
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1810/2019 del R.G.E.
contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	7
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	8
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	8
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	8
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	8
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	9
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	9
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	9
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	10
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	10
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	10
Bene N° 7 - autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1	10
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	10
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	10
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	11
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	11
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	12
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	12
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	12
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	13
Confini	13
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	13
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	13
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	13
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	14
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	14
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	14



Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	14
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	14
Consistenza	15
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	15
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	15
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	16
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	16
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	16
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	17
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	17
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	18
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	19
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	19
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	20
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	21
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	22
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	23
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	24
Dati Catastali.....	24
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	25
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	25
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	26
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	26
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	27
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	27
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	28
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	28
Stato conservativo.....	28
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	29
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	29
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	29
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	29
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	29
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	29
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	30
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	30



Parti Comuni.....	30
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	30
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	30
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	31
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	31
Servitù.....	32
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	32
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	32
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	32
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	32
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	33
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	33
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	35
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	36
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	36
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	37
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	37
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	38
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	38
Stato di occupazione.....	39
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	39
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	39
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	39
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	39
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	39
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	39
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	39
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	40
Provenienze Ventennali.....	40
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	40
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	41
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	42
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	42
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	43
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	44
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	45



Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	46
Formalità pregiudizievoli.....	47
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	47
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	49
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	50
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	51
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	52
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	53
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	54
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	55
Normativa urbanistica.....	57
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	57
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	57
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	57
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	57
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	57
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	57
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	58
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	58
Regolarità edilizia.....	58
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2....	58
Bene N° 2 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T.....	60
Bene N° 3 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	62
Bene N° 4 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1.....	64
Bene N° 5 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	65
Bene N° 6 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	66
Bene N° 7 - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1.....	67
Bene N° 8 - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	68
Stima / Formazione lotti.....	69



INCARICO

All'udienza del 07/09/2021, il sottoscritto Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. , Fax 06 99332077, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2021 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 ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T
- **Bene N° 3** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2
- **Bene N° 4** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1
- **Bene N° 5** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T
- **Bene N° 6** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T
- **Bene N° 7** - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1
- **Bene N° 8** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

L'immobile in esame, parte di più ampio villino bifamiliare con accessori, è sito in Via Giuseppe Vaccari, nell'area semicentrale della Camilluccia (Municipio Roma XV), nel quadrante nord del territorio capitolino.

Per il tramite di due ingressi, l'uno privato e l'altro in comune con contigue unità del villino, identificati rispettivamente ai civici 23 e 29 della summenzionata via, si accede alla porzione sinistra del compendio, sul cui sedime insiste tra gli altri il bene in esame, con annesse aree scoperte di pertinenza esclusiva a giardino nonché lastricate, identificato come interno A.

L'unità in esame si sviluppa, come il più ampio manufatto di cui è parte, su quattro livelli di piano, ovvero seminterrato, terra, primo e secondo, provvisti di collegamenti verticali interni mediante scala e/o ascensore; in funzione dell'orografia del lotto le superfici catastalmente seminterrate sono perlopiù di fatto fuori terra, così come l'intero corpo di fabbrica è sito ad una quota sopraelevata rispetto alla sede stradale di Via Vaccari.

In merito alla configurazione dell'int.A, il piano S1, con accesso passante per un annesso box fronte strada successivamente analizzato (bene n°6 – civici 21-23), si compone di quattro vani e servizio igienico, oltre spazi accessori; nello specifico, attraversato il box e mediante una prima scala interna si perviene ad una zona di servizio seminterrata ove un disimpegno, dotato di punto cottura e lavanderia, distribuisce due ambienti contigui ed un bagno. A seguire, mediante la prima rampa della scala interna preposta al collegamento dei piani dell'immobile tutto, si perviene alla consistenza fuori terra del piano S1, ove si rileva una cucina comunicante con una sala studio/gioco direttamente prospiciente l'ampia area esterna ad uso esclusivo, per la maggior



estensione a giardino.

Il livello sovrastante dell'unità (catastalmente piano terra, di fatto piano rialzato), è raggiungibile tanto mediante i già citati collegamenti verticali interni (scala ed ascensore), quanto mediante ulteriore ingresso esterno, prospiciente una corte lastricata scoperta servita dalla scala comune al compendio, dipartentesi dal civico 29: al piano in esame si individuano un ingresso, un salone doppio con camino, un vano studio, un servizio igienico e ripostigli, oltre ampie aree esterne di pertinenza esclusiva (portico, terrazzo, corte lastricata, aree a verde) che si sviluppano a varie quote lungo il perimetro del manufatto.

Al primo piano, anch'esso servito da scala ed ascensore, si individuano una prima camera con cabina armadio, bagno padronale e balcone, due ulteriori vani, uno dei quali con ulteriore cabina armadio, un servizio igienico, una veranda ed un ampio terrazzo, oltre spazi accessori.

Da ultimo al piano mansardato, servito dalla sola scala interna, si individuano un vano con servizio igienico interno, cabina armadio con annesso locale sottotetto in uso come ripostiglio ed un terrazzino a tasca con locale tecnico sottotetto.

L'immobile risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente perizia (allegato n°1/a.1-2.3.4) nonché nei report fotografici raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°13/a).

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

L'immobile in esame è parte del medesimo villino bifamiliare di Via Giuseppe Vaccari precedentemente richiamato.

Per il tramite di due ingressi, l'uno privato passante per un'autorimessa pertinenziale, e l'altro in comune con contigue unità del villino, identificati rispettivamente ai civici 5 e 29 della summenzionata via, si accede alla porzione destra del compendio, sul cui sedime insiste tra gli altri il bene in esame, con annesse aree scoperte di pertinenza esclusiva a giardino nonché lastricate, identificato come interno B.

La porzione in esame si sviluppa su due dei quattro livelli del manufatto, e nel dettaglio ai piani (catastali) terra e seminterrato, con collegamenti verticali interni mediante scala ed ascensore che raggiungono anche i piani dell'unità sovrastante (interno C - bene n°3), di talché le due unità immobiliari, sebbene catastalmente distinte, ad oggi identificano di fatto un'abitazione unica: si precisa altresì che in funzione dell'orografia del lotto, come già evidenziato per il bene n°1, le superfici catastalmente indicate come S1 sono di fatto fuori terra.

Per quanto concerne l'int. B in oggetto, al relativo piano terra si accede dalla corte lastricata servita dalla già citata scala comune esterna che si diparte dalla sottostante sede stradale di Via Vaccari (civico 29); internamente al piano si individuano ingresso, salone doppio con due contigui vani comunicanti (soggiorno e studio), cucina, sala pranzo, dispensa, due servizi igienici e spazi accessori (disimpegni/ripostigli); dal salone si accede a due terrazzi, comunicanti il primo, di minore estensione, con il sottostante giardino ad uso esclusivo ed il secondo, più ampio nonché dotato di area cottura/barbecue scoperta, collegato mediante scala a chiocciola con il sovrastante piano primo (terrazzo di pertinenza dell'int.C - bene n°3).

Al livello seminterrato dell'int.B si perviene tanto mediante scala ed ascensore interni quanto dall'esterno, e nel dettaglio passando per la corte esterna antistante il piano terra, per poi raggiungere mediante una seconda scala a chiocciola un contiguo passaggio, in parte scoperto ed in parte coperto, condiviso con un appartamento di servizio (interno D - bene n°4); il piano S1 dell'unità è altresì raggiungibile passando per l'autorimessa pertinenziale (bene n°7) avente accesso dal civico 5 di Via Vaccari.

Il livello in esame, catastalmente S1 ma come già detto di fuori terra (in funzione dell'orografia del lotto e della configurazione edilizia del villino), è composto da due camere da letto, cabina armadio, due servizi igienici e spazi accessori (disimpegni/corridoi dotati di armadi a muro): è altresì presente un ampio giardino di pertinenza esclusiva, .

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/b).



BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

L'immobile in esame, identificato come int.C, si sviluppa ai piani primo e secondo della porzione destra del già descritto villino bifamiliare di Via Vaccari: allo stesso si perviene passando per il sottostante int.B (bene n°2, che si sviluppa di contro ai piani seminterrato e terra). L'ingresso dall'esterno al bene in oggetto avviene mediante una scala a chiocciola che si diparte dal terrazzo al piano terra dell'int.B e raggiunge quello al piano primo, di pertinenza dell'int.C in esame, dal quale poi si accede all'interno unità; al bene si perviene altresì mediante gli elementi verticali (scala ed ascensore) interni che si dipartono dai livelli sottostanti dell'int.B, di talché le due unità immobiliari, sebbene catastalmente distinte, risultano ad oggi funzionalmente di fatto fuse. In merito alla configurazione dell'int.C, il piano primo si compone di due vani comunicanti, un servizio igienico finestrato, due cabine armadio, un balcone ed un ampio terrazzo a livello, oltre disimpegni; mediante una seconda scala interna si perviene al piano secondo, perlopiù mansardato, composto da due vani, servizio igienico, balcone e terrazzo a livello dal quale si raggiunge, mediante scala a chiocciola, il lastrico di copertura. L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/c) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/c).

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

L'immobile in esame è sito all'interno del più ampio compendio di cui ai beni precedentemente descritti, e nello specifico nella porzione destra del villino: lo stesso, indicato come interno D, identifica un'unità catastalmente ubicata al piano seminterrato benché di fatto fuori terra, in funzione della morfologia dei luoghi. Al bene si accede mediante scala a chiocciola che, dipartendosi dalla sovrastante corte scoperta antistante il villino, conduce ad un primo andito scoperto (chiostrina) e ad un contiguo passaggio coperto interno, condivisi con il contiguo int.B (bene n°2).

L'interno D in oggetto, in uso all'atto dell'accesso quale appartamento di servizio, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e servizio igienico, oltre disimpegno.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/d) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/d).

BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

Il box in esame è sito in Via Giuseppe Vaccari, in adiacenza all'ingresso al villino (civico 29) in cui insistono gli ulteriori beni precedentemente descritti.

L'unità è provvista di due ingressi contigui su strada, l'uno carrabile e l'altro pedonale, identificati rispettivamente ai civici 25 e 27 della succitata via; internamente la stessa si compone di un vano più ampio per lo stazionamento delle vetture e di due ambienti minori, l'uno sul fondo e l'altro sul versante destro (sottoscala), adibiti a ripostiglio.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/e) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/e).

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

Il box in esame, facente parte del medesimo compendio sin qui analizzato, è provvisto di due ingressi contigui su strada, l'uno carrabile e l'altro pedonale, identificati rispettivamente ai civici 21 e 23 di Via Vaccari; internamente la stessa si compone di un vano più ampio per lo stazionamento delle vetture e di un contiguo



andito sul cui fondo si individua il portoncino blindato di accesso al piano S1 del sovrastante int.A (bene n°1) del villino: tra le due unità sussiste pertanto un collegamento interno diretto.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/f) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/f).

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

All'autorimessa in esame, anch'essa facente parte del più ampio compendio pignorato, si perviene sia mediante una rampa carrabile che, dipartendosi dal civico 5 di Via Vaccari, conduce al piano seminterrato del villino, sia mediante due scale di collegamento site nel sovrastante giardino annesso all'int.B (bene n°2), di cui l'immobile in oggetto costituisce parcheggio pertinenziale.

L'autorimessa si compone di un ambiente per lo stazionamento delle vetture, dotato di servizio igienico ed antibagno; frontalmente ad una delle succitate scale interne, entrambe separate dall'area di parcheggio mediante diaframmi vetrati, si individuano una centrale termica ed un ripostiglio.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/g) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/g).

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

Il box in esame, parcheggio pertinenziale dell'int.A del villino (bene n°1), è provvisto di accesso carrabile dal civico 19 di Via Vaccari e si configura come un ambiente unico di altezza interna pari a ml.2,90.

Il bene risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/h) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/h).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

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

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

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



BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

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

BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

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

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

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

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

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

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, 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 UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Mazza - Repertorio n.105467/Raccolta n.35953 del 22/09/2006 (allegato n°4/a).

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T



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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Mazza - Repertorio n.94375/Raccolta n.29900 del 07/05/2002 (allegato n°4/b).

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Mazza - Repertorio n.94375/Raccolta n.29900 del 07/05/2002 (allegato n°4/b).

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Mazza - Repertorio n.94375/Raccolta n.29900 del 07/05/2002 (allegato n°4/b); si precisa che il bene, che all'epoca identificava un locale ad uso box, veniva ivi indicato con i precedenti dati catastali (sub.508 - cat.C/6).



BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Mazza - Repertorio n.94375/Raccolta n.29900 del 07/05/2002 (allegato n°4/b).

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Mazza - Repertorio n.105467/Raccolta n.35953 del 22/09/2006 (allegato n°4/a).

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo edificato su consistenza acquistata con atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Mazza - Repertorio n.94375/Raccolta n.29900 del 07/05/2002 (allegato n°4/b).



BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Mazza - Repertorio n.105779/Raccolta n.36213 del 13/11/2006 (allegato n°4/c).

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

L'unità confina con distacco su Via Vaccari e con contigue u.i.u. del compendio: queste ultime, in base all'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0774010 del 25/10/2004 (allegato n°2/i), identificano il sub. 509 (bene n°6), il sub.516 (bene comune non censibile ai sub. 510-511-512-513 / passaggio comune esterno) ed i sub. 511-512 (ulteriori unità abitative del villino ovvero int. B e int.C, rispettivamente beni n° 2 e n°3) della p.lla 20; detti confini sono compatibili con quelli riportati nell'atto di provenienza del bene in favore dell'esecutato (allegato n°4/a).

In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A (allegato n°2/l).

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

L'unità confina con distacco su Via Vaccari, nonché contigue u.i.u. del compendio; queste ultime, in base all'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0774010 del 25/10/2004 (allegato n°2/i), identificano nell'insieme i seguenti subalterni della particella 20: sub. 514 e 517 (beni comuni non censibili ai sub. 511-512-513, passaggi e spazi comuni), sub.515 (autorimessa - bene n°7), sub. 510 e sub.513 (ulteriori unità abitative del villino ovvero int.A e int.D, rispettivamente beni n° 1 e n°4); il bene è altresì fuso di fatto con il sovrastante int.C (sub.512, bene n°3).

In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A (allegato n°2/l).

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2



L'unità confina con distacco su Via Vaccari e contiguo int.A (bene n°1), come risultante dall'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0774010 del 25/10/2004 (allegato n°2/i); il bene è altresì fuso di fatto con il sottostante int.B (sub.511, bene n°2).

In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A (allegato n°2/l).

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

L'unità confina con il contiguo int.B (bene n°2) nonché con il già richiamato passaggio/spazio comune di accesso con lo stesso condiviso, che in base all'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0774010 del 25/10/2004 (allegato n°2/i) identifica il b.c.n.c. sub. 514.

In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A (allegato n°2/l).

BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

L'unità confina anteriormente con distacco su Via Vaccari, sul versante destro con la scala comune d'ingresso al compendio (civico 29) e sul versante sinistro con box contiguo (civici 21-23); i suddetti beni si identificano rispettivamente con il sub.516 (scala e corte - bene comune non censibile ai sub. 510-511-512-513) e con il sub.509 (bene n°6).

In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A (allegato n°2/l).

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

L'unità confina: anteriormente con distacco su Via Vaccari; lateralmente con due ulteriori box, aventi accesso rispettivamente sul versante sinistro dal civico 19 (sub.518 - bene n°8) e sul versante destro dai civici 25-27 (sub.7 - bene n°5); sul retro con l'int.A del villino bifamiliare di Via Vaccari 29 (sub.510 - bene n°1).

In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A (allegato n°2/l).

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

L'unità confina con terrapieno e con porzione di rampa carrabile di accesso da Via Vaccari 5 (censita al Foglio 231, part.347, sub.37, di proprietà di terzi estranei al giudizio); le scale interne all'unità si dipartono dal giardino del sovrastante int.B, censito al sub.511 (bene n°2), di cui l'autorimessa costituisce parcheggio pertinenziale.

In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A (allegato n°2/l).

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

L'unità confina con distacco su Via Vaccari e con terrapieno su tre lati, che altresì identifica - conformemente con quanto indicato nel titolo di provenienza - il giardino del sovrastante int.A (sub.510 - bene n°1), di cui il box in esame costituisce parcheggio pertinenziale.



In base all'estratto di mappa, il lotto sul cui sedime insiste il compendio di cui sono parte i beni pignorati confina nell'insieme con le particelle 68, 154, 123, 58, 347, 83 e 23 del Foglio 231/Sez.A (allegato n°2/l).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,30 mq	137,00 mq	0,85	116,45 mq	2,70 m	S1
Abitazione	128,30 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	2,85 m	T
Terrazza/Portico	38,60 mq	45,40 mq	0,35 fino a mq.25 0,10 per l'eccedenza	10,80 mq	0,00 m	T
Corte/Giardino	420,00 mq	450,00 mq	0,10 fino a mq.25 0,02 per l'eccedenza	11,00 mq	0,00 m	T-S1
Abitazione	90,30 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,85 m	1
Terrazzi/Balcone	90,10 mq	110,00 mq	0,35 fino a mq.25 0,10 per l'eccedenza	17,25 mq	0,00 m	1-2
Mansarda/Soffitta	44,70 mq	56,00 mq	0,50	28,00 mq	1,80 m (h media)	2
Totale superficie convenzionale:				457,50 mq		

Al computo delle superfici, come risultanti da rilievo metrico effettuato in situ, si è applicato - ove dovuto - un fattore di parametrizzazione correlato alle caratteristiche morfo-dimensionali (per le superfici accessorie esterne) o all'effettivo status urbanistico edilizio (veranda, assimilata al terrazzo su cui insiste, nonché piano mansardato) come meglio dettagliato nel prosieguo della narrativa (cfr. "Regolarità edilizia"); si precisa che nella consistenza della corte è stata computata per tabulas anche l'estensione (mq.20,00 circa) antistante l'ingresso al piano terra che risulta catastalmente annessa al bene in oggetto, benché il confine di delimitazione rispetto al contiguo sub.516 (bene comune non censibile, condiviso con i sub.511, 512 e 513) non sia effettivamente rilevabile in loco.

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	148,00 mq	195,00 mq	0,85	165,75 mq	2,70 m	S1
Abitazione	183,00 mq	230,00 mq	1,00	162,00 mq	2,85 m	T
Portici	18,00 mq	23,50 mq	0,35	8,22 mq	2,80 m	T-S1
Terrazzi	110,40 mq	124,00 mq	0,35 fino a mq.25	18,65 mq	0,00 m	T



			0,10 per l'eccedenza			
Corte/Giardino	463,00 mq	488,00 mq	0,10 fino a mq.25 0,02 per l'eccedenza	11,76 mq	0,00 m	T-S1
Totale superficie convenzionale:				366,38 mq		

Anche per detto bene al computo delle superfici, come risultanti da rilievo metrico effettuato in situ, si è applicato - ove dovuto - un fattore di parametrizzazione correlato alle caratteristiche morfo-dimensionali; nella consistenza della corte è stata computata per tabulas anche l'estensione (mq.30,00 circa) antistante l'ingresso al piano terra che risulta catastalmente annessa al bene, benché il confine di delimitazione rispetto al contiguo sub.517 (bene comune non censibile, condiviso con i sub. 512 e 513) non sia effettivamente rilevabile in loco.

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,00 mq	114,50 mq	1,00	114,50 mq	2,75 m	1
Mansarda/Soffitta	76,00 mq	92,00 mq	0,50	46,00 mq	1,90 m	2
Terrazzi / Balconi	113,70 mq	128,00 mq	0,35 fino a mq.25 0,10 per l'eccedenza	19,05 mq	0,00 m	1-2
Lastrico di copertura	36,00 mq	42,00 mq	0,05	2,10 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				181,65 mq		

Al computo delle superfici, come risultanti da rilievo metrico effettuato in situ, si è applicato - ove dovuto - un fattore di parametrizzazione correlato alle caratteristiche morfo-dimensionali o all'effettivo status urbanistico edilizio (piano mansardato) come meglio dettagliato nel prosieguo della narrativa (cfr. "Regolarità edilizia").

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		

BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	53,70 mq	61,00 mq	1,00	61,00 mq	3,45 m	T



Sottoscala	14,00 mq	17,50 mq	0,20	3,50 mq	3,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,50 mq		

In sede di parametrizzazione delle consistenze, come risultanti da rilievo metrico effettuato in situ, si è ritenuto opportuno applicare coefficiente riduttivo alla superficie del sottoscala, ubicato sul versante destro del bene in asse con la sovrastante rampa di accesso al compendio (civico 29 di Via Vaccari), in funzione delle relative caratteristiche morfologiche.

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	36,30 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	140,00 mq	148,00 mq	1,00	148,00 mq	2,40 m	S1
Spazi accessori	31,50 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				155,40 mq		

Nel computo della consistenza dell'immobile è stato applicato differente coefficiente di ponderazione alla superficie effettivamente destinata ad autorimessa inclusiva dei locali interni (servizio igienico con antibagno), rispetto a quella adibita a spazi accessori (vani scala, locale tecnico, ripostiglio).

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	56,50 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2004 al 02/02/2005	nato a il (1)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 510, Zc. 4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 20 vani Rendita € 5.267,86 Piano S1-T-1-2
Dal 02/02/2005 al 28/09/2005	nato a il * (1)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 510, Zc. 4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 20 vani Rendita € 5.267,86 Piano S1-T-1-2
Dal 28/09/2005 al 02/05/2006	nato a il (1)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 510, Zc. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 20 vani Rendita € 6.145,84 Piano S1-T-1-2
Dal 02/05/2006 al 22/09/2006	nato a il (1)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 510, Zc. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 20 vani Rendita € 6.145,84 Piano S1-T-1-2
Dal 22/09/2006 al 20/12/2006	nato a il * (1)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 510, Zc. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 20 vani Rendita € 6.145,84 Piano S1-T-1-2
Dal 20/12/2006 al 09/11/2015	nato a il (1)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 510, Zc. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 20 vani Rendita € 6.145,84 Piano S1-T-1-2



	141058.1/2006)	
Dal 09/11/2015 al 28/10/2021	nato a il I* (1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 510, Zc. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 20 vani Superficie catastale Totale: 432 mq Totale escluse aree scoperte**: 417 mq Rendita € 6.145,84 Piano S1-T-1-2

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/a), in calce alla quale sono indicati i seguenti immobili soppressi, "originari del precedente: foglio 231 particella 20 subalterni 503, 504, 507 e 508" (allegato n°3/i).

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2004 al 28/09/2005	nato a il (1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 25/10/2004 protocollo n. RM0773986 in atti dal 25/10/2004 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 75642.1/2004)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 511, Zc. 4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 19,5 vani Superficie catastale , mq Rendita € 5.136,16 Piano S1-T
Dal 28/09/2005 al 09/11/2015	nato a A il I* (1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2005 protocollo n. RM0680688 in atti dal 28/09/2005 (n. 120774.1/2005)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 511, Zc. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 19,5 vani Superficie catastale , mq Rendita € 5.992,19 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 28/10/2021	nato a il * (1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 511, Zc. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 19,5 vani Superficie catastale Totale: 447 mq Totale escluse aree scoperte: 430 mq Rendita € 5.992,19 Piano S1-T

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/b), in calce alla quale sono indicati i seguenti immobili soppressi, "originari del precedente: foglio 231 particella 20 subalterni 503, 504, 507 e 508" (allegato n°3/i).

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2004 al 28/09/2005	nato a il (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 25/10/2004 protocollo n. RM0773986 in atti dal 25/10/2004 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 75642.2/2004)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 512, Zc. 4 Categoria A7 Cl.5 Rendita € 1.448,66 Piano 1-2
Dal 28/09/2005 al 09/11/2015	nato a il I* (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2005 protocollo n. RM0680688 in atti dal 28/09/2005 (n. 120774.1/2005)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 512, Zc. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.690,11 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 28/10/2021	nato a il (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 512, Zc. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 156 mq Totale escluse aree scoperte: 139 mq Rendita € 1.690,11 Piano 1-2

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/c), in calce alla quale sono indicati i seguenti immobili soppressi, "originari del precedente: foglio 231 particella 20 subalterni 503, 504, 507 e 508" (allegato n°3/i).

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/2004 al 28/09/2005	nato a il * (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 25/10/2004 protocollo n. RM0773986 in atti dal 25/10/2004 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 75642.1/2004)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 513, Zc. 4 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 526,79 Piano S1
Dal 28/09/2005 al 09/11/2015	nato a il (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/09/2005 protocollo n. RM0680688 in atti dal 28/09/2005 (n. 120774.1/2005)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 513, Zc. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 573,27 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 28/10/2021	nato a il * (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - Variazione del	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 513, Zc. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 vani



	09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Superficie catastale Totale: 64 mq Totale escluse aree scoperte: 64 mq Rendita € 573,27 Piano S1
--	--	--

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/d), in calce alla quale sono indicati i seguenti immobili soppressi, "originari del precedente: foglio 231 particella 20 subalterni 503, 504, 507 e 508" (allegato n°3/i).

BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/1985 al 20/12/1990	nato il * (1) Proprietà per 1/1 fino al 06/05/1999 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/1985 protocollo n. 220398 Voltura in atti dal 27/02/2001 Repertorio n.: 168554 Rogante: BANDINI A. Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. D12105.1/2000)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 7, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 51 mq Piano T
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	nato a il * (1) Proprietà fino al 25/03/1985 2 nato a il (1) Proprietà fino al 25/03/1985 3 nata a il (1) Proprietà fino al 25/03/1985 DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 7, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 51 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 06/05/1999	1 nato a il * (1) Proprietà fino al 25/03/1985 2 nato a il * (1) Proprietà fino al 25/03/1985 3 nata a il (1) Proprietà fino al 25/03/1985 Dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 7, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 51 mq Rendita € 268,66 Piano T
Dal 06/05/1999 al 07/05/2002	SOCIETÀ con sede in (1) Proprietà per 1/1 fino al 07/05/2002 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/1999 Trascrizione in atti dal 20/10/2000 Repertorio n.: 81753 Rogante: MAZZA DR. PIETRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 25638.1/1999)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 7, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 51 mq Rendita € 268,66 Piano T
Dal 07/05/2002 al 09/11/2015	nato a il * (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/2002 Trascrizione in atti dal	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 7, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 51 mq Rendita € 268,66



	06/06/2002 Repertorio n.: 94375 Rogante: MAZZA DR. PIETRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 40882.1/2002)	Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/10/2021	nato a il * (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 7, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 51 mq Superficie catastale 51 mq Rendita € 268,66 Piano T

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/e).

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2004 al 21/10/2004	1 nato a il P* (1) Proprietà fino al 27/06/2003 2 nato a il (1) Proprietà fino al 27/06/2003 3 nata a il (1) Proprietà fino al 27/06/2003 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 19/10/2004 protocollo n. RM0756821 in atti dal 19/10/2004 Registrazione: RETTIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 73917.1/2004)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 509, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Rendita € 157,93 Piano T
Dal 21/10/2004 al 02/02/2005	1 nato a il * (1) Proprietà fino al 27/06/2003 2 nato a il * (1) Proprietà fino al 27/06/2003 3 nata a il (1) Proprietà fino al 27/06/2003 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2004 protocollo n. RM0767820 in atti dal 21/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 75015.1/2004)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 509, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Rendita € 157,93 Piano T
Dal 02/02/2005 al 22/09/2006	nato a il * (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 22/09/2006 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/02/2005 protocollo n. RM Trascrizione in atti dal 21/02/2005 Repertorio n.: 101527 Rogante: MAZZA DR. PIETRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 12207.1/2005)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 509, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq Rendita € 157,93 Piano T
Dal 22/09/2006 al 16/04/2014	nato a il * (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 509, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 mq



	DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/09/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/10/2006 Repertorio n.: 105467 Rogante: MAZZA PIETRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 81984.1/2006)	Rendita € 157,93 Piano T
Dal 16/04/2014 al 16/04/2015	nato il * (1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 16/04/2014 protocollo n. RM0267754 in atti dal 16/04/2014 ESATTA RAPP. NE GRAFICA (n. 42335.1/2014)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 509, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 38 mq Rendita € 272,79 Piano T
Dal 16/04/2015 al 09/11/2015	nato a il * (1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2015 protocollo n. RM0259436 in atti dal 16/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68403.1/2015)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 509, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 38 mq Rendita € 272,79 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/10/2021	nato a il * (1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 509, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 38 mq Superficie catastale Totale: 45 mq Rendita € 272,79 Piano T

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile", alla quale si rimanda anche per l'ulteriore cronistoria del sub.6 dal quale l'odierno sub.509 si è originato (allegato n°3/f).

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/2011 al 03/12/2012	nato a il * (1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA (ALTRE) del 02/12/2011 protocollo n. RM1370962 in atti dal 02/12/2011 DENUNCIA BOX INTERRATO (n. 16355.1/2011)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 515, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 165 mq Rendita € 869,20 Piano S1
Dal 03/12/2012 al 09/11/2015	ato a il (1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/12/2012 protocollo n. RM1149287 in atti dal 03/12/2012 (n. 139356.1/2012)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 515, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 165 mq Rendita € 869,20 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 28/10/2021	nato a il * (1)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 515, Zc. 4



	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Categoria C6 Cl.4, Cons. 165 mq Superficie catastale Totale: 214 mq Rendita € 869,20 Piano S1
--	---	---

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" (allegato n°3/g).

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2006 al 13/11/2006	nato a il (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 23/10/2006 protocollo n. RM0814159 in atti dal 23/10/2006 (n.13616.1/2006)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 518, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 58 mq Rendita € 485,26 Piano T
Dal 13/11/2006 al 20/12/2006	nato il I* (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/11/2006 Repertorio n.: 105779 Rogante: MAZZA PIETRO Sede: ROMA - Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 94728.1/2006)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 518, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 58 mq Rendita € 485,26 Piano T
Dal 20/12/2006 al 09/11/2015	nato il * (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2006 protocollo n. RM1046049 in atti dal 20/12/2006 (n. 141058.1/2006)	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 518, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 58 mq Rendita € 485,26 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/10/2021	nato a il (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 231, Part. 20, Sub. 518, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 58 mq Superficie catastale Totale: 68 mq Rendita € 485,26 Piano T

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" (allegato n°3/h).

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	231	20	510	4	A7	6	20 vani	Totale: 432 mq Totale escluse aree scoperte**: 417 mq	6145,84 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 02/05/2006 (allegato n°2/a) presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso.

In particolare, oltre a modeste discrasie nella morfologia delle sistemazioni esterne (inclusi vani tecnici) e di alcune partizioni e vani porta interni, si segnalano difformità delle aperture finestrate (finestre nel salone, velux della sala giochi non graficizzata) nonché l'indicazione quale tettoia dell'odierna veranda al piano primo.

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	231	20	511	4	A7	6	19,5 vani	Totale: 447 mq Totale escluse aree scoperte**: 430 mq	5992,19 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 25/10/2004 (allegato n°2/b) presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso.

In particolare, oltre a contenute discrasie nella morfologia delle sistemazioni esterne e di alcune partizioni e vani porta interni, si segnala la mancata graficizzazione in pianta della scala interna di collegamento con il sovrastante int. C (bene n°3), che determina – come già evidenziato – una fusione di fatto delle due unità.



BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	231	20	512	4	A7	6	5,5 vani	Totale: 156 mq Totale escluse aree scoperte**: 139 mq	1690,11 €	1-2	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 25/10/2004 (allegato n°2/c) presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso.

In particolare, oltre a contenute discrasie interne e di prospetto, si segnala l'indicazione in pianta di un angolo cottura in uno dei due vani del piano primo, ove ad oggi è di contro rilevabile un soggiorno/studio; si segnala altresì la mancata graficizzazione in pianta dell'ulteriore scala interna di collegamento con il sottostante int. B (bene n°2), che come già detto determina una fusione di fatto delle due unità.

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	231	20	513	4	A7	3	3 vani	Totale: 64 mq Totale escluse aree scoperte**: 64 mq	573,27€	S1	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 25/10/2004 (allegato n°2/d) presenta, rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso, una difformità di sagoma per quanto concerne la zona notte (adiacente al passaggio scoperto esterno), ascrivibile ad errata rappresentazione grafica.



BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	231	20	7	4	C6	4	51 mq	Totale: 51 mq	268,66 €	T	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 25/10/1984 (allegato n°2/e, ove il bene è indicato come "autorimessa appartamento B"), oltre a discrasie in termini di morfologia, verosimilmente riconducibili a rappresentazione grafica (in situ l'immobile è meno strombato sul fondo ed il sottoscala ha una superficie inferiore rispetto a quanto graficizzato), presenta difformità di prospetto e di distribuzione interna. Più nel dettaglio si rileva dapprima una diversa conformazione dei due varchi di accesso al box, che identificano in pianta due aperture di uguale ampiezza mentre in loco si individuano un più contenuto portoncino pedonale (civico 27) ed una più ampia serranda carrabile (civico 25); si segnala altresì la presenza di una partizione interna, ricavata sul fondo dell'immobile onde delimitare un retrostante ripostiglio, non riportata nella planimetria catastale. Parimenti non risulta altresì rappresentata in pianta l'apertura finestrata interna prospiciente la scala interna al compendio sovrastante (civico 29 di Via Vaccari), ma in ragione dell'ubicazione in quota della stessa ciò si ritiene riconducibile a rappresentazione grafica.

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	231	20	509	4	C6	6	38 mq	Totale: 45 mq	272,79 €	T	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 16/04/2014 (allegato n°2/f) risulta essere, fatta salva una leggera discrasia morfologica ascrivibile a rappresentazione grafica, sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo in termini di consistenza generale: sussiste una leggera difformità in termini di dimensionamento e posizione, del varco di cui alla partizione interna al box; non è stato altresì possibile verificare, per la presenza di antistante armadiatura, l'effettiva presenza in situ di una nicchia (rappresentata in planimetria) sulla parete di fondo del box.



BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	231	20	515	4	C6	4	165 mq	Totale: 214 mq	869,20 €	S1	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 02/12/2011 (allegato n°2/g) risulta essere, fatta salva una discrasia morfologica ascrivibile a rappresentazione grafica, sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo in termini di consistenza generale: si riscontra tuttavia la realizzazione di partizioni interne, identificanti un servizio igienico con antibagno, una centrale termica, e la posa in opera di due diaframmi vetrati di separazione dai contigui vani scala dipartentisi dal sovrastante giardino dell'int.B.

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	231	20	518	4	C6	7	58 mq	Totale: 68 mq	485,26 €	T	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 23/10/2006 (allegato n°2/h), ove lo stesso è identificato come "box interno A", risulta essere sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi in termini di consistenza generale; si riscontra tuttavia una difformità morfologica per quanto concerne il versante destro del box, in quanto sui luoghi non è rilevabile la risega rappresentata nella planimetria catastale; si segnala altresì che l'effettiva quota interna (ml.2,90) è superiore a quella indicata in planimetria (ml.2,70).

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

L'immobile in oggetto presenta un apprezzabile stato di conservazione e manutenzione sia esternamente che internamente, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo; parimenti dicasi per il più ampio compendio di cui lo stesso è parte (allegato n°13/a).

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

L'immobile in oggetto presenta un apprezzabile stato di conservazione e manutenzione sia esternamente che internamente, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo; parimenti dicasi per il più ampio compendio di cui lo stesso è parte (allegato n°13/b).

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

L'immobile in oggetto presenta un apprezzabile stato di conservazione e manutenzione sia esternamente che internamente, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo; parimenti dicasi per il più ampio compendio di cui lo stesso è parte (allegato n°13/c).

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

L'immobile in oggetto presenta uno stato di conservazione e manutenzione sostanzialmente accettabile, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo, nel corso del quale si sono tuttavia riscontrati circoscritti esiti di fenomeni infiltrativi nel soggiorno e nella camera da letto (allegato n°13/d)..

BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

L'immobile in oggetto presenta uno stato di conservazione e manutenzione normale, compatibilmente con la destinazione d'uso e l'epoca di realizzazione, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°13/e).

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

L'immobile in oggetto presenta un normale stato di conservazione e manutenzione, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di primo sopralluogo; in occasione dell'ultimo accesso del 06/09/2022 si sono riscontrati esiti di una verosimile tentata effrazione sulla serranda nonché un circoscritto cedimento dell'asfalto in prossimità dell'ingresso al box, situazione segnalata dal Custode agli enti competenti per gli interventi di messa in sicurezza, ed il cui ripristino resterà a cura e spese dell'aggiudicatario (allegato n°13/f).



BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

L'immobile in oggetto presenta un normale stato di conservazione e manutenzione, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo, fatta eccezione per fenomeni di umidità di risalita riscontrabili nel locale tecnico adibito a centrale termica (allegato n°13/g).

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

L'immobile in oggetto presenta uno stato di conservazione e manutenzione sostanzialmente accettabile, segnalandosi tuttavia la presenza di fenomeni infiltrativi e di umidità di risalita, riscontrati sulla parete di fondo e laterale destra (quella sinistra, in quanto ingombra di mobilio, non era ispezionabile), verosimilmente ascrivibili all'ubicazione controterra; il tutto come da elaborati fotografici raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°13/h).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

In base all'ultimo elaborato planimetrico, depositato in data 25/10/2004 (allegato n°2/i), sono beni comuni non censibili, condivisi con le contigue ed ulteriori unità a destinazione abitativa del villino (sub.511-512-513, rispettivamente beni n°2, n°3 e n°4), gli spazi comuni esterni identificati dalla scala interna al compendio, avente accesso pedonale dal civico 29 di Via Vaccari e dalla contigua porzione di corte scoperta prospiciente il primo tratto del corpo di fabbrica: dette consistenze sono censite al sub. 516 della particella 20: si precisa che sui luoghi non è effettivamente identificato - mediante confini e/o manufatti (cancello, recinzione, ecc..) il confine tra il suddetto sub.516 e la porzione di corte esterna antistante l'ingresso al bene in esame e di pertinenza dello stesso, eventualmente da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario in conformità con quanto riportato nell'accatastamento summenzionato.

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

In base all'ultimo elaborato planimetrico, depositato in data 25/10/2004 (allegato n°2/i), sono beni comuni non censibili, condivisi con le ulteriori unità a destinazione abitativa del villino (sub.510-512-513, rispettivamente beni n°1, n°3 e n°4), gli spazi comuni esterni identificati dalla scala interna al compendio, avente accesso pedonale dal civico 29 di Via Vaccari e dalla contigua porzione di corte scoperta prospiciente il primo tratto del corpo di fabbrica: dette consistenze, di cui già si è detto per il bene n°1, sono censite al sub. 516 della particella 20.

Sempre in base al summenzionato elaborato planimetrico sono altresì beni comuni non censibili, condivisi con il sovrastante int.C (sub.512 - bene n°3) e con il contiguo appartamento di servizio (sub.513- bene n°4), i passaggi scoperti ubicati ai piani S1 e T del compendio, censiti ai sub.514 e 517 della particella 20; anche per il sub.517 si evidenzia che sui luoghi non è effettivamente identificato - mediante confini e/o manufatti (cancello, recinzione, ecc..) il confine rispetto all'adiacente porzione di corte esterna di pertinenza del sub.511 in oggetto, eventualmente da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario.



BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

In base all'ultimo elaborato planimetrico, depositato in data 25/10/2004 (allegato n°2/i), sono beni comuni non censibili, condivisi con le contigue ed ulteriori unità a destinazione abitativa del villino (sub.510-511-513, rispettivamente beni n°1, n°2 e n°4), i già descritti spazi comuni esterni identificati dalla scala interna al compendio (dal civico 29) e dalla contigua porzione di corte scoperta prospiciente il primo tratto del corpo di fabbrica, censiti al sub. 516.

Sempre in base al summenzionato elaborato planimetrico sono altresì beni comuni non censibili, condivisi con il sottostante int.B (sub.511 - bene n°2) e con un contiguo appartamento di servizio (sub.513- bene n°4), i passaggi scoperti ubicati ai piani S1 e T del compendio, censiti ai sub.514 e 517.

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

In base all'ultimo elaborato planimetrico, depositato in data 25/10/2004 (allegato n°2/i), sono beni comuni non censibili, condivisi con le contigue ed ulteriori unità a destinazione abitativa del villino (sub.510-511-512, rispettivamente beni n°1, n°2 e n°3), i già descritti spazi comuni esterni identificati dalla scala interna al compendio (dal civico 29) e dalla contigua porzione di corte scoperta prospiciente il primo tratto del corpo di fabbrica, censiti al sub. 516.

Sempre in base al summenzionato elaborato planimetrico sono altresì beni comuni non censibili, condivisi con il sovrastante int.C (sub.512 - bene n°3) e con il contiguo int.B (sub.511- bene n°2), i passaggi scoperti ubicati ai piani S1 e T del compendio, censiti ai sub.514 e 517 della particella 20.

Beni comuni non censibili - Spazi e passaggi comuni

Come più volte evidenziato in narrativa, relativamente al compendio pignorato l'accesso agli immobili a destinazione abitativa int.A, B, C e D (beni n°1, 2, 3 e 4) – oltre che in via residuale, e limitatamente agli int.A e B, passando attraverso box ed autorimessa con gli stessi comunicanti - avviene mediante spazi e passaggi comuni, coperti e scoperti, interni al compendio individuati, nell'ultimo elaborato planimetrico depositato il 25/10/2004, quali beni comuni non censibili (b.c.n.c.) ad altre u.i.u. Detti beni comuni, catastalmente dotati di autonomi identificativi e privi di rendita, sono identificati con i sub.514, 516 e 517 della particella 20; gli stessi identificano, in ordine di ubicazione: il sub.516 - nell'elenco subalterni "*b.c.n.c. ai sub. 510-511-512-513 passaggio comune esterno*" - la scala d'accesso dal civico 29 di Via Vaccari ed una prima porzione di corte antistante la porzione sinistra del villino (frontalmente al sedime dell'int.A); il sub.517 - "*b.c.n.c. ai sub. 511-512-513 passaggio comune esterno*" - la ulteriore e contigua porzione di corte antistante la porzione destra del villino (ove insistono gli int.B/C/D); il sub.514 - "*b.c.n.c. ai sub. 511-512-513*" la chiostrina scoperta che si diparte dall'anzicitato sub.517, per raggiungere con scala a chiocciola il piano S1, nonché il contiguo passaggio interno di distribuzione, a livello del piano S1, degli int.B e D. Per quanto concerne i sub.516 e 517, come già precedentemente rilevato, i confini di delimitazione rispetto alle contigue porzioni di corte di pertinenza esclusiva degli int.A e B – desumibili per tabulas - non sono ad oggi fisicamente rilevabili in loco.

Si precisa altresì che le consistenze degli spazi comuni sin qui descritti, oltre che graficizzate nell'elaborato planimetrico generale del compendio, sono indicate quali spazi e passaggi comuni nelle planimetrie catastali delle unità abitative succitate; i subalterni di detti b.c.n.c. (sub. 514-516-517), che configurano aree comuni interne al compendio e che, tanto per le caratteristiche morfologiche quanto per la specifica funzione di utilizzazione indivisa, non si ritengono concretamente passibili di autonoma utilizzazione, non sono riportati nell'atto di pignoramento, ove si dichiara di aver eseguito pignoramento sui sub.510-511-512-513-515-518 (beni da n°1 a n°8 della perizia) "*ivi comprese le relative pertinenze ed accessori*".



SERVITÙ

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

Si precisa che antecedentemente alla vendita del bene in favore dell'esecutato, l'area comune censita al sub.516 della particella 20 (scala e corte esterne) era gravata da servitù di passaggio in favore del sub.510 (form.12208 del 14/02/2005); successivamente, e nel dettaglio con atto di compravendita Rep.105467 del 22/09/2006, tale servitù veniva dichiarata estinta *"essendo il fondo servente di proprietà della medesima parte acquirente"*.

Potrà pertanto doversi procedere - se ritenuto - ad eventuale costituzione di detta servitù previo ripristino, lungo il confine tra i subalterni contigui, di una separazione tra aree comuni e aree di pertinenza esclusiva, in conformità con quanto riportato nell'accatamento summenzionato.

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

In funzione dello stato dei luoghi e della conseguente sussistenza di servitù di fatto a carico di parti comuni (sub. 514, 516 e 517), come risultanti dall'elaborato planimetrico già richiamato in perizia (RM0773986 del 25/10/2004), dovrà provvedersi - se ritenuto - ad eventuale costituzione formale delle connesse servitù, ripristinando, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, lungo il confine tra i subalterni - ed in conformità con quanto riportato nell'elaborato planimetrico summenzionato - una separazione tra le aree comuni e quelle di pertinenza esclusiva.

In merito al bene in oggetto si evidenzia altresì una servitù di fatto in favore dell'int.C, