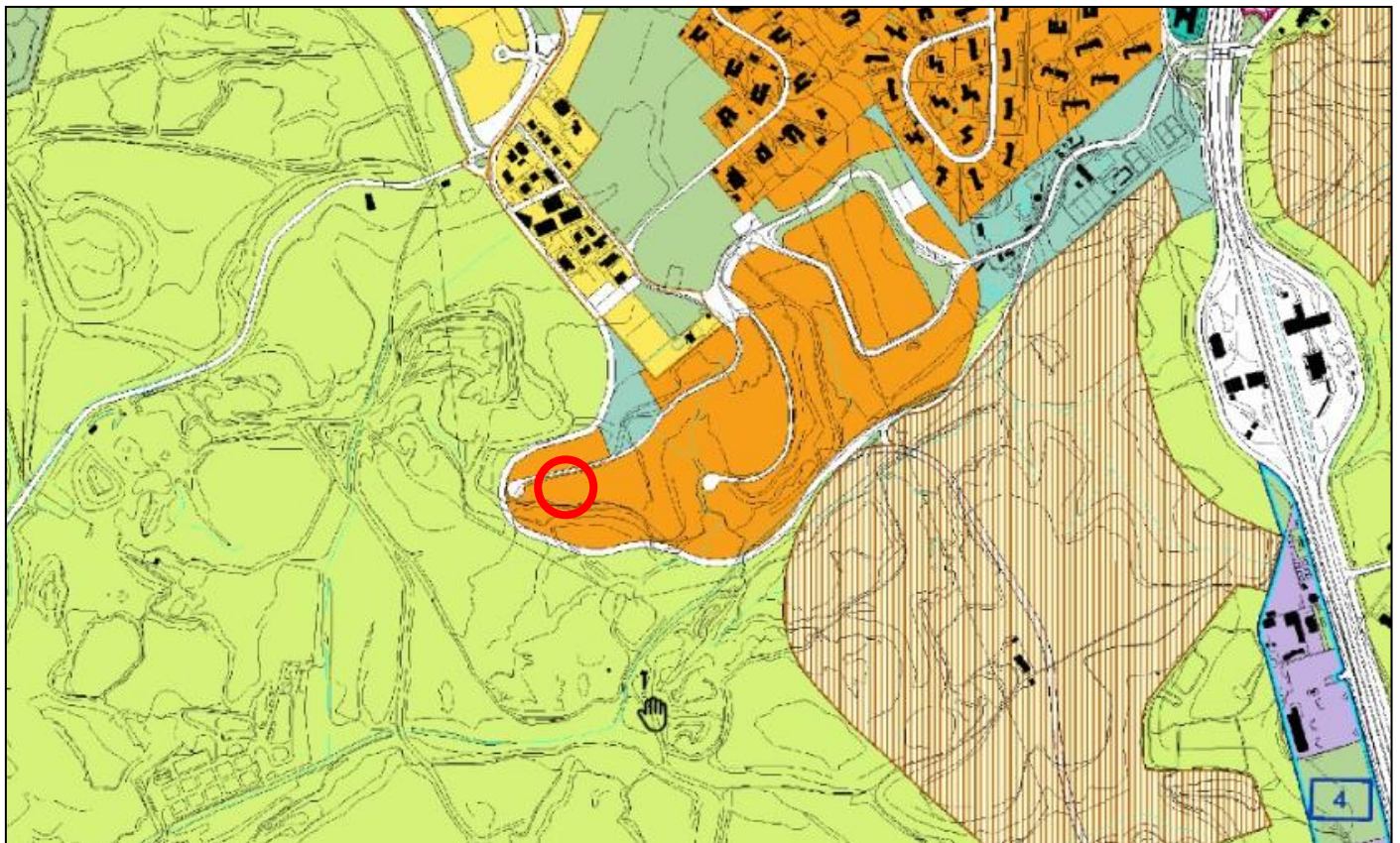
BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

BENE N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - **Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3**



P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 48 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata

dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

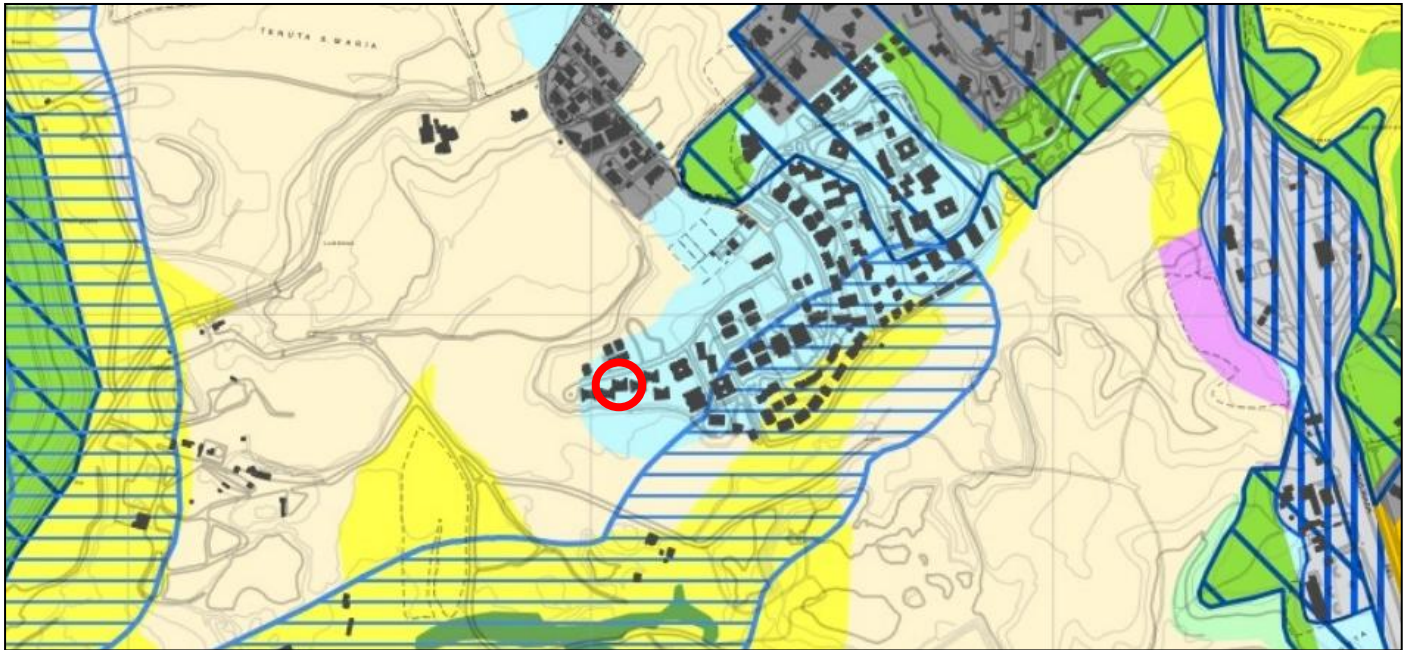
Carta per la Qualità: - Nulla.

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- *Sistema del Paesaggio agrario: Paesaggio agrario di continuità;*
- *Rispetto: Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica.*



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola A / Foglio 24

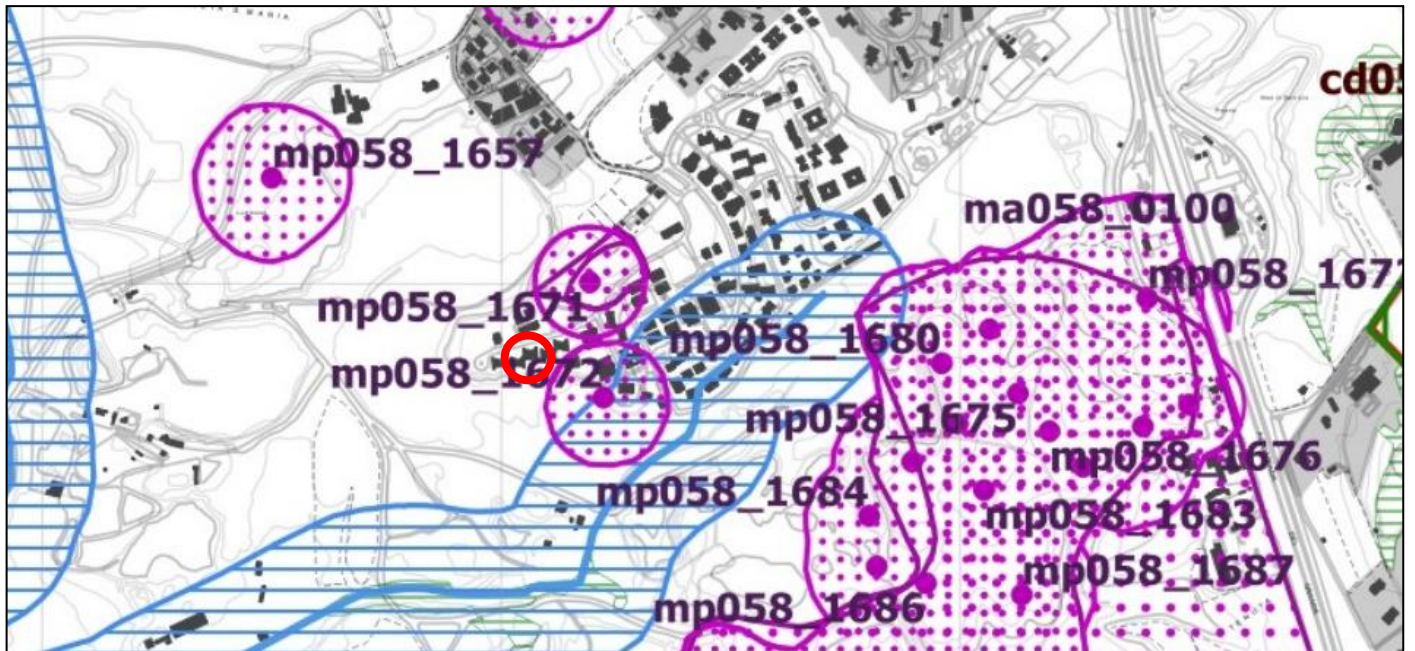


Zoom dell'immobile nell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"

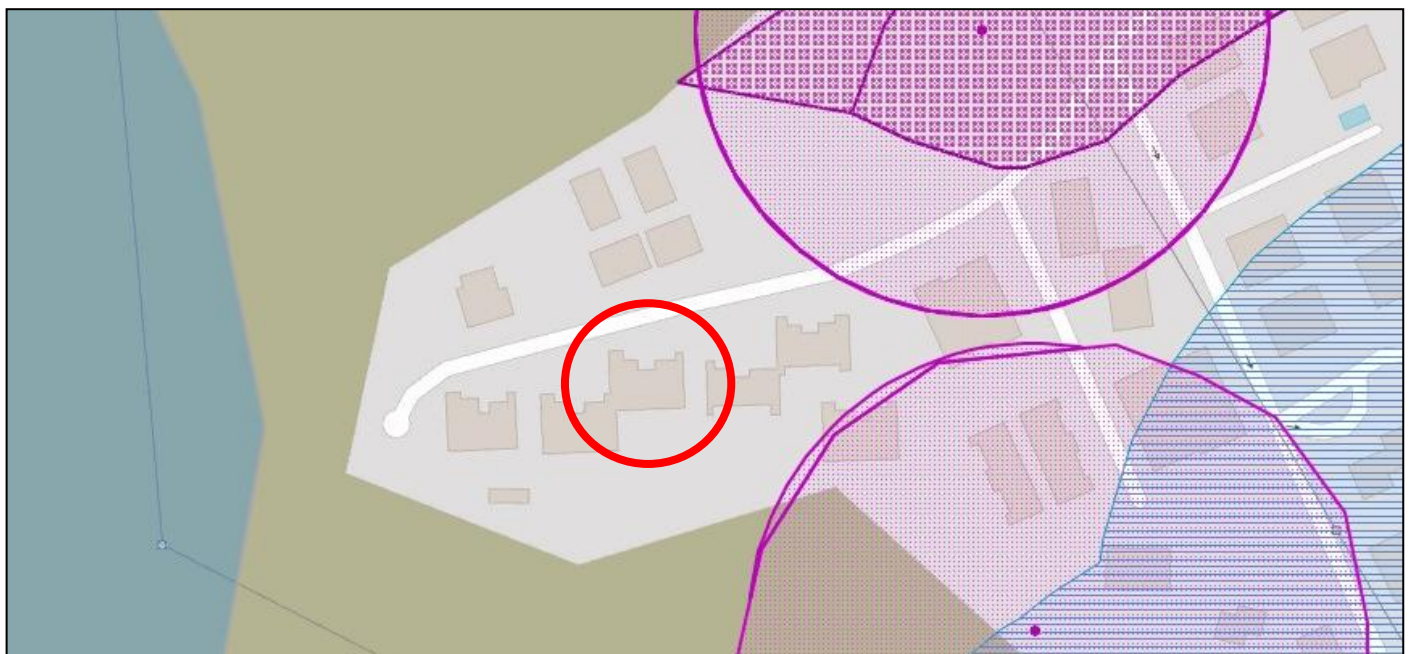
P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Nulla;



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola B / Foglio 24

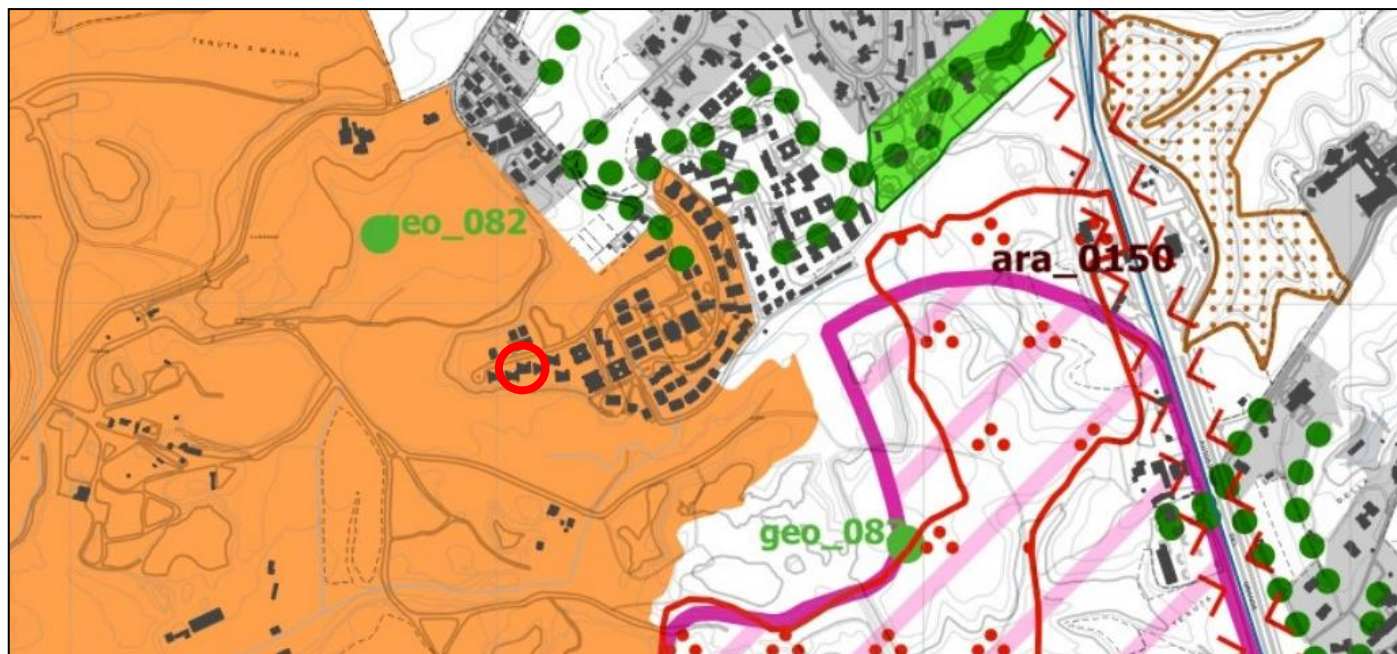


Zoom dell'immobile nell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola C:

AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE, RECUPERO, RIQUALIFICAZIONE, GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO REGIONALE:

- Aree a rischio paesaggistico: discariche, depositi, cave;



P.T.P.R. Regione Lazio - Tavola C / Foglio 24



Zoom dell'immobile nell'area di interesse estratto sul "Sistema Informativo Geografico - WEBGIS"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

BENE N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

Il villino bifamiliare cui è parte la porzione oggetto della presente procedura esecutiva, è stato realizzato dalla società **** *Omissis* **** (**** *Omissis* ****) - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, giusto **progetto prot. 50003 presentato in data 07/08/2003**, relativo al completamento di edifici residenziali nella località "Giardini del Pescaccio" - Comparto Z11 - lotti 5-6-7, relativi alla realizzazione di sei villini bifamiliari (A1-A2-A3-A4 e B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8).

Successivamente, vista tutta la documentazione presentata quali nulla osta necessari, permessi di costruire per le sole strutture di cemento armato, Determinazione Dirigenziale per completamento cubature, atto d'obbligo (vedi quesito "Patti") e quant'altro necessario, a seguito d'istanza n. 51955/05, viene rilasciato dal Comune di Roma - Dipartimento IX il **Permesso di Costruire n. 145 (prot. 12803) in data 20/02/2006** (cfr. allegato 13.2). Per quanto concerne l'agibilità, si precisa che nulla è stato reperito all'interno del fascicolo progettuale né a seguito di ulteriori ricerche presso il Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.

Si precisa che nell'atto di provenienza a rogito del Notaio Nicola Cinotti del 01/08/2007, rep. n. 124719 (cfr. quesito "Titolarità"), all'art. 8 viene indicata l'esistenza di una D.I.A. in variante al Permesso di Costruire n. 145/2006, riferita allo spostamento di tramezzature interne, con fine lavori nel 2007 regolarmente protocollato, nonché la presentazione di una richiesta di agibilità nel medesimo anno. Considerate anche le variazioni rilevate in sede di sopralluogo, lo scrivente ha ritenuto opportuno verificare la corrispondenza di tali riferimenti ed effettuare ricerche in ordine all'eventuale esistenza di titoli urbanistico-edilizi presso il Municipio XII (già Municipio XVI) di competenza, presentando istanza di accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990 e ss.mm.ii., prot. CQ/2023/101210 del 18/09/2023. Con nota del 26/10/2023 prot. n. 117373, la Direzione Tecnica comunicava che i protocolli della D.I.A. e del fine lavori richiamati nell'atto di provenienza risultavano riferiti ad altra pratica edilizia e che, a seguito di ulteriori verifiche effettuate a nome della società costruttrice per il periodo dal 2006 in avanti, nulla risultava reperito.


Nell'ambito della presente procedura, lo scrivente ha rinnovato l'istruttoria urbanistico-edilizia, presentando ulteriore istanza di accesso agli atti prot. CQ/109813 del 22/09/2025; con successiva nota prot. CQ/120373 del 13/10/2025, l'Ufficio competente comunicava che, a seguito delle ricerche effettuate, nulla risultava in riferimento a pratiche edilizie presentate per l'immobile pignorato indicato nell'istanza (cfr. allegato 11).

A completamento delle verifiche, dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma si precisa che non risultano presentate domande di condono edilizio riferite all'unità immobiliare oggetto di procedura.

Permesso di Costruire n. 145 del 20/02/2006:

17/2/06
ISTRUTTORE AMM.VO
Vitali Barbara
U. V. V. Beberna

ISTRUTTORE DIRETTIVO
Dapino



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II
PERMESSO DI COSTRUIRE (T.U. D.P.R. 380/01)

Permesso n. 145 prot. 12803 del 20/2/06 Istanza n. 51955/05

IL DIRETTORE

Vista la richiesta pervenuta in data 04.08.2005, prot. n. 51955, presentata dalla [redacted] e p.e. il Legale Rappresentante [redacted] relativa al completamento di edifici residenziali, secondo i grafici di progetto allegati, al fine di ottenere il **Permesso di Costruire** per il completamento di edifici residenziali sull'immobile sito in Roma - Località GIARDINI del PESCACCIO - Comparto Z11 -lotti 5 - 6 e 7 - Municipio XVI.

- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente;
- Visto le norme ed i regolamenti vigenti in materia;
- Visto Delibera C.C. n°103 del 19.06.2003 e successiva circolare Dipartimento IX n° 7154 del 10.02.2004;
- Visto Permesso di costruire n° 317 del 17.03.2004 relativo alle sole strutture del cemento armato
- Visto la Determinazione Dirigenziale del Dipartimento IX- U.O. 6 n. 934 del 07.07.2005 per completamento cubature;
- Visto tipi grafici protocollo n° 50003 del 07.08.2003;
- Visto Attestazione del Consorzio Giardini del Pescaccio protocollo 51955 del 04.08.2005, circa la regolarità degli oneri consortili;
- Visto Autocertificazione del progettista del parere igienico - sanitario protocollo n° 59855 del 22.09.2005 ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/01;
- Visto la valutazione previsionale del clima acustico protocollo Dipartimento X n° 4121 del 14.02.2006 ai sensi dell'art. 8 co. 3 della L. 447/95 e dell'art. 19 della L.R. n. 18/2001;
- Visto la motivata proposta del Responsabile tecnico del procedimento;
- Visto lo Statuto del Comune di Roma;

Rilascia il
PERMESSO DI COSTRUIRE

per l'esecuzione delle opere sopra descritte, meglio evidenziate nei grafici di progetto che, allegati al presente atto, ne formano parte integrante e inscindibile.

[redacted] Legale Rappresentante con sede in ROMA

CONDIZIONI GENERALI :

1. I diritti di terzi debbono essere fatti salvi, riservati e rispettati;
2. Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
3. Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere e sulla sicurezza degli operai di cui alla normativa vigente in materia;
4. Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
5. I materiali di scavo e/o di demolizione, prima di essere trasferiti dall'area di cantiere, sono sottoposti all'obbligatorio parere dell'ARPA, nella misura in cui la norma sia applicabile al caso specifico;
6. Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc dovranno essere preventivamente autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
7. L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
8. Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
9. Il presente Permesso, il relativo grafico di progetto dovranno essere custoditi nel cantiere a disposizione delle Autorità preposte al controllo;
10. Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
11. La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
12. I lavori non potranno avere inizio prima di aver inoltrato idonea comunicazione alla Sovrintendenza Archeologica di Roma con anticipo almeno di 15 gg.
13. La data di inizio e di ultimazione dei lavori, dovrà essere comunicata entro 5 giorni dalla stessa ai competenti uffici tecnici Comunali.
14. I lavori dovranno essere iniziati, pena la decadenza del presente Permesso, entro un anno dal suo rilascio..... ed ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prescrizioni: alle condizioni del precedente Permesso di Costruire n. 317 del 17.03.2004 e che prima dell'inizio dei lavori sia trasmesso, alla U.O.T. del Municipio competente, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla documentazione di cui all'art.86, comma 10, lettera b e b.bis del D.lgs.276/03 e art.20, comma 2 del D.lgs. 251/04 (dichiarazione dell'organico medio annuo e certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS-INAIL e CASSA EDILE).

Al presente Permesso sono allegati n. 1 grafici di progetto

Firma dell'interessato
(per ricevuta)

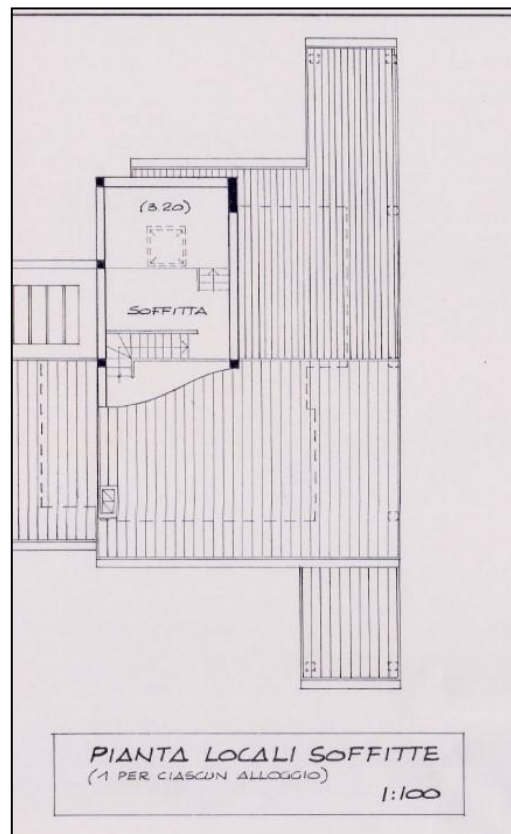
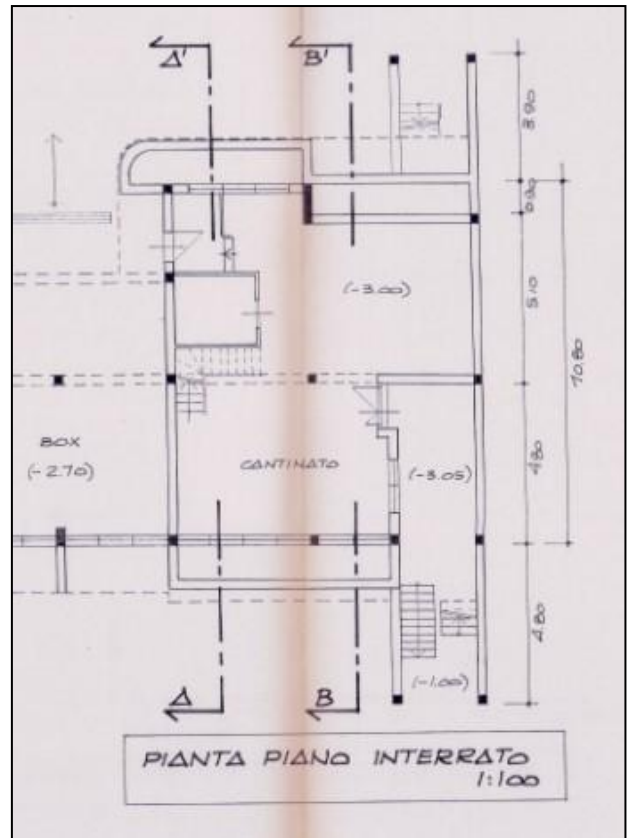
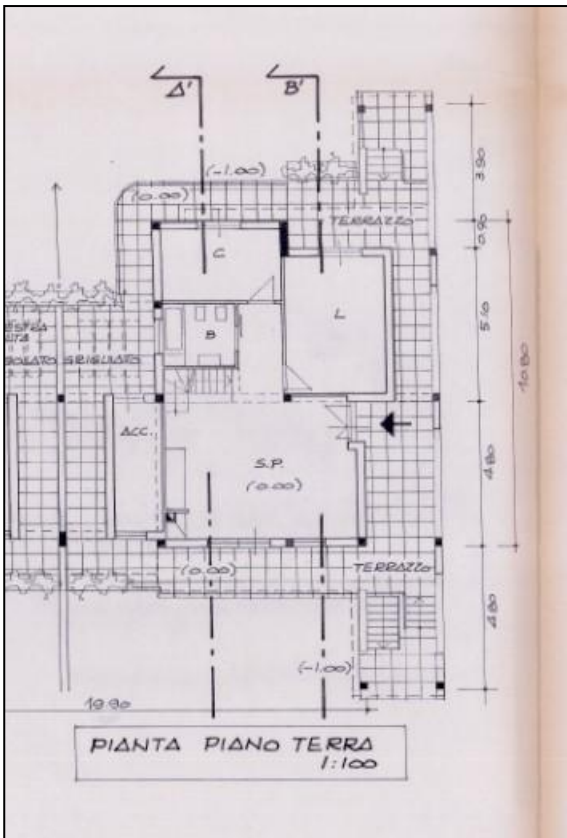
17 FEB. 2006

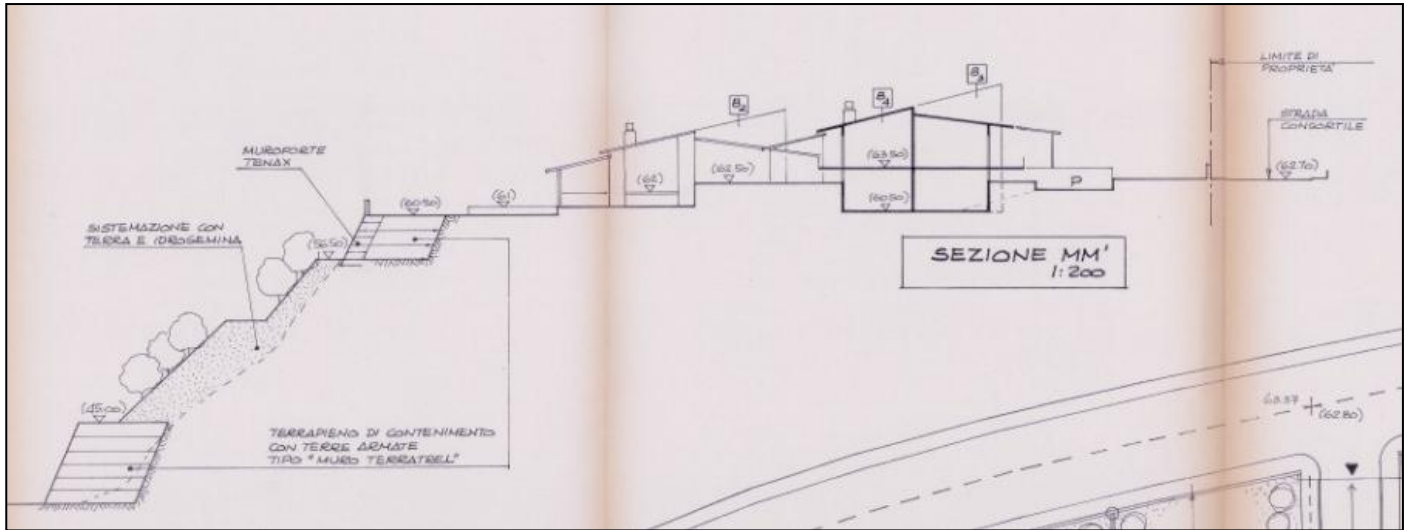
20 FEB. 2006

IL DIRETTORE
Francesco Febraro

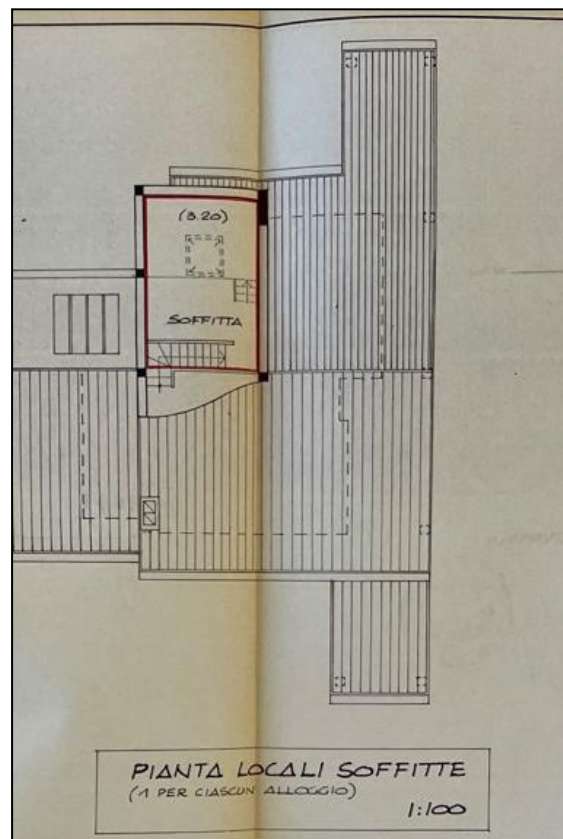
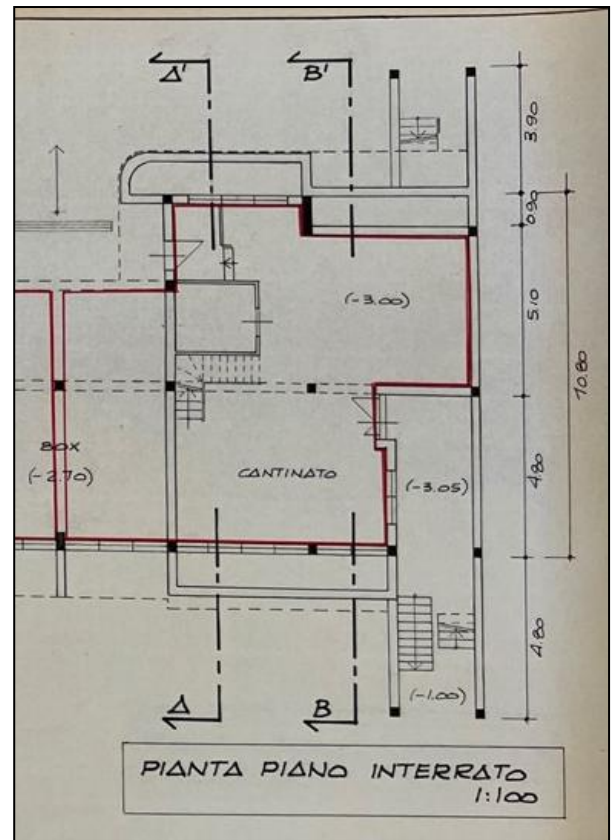
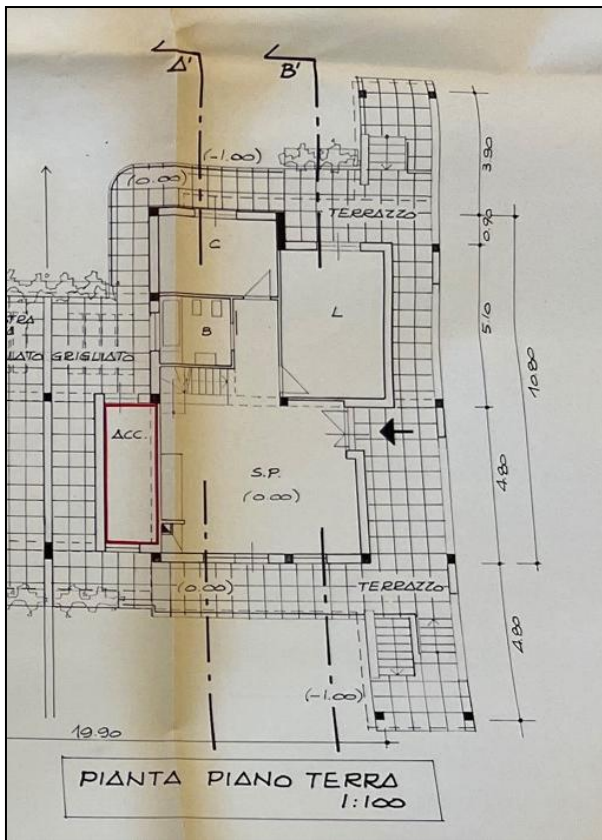
COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO IX - U.O. II

Elaborati grafici del progetto prot. 50003/2003 (PdC n. 145/2006):





Elaborati grafici allegati all'atto d'obbligo del 05/02/2004 rep. 108685/37596:



REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

- BENE N. 1:

In relazione a quanto dettagliatamente descritto nel quesito "Dati catastali", dal confronto tra lo stato dei luoghi, la documentazione catastale e gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 145/2006, si conferma la mancata corrispondenza tra la configurazione assentita e quella attuale dell'unità immobiliare.

Le opere edilizie rilevate, consistenti in ampliamenti di superficie utile e accessoria, cambi di destinazione d'uso, modifiche della sagoma e della distribuzione interna, nonché occupazioni di aree esterne e porzioni di unità limitrofe, risultano realizzate in assenza di idoneo titolo urbanistico-edilizio.

Tali trasformazioni risultano in contrasto con i vincoli contenuti nell'atto d'obbligo a rogito Notaio Nicola Cinotti del 05/02/2004 rep. 108685/37596 (*cf. quesito "Patti"*), che impone, tra l'altro, il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie e delle superfici asservite a parcheggio e a verde.

A seguito delle verifiche svolte mediante accesso agli atti presso il Municipio di competenza, come precedentemente descritto, non risultano titoli urbanistico-edilizi idonei a legittimare le opere rilevate.

Alla luce di quanto sopra, le difformità riscontrate devono ritenersi prive di titolo edilizio e non suscettibili di sanatoria, rendendo necessario il ripristino dello stato legittimo assentito.

Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

- BENE N. 2:

Con riferimento a quanto esposto nel quesito "Dati catastali", anche per il box auto si rileva la non conformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e il progetto assentito, dovuta a opere edilizie che hanno comportato una riduzione della superficie utile e un cambio di destinazione d'uso, con sottrazione di porzioni a favore dell'unità residenziale principale (bene n. 1).

Le trasformazioni riscontrate risultano prive di titolo urbanistico-edilizio e si pongono in contrasto con i vincoli derivanti dall'atto d'obbligo sopra richiamato, che impone il mantenimento della destinazione a parcheggio dei locali interrati.

In assenza di titoli legittimanti e considerata la natura delle opere eseguite, le difformità devono ritenersi non regolarizzabili, rendendo necessario, in linea teorica, il ripristino della configurazione e della destinazione d'uso originariamente assentite.

Infine, non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica A.P.E. in quanto il locale de-quo essendo un box auto (categoria catastale C/6) non è necessario.

- BENE N. 3:

In relazione al posto auto, come già dettagliatamente illustrato nel quesito "Dati catastali", si riscontrano difformità rispetto alla configurazione progettuale e catastale, consistenti in una diversa conformazione del bene, nonché nella realizzazione di opere strutturali, quali una scala metallica di collegamento con il portico del villino (bene n. 1) e una tettoia a copertura dell'intera superficie.

Per tali interventi non risultano reperiti titoli urbanistico-edilizi e, tenuto conto della loro natura strutturale e dell'assenza di autorizzazioni preventive, nonché dei vincoli derivanti dall'atto d'obbligo, le opere eseguite devono ritenersi non suscettibili di regolarizzazione, rendendo necessario, in linea teorica, il ripristino dello stato legittimo originario.

Infine, non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica A.P.E. in quanto il locale de-quo essendo un posto auto (categoria catastale C/6) non è necessario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità (Bene n. 1 + Bene n. 2 + Bene n. 3)

- 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.

CONCLUSIONI:

Considerato che i beni sopra descritti sono ricompresi in un unico lotto di vendita e che le difformità urbanistico-edilizie rilevate, pur interessando unità distinte, risultano strettamente interconnesse e funzionalmente collegate tra loro, lo scrivente ha ritenuto di valutare unitariamente l'incidenza economica delle irregolarità riscontrate, senza procedere a una quantificazione analitica dei singoli interventi di ripristino.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore di stima, lo scrivente ritiene congruo applicare un coefficiente percentuale di abbattimento pari al 9%, idoneo a rappresentare l'effetto economico derivante dalla necessità di ripristino delle opere realizzate in assenza di titolo urbanistico-edilizio.

I relativi oneri di ripristino dovranno intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e sono stati considerati e decurtati dal prezzo finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO BIFAMILIARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, INTERNO B4, PIANO S1 (CATASTALMENTE T)

BENE N° 4 - BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO GIACOMO TRICOMI N. 30, PIANO T

Considerato che l'immobile de quo risulta inserito in un Consorzio ed è parte di un supercondominio, a seguito di contatti intercorsi con i soggetti competenti si rappresenta quanto segue.

In relazione al Consorzio "**** Omissis ****", dal riscontro con il Presidente del C.d.A., è emerso che alla data del 5 dicembre 2025 risultano oneri consortili insoluti a carico dell'esecutato per un importo complessivo pari a € 23.534,83, come da estratto contabile aggiornato trasmesso al sottoscritto (*cf. allegato 10*).

Per quanto concerne il supercondominio "**** Omissis ****", a seguito di contatti con l'Amministratore pro tempore, si prende atto che lo stesso risulta cessato, come da delibera assembleare e comunicazione di cessazione della partita IVA trasmessa all'Agenzia delle Entrate, già richiamate nella presente relazione al quesito "Parti comuni".

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** - Porzione di villino bifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 413, Part. 1550, Sub. 6, z.c. 6, cat. A/7, classe 6, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita € 1.342,79 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

- **Bene N° 4** – Bene comune non censibile ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 413, Part. 1550, Sub. 18, BCNC.

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);**
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);**
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.**

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Aurelia Massimina Casal Lumbroso / Via Massimilla:

Ville e villini: **2.485,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Massimina - Casal Lumbroso - anno 2025).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/MASSIMINA-CASAL LUMBROSO (VIA MASSIMILLA):

Ville e villini: **2.000,00 €/mq**

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2025).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Villino paragonabile n. 1: € 499.000,00 / 230,00 mq = 2.169,56 €/mq;

- Villino paragonabile n. 2: € 410.000,00 / 183,00 mq = 2.240,43 €/mq;

- Villino paragonabile n. 3: € 530.000,00 / 270,00 mq = 1.962,96 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.169,56 €/mq + 2.240,43 €/mq + 1.962,96 €/mq) / 3 = 6.372,95 €/mq / 3 = 2.124,31 €/mq arrotondato a **2.100,00 €/mq**

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

*(2.484,00 €/mq + 2.000,00 €/mq + 2.100,00 €/mq) / 3 = 6.585,00 €/mq / 3 = 2.195,00 €/mq arrotondato a **2.300,00 €/mq***

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

176,00 mq x 2.300,00 €/mq = € 404.800,00

- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano S1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 413, Part. 1550, Sub. 47, z.c. 6, cat. C/6, classe 12, consistenza 23 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 92,65, intestato al sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1)** Osservatorio Quotazioni Immobiliari - Borsino Immobiliare di Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 2)** Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (B.I.R.);

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Aurelia Massimina Casal Lumbroso / Via Massimilla:

Box auto: **1.187,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Massimina - Casal Lumbroso - anno 2025).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Castel di Guido - Casal Lumbroso Massimina - Z45 (Municipio: XII - ex Municipio XVI):

Boxes e posti auto: **800,00 €/mq**

(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR – II numero 2025).

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

*(1.187,00 €/mq + 800,00 €/mq) / 2 = 1.987,00 €/mq / 2 = 993,50 €/mq arrotondato a **1.000,00 €/mq***

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
25,00 mq x 1.000,00 €/mq = € 25.000,00

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano S1 (catastalmente T), identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 413, Part. 1550, Sub. 29, z.c. 6, cat. C/6, classe 7, consistenza 25 mq, sup. catastale 25 mq, rendita € 46,48, intestato al sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) Osservatorio Quotazioni Immobiliari - Borsino Immobiliare di Roma (borsinoimmobiliare.it);
- 2) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (B.I.R.);

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Aurelia Massimina Casal Lumbroso / Via Massimilla:

Posti auto: **900,00 €/mq**

(Borsino immobiliare di Roma - Massimina - Casal Lumbroso - anno 2025).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Castel di Guido - Casal Lumbroso Massimina - Z45 (Municipio: XII - ex Municipio XVI):

Boxes e posti auto: **800,00 €/mq**

(Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma BIR - II numero 2025).

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

*(900,00 €/mq + 800,00 €/mq) / 2 = 1.700,00 €/mq / 2 = **850,00 €/mq***

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

25,00 mq x 850,00 €/mq = € 21.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Porzione di villino bifamiliare - Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1 Bene N° 4 – Bene comune non censibile - Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T	176,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 404.800,00	100,00%	€ 404.800,00
Bene N° 2 – Box auto - Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1	25,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00
Bene N° 3 - Posto auto - Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (catastalmente T)	25,00 mq	850,00 €/mq	€ 21.250,00	100,00%	€ 21.250,00
				Valore di stima:	€ 451.050,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato quo-ante per demolizioni e ricostruzioni (Bene n. 1 + Bene n. 2 + Bene n. 3)	9,00	%
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile (valore iniziale € 433.450,00), sul totale:

- i costi per il ripristino dello stato quo-ante per demolizioni e ricostruzioni, co coefficiente di abbattimento pari al 9 % (Bene n. 1 + Bene n. 2 + Bene n. 3);

Pertanto, avremo:

€ 451.050,00 - 9 % = € 410.455,50

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 410.455,50 - 10 % = € 369.409,95 arrotondato a € 370.000,00.

Valore finale di stima – LOTTO UNICO: € 370.000,00

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 19/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visure storiche catastali
- ✓ 03_Planimetrie catastali in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Planimetrie attuali e difformità
- ✓ 06_Elaborato planimetrico anno 2007
- ✓ 07_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 08_Atto di provenienza
- ✓ 09_Documenti Supercondominio
- ✓ 10_Documenti Consorzio
- ✓ 11_Accesso agli atti - Municipio 12
- ✓ 12_Patti
- ✓ 13_Fascicolo progettuale
- ✓ 14_Quotazioni immobiliari
- ✓ 15_Verbale di accesso
- ✓ 16_Scheda riassuntiva
- ✓ 17_Perizia versione privacy

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 890/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 370.000,00

Bene N° 1 - Porzione di villino bifamiliare			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di villino bifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 1550, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	176,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.		
Descrizione:	<p>Porzione di villino bifamiliare sito nel Comune di Roma, nella zona Z. XLV Castel di Guido - Municipio XII (ex Municipio XVI), inserito all'interno di un consorzio denominato "Giardini del Pescaccio" più precisamente in Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30 (catastalmente S. Maria Nuova Giardini del Pescaccio snc), interno B4, piano S1-T-1, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****. L'entrata all'interno del consorzio avviene tramite un cancello senza numero civico posto su Via Giacomo Tricomi, dal quale dipartono rotatorie e strade consortili di collegamento tra le numerose unità abitative. Il civico 30 è ubicato internamente al consorzio, in prossimità di numerose cassette postali, lungo la strada che conduce all'unità immobiliare in questione. L'immobile de-quo è una porzione di villino bifamiliare terratetto con corte di pertinenza esclusiva avente un cancello pedonale con indicato il numero "B4" e un cancello carrabile dal quale diparte una rampa caratterizzata da pavimentazione per esterni effetto pietra (BCNC - sub. 18) a servizio del box (bene 2) e posto auto (bene 3). La corte di pertinenza esclusiva risulta caratterizzata da giardino con prato, siepi e piante ornamentali di medio ed alto fusto, che continua nella zona posteriore della proprietà e si estende per decine di metri. Il terreno presenta un andamento orografico piuttosto pianeggiante che diventa via via più scosceso nella zona posteriore, fino ad arrivare al confine caratterizzato da un terrapieno di contenimento a circa 2 mt di dislivello rispetto la strada consortile. Esternamente si presenta in buone condizioni manutentive, con prospetti rifiniti da listelli di cortina e intonaco tintecciato di colore giallo ocra; il portico circostante risulta caratterizzato da colonne rettangolari rifinite in cortina e pavimentazione di grés porcellanato; la copertura è a doppia falda inclinata con sovrapposizione di tegole in laterizio. L'edificio è composto di due piani fuori terra e un piano seminterrato, più precisamente così suddivisi: - Piano Terra: soggiorno con camino, tre camere da letto (camera n. 3 catastalmente deposito), tre bagni (bagno n. 2 catastalmente terrazzo e bagno n. 3 catastalmente deposito), ripostiglio (catastalmente deposito), due vani scala di collegamento con i piani S1/1, portico/terrazzo e giardino; - Piano Seminterrato (catastalmente cantina): pranzo con angolo cottura, bagno, due ripostigli, cantina (catastalmente box - bene 2), portico e vano scala esterno di collegamento con il giardino; - Piano Primo: soffitta e ripostiglio. Internamente risulta in buone condizioni manutentive, in particolare: - al piano terra tutti gli ambienti hanno pavimentazione in parquet ad eccezione della camera n. 3 e dei bagni con pavimenti in grés porcellanato e rivestimenti in ceramica. Le pareti risultano intonacate e tintecciate con effetto spatolato, mentre sono presenti stucchi decorativi in guscio tra pareti e soffitti. Durante l'accesso lo scrivente ha appurato che sussiste un ampliamento della superficie utile, il bagno n. 2 risulta realizzato sul terrazzo mentre risulta un cambio d'uso del deposito in residenziale e ampliamento dello stesso, con la realizzazione di una camera (camera 3), di un bagno (bagno 3) e ripostiglio. Le scale di collegamento con i piani S1/1 sono in legno, internamente l'altezza massima è di circa 4 mt mentre 2,90 mt nella parte inferiore. - il piano seminterrato ad eccezione della pavimentazione in grés porcellanato presenta le medesime caratteristiche del piano superiore, con pareti rifinite con intonaco tintecciato effetto spatolato e stucchi decorativi in guscio tra pareti e soffitti, con un'altezza utile pari a 2,70 mt; rivestimenti in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura. Risulta un ampliamento della superficie nei confronti del box adiacente (bene 2), con realizzazione di una cantina. E' presente un portico</p>		

	<p>che affaccia sul giardino retrostante, caratterizzato da pavimentazione in grès porcellanato, interamente coperto con una tettoia con struttura in legno e copertura in pvc. - il piano primo (soffitta) presenta la pavimentazione in parquet e grès porcellanato nel ripostiglio; le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco; il solaio di copertura è inclinato con altezza max pari a 2,70 mt e min pari a 1,75 mt. Sono presenti due finestre tipo velux sul solaio della soffitta e una in prossimità della scala. Lo scrivente ritiene opportuno precisare che durante il sopralluogo confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti, ha rilevato difformità consistenti in ampliamenti di volume, cambi di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni, come meglio descritti nei quesiti "Dati catastali" e "Regolarità edilizia". Gli infissi risultano essere in legno con doppio vetro, grate antintrusione e persiane in ferro. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, impianto di allarme radio, condizionamento dell'aria tramite split nei vari ambienti ed è presente un bombolone GPL interrato per usi domestici nel giardino di uso esclusivo. Infine, l'esecutato dichiara che l'acqua e la luce risultano regolarmente allacciati alle forniture comunali. Sebbene gli impianti risultino funzionanti ed adeguati alla vigente normativa, al sottoscritto Esperto non sono state esibite le relative certificazioni. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 413, Part. 1550, Sub. 6, S. Maria Nuova Giardini del Pescaccio snc, interno B4, piano S1-T-1, z.c. 6, cat. A/7, classe 6, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 110 mq, rendita € 1.342,79 intestato al Sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 2 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 1550, Sub. 47, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.		
Descrizione:	<p>Il secondo bene oggetto di pignoramento è un box auto situato al piano seminterrato, con accesso su Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30 (catastalmente S. Maria Nuova Giardini del Pescaccio snc), interno B4, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****. L'accesso al box auto avviene tramite una rampa di uso esclusivo caratterizzata da pavimentazione per esterni effetto pietra (sub. 18 - BCNC) parte del compendio pignorato, alla quale si accede tramite cancello in ferro di uso esclusivo posto su fronte stradale consortile. Il bene n.2 è situato all'interno della proprietà precedentemente descritta quale bene n.1, che di fatto, lo rende una pertinenza esclusiva dello stesso. Il box auto oggetto della presente procedura esecutiva risulta attualmente composto di un ambiente di forma rettangolare e un vano retrostante utilizzato come cantina, con accesso dalla villetta (bene n. 1). Internamente risulta in discrete condizioni di manutenzione e uso, con pavimentazione in grès porcellanato e pareti tinteggiate e intonacate di colore bianco. L'accesso è garantito da una porta basculante di alluminio, con all'interno un vano porta blindato di collegamento con il piano S1 della villetta (bene n. 1) Il vano retrostante, adibito attualmente come cantina d'accesso diretto dal piano S1 della villetta (bene n. 1), risulta in buone condizioni di manutenzione e uso, con pavimento in grès porcellanato e pareti tinteggiate e intonacate di colore bianco; è presente un infisso alto in legno doppio vetro. L'impianto elettrico esistente, sebbene funzionante, risulta privo della relativa certificazione. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 413, Part. 1550, Sub. 47, S. Maria Nuova Giardini del Pescaccio snc, piano S1, z.c. 6, cat. C/6, classe 12, consistenza 23 mq, sup. catastale 27 mq, rendita € 92,65, intestato al sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni). (Proprietà per 1/1 in regime di</p>		

	separazione dei beni).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, interno B4, piano S1 (catastalmente T)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 1550, Sub. 29, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.		
Descrizione:	<p>Il terzo bene oggetto di pignoramento è un posto auto coperto (catastalmente scoperto) situato al piano seminterrato (catastalmente Terra), con accesso si Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30 (catastalmente S. Maria Nuova Giardini del Pescaccio snc), interno B4, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****. L'accesso al posto auto avviene tramite una rampa di uso esclusivo caratterizzata da pavimentazione per esterni effetto pietra (sub. 18 - BCNC) parte del compendio pignorato, alla quale si accede tramite cancello in ferro di uso esclusivo posto su fronte stradale consortile. Il bene n.3 è situato all'interno della proprietà precedentemente descritta quale bene n.1, che di fatto, lo rende una pertinenza esclusiva dello stesso. Il posto auto oggetto della presente procedura esecutiva risulta attualmente composto di un unico ambiente di forma rettangolare, coperto da una tettoia con struttura in legno e copertura in pvc e scale in ferro di collegamento con il portico al piano terra (bene n. 1). Risulta in discrete condizioni di manutenzione e uso, con la medesima pavimentazione della rampa adiacente (BCNC - sub. 18) in pietra per esterni, con pareti limitrofe dell'edificio e del terrapieno tinteggiate e intonacate. E' presente un impianto elettrico, per il quale non è stata esibita la relativa certificazione. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 413, Part. 1550, Sub. 29, S. Maria Nuova Giardini del Pescaccio snc, piano T, z.c. 6, cat. C/6, classe 7, consistenza 25 mq, sup. catastale 25 mq, rendita € 46,48, intestato al sig. **** Omissis **** (Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Bene comune non censibile			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bene comune non censibile - Rampa di accesso Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 413, Part. 1550, Sub. 18, Categoria BCNC	Superficie	40,00 mq

Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in uno stato conservativo buono.
Descrizione:	Il quarto bene oggetto di pignoramento è un bene comune non censibile (BCNC) ubicato al piano terra che conduce al piano seminterrato, con accesso si Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30, piena proprietà dell'esecutato sig. **** Omissis ****. L'accesso carrabile al compendio pignorato avviene tramite tale rampa scoperta di uso esclusivo caratterizzata da pavimentazione per esterni effetto pietra, alla quale si accede tramite cancello in ferro di uso esclusivo posto su fronte stradale consortile, Via Francesco Giacomo Tricomi n. 30. Il bene n.4 è situato all'interno della proprietà precedentemente descritta quale bene n.1, al servizio del compendio pignorato, che di fatto, lo rende una pertinenza esclusiva degli stessi. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 413, Part. 1550, Sub. 18, Via Francesco Giacomo Tricomi, piano T, Bene Comune non Censibile - BCNC.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI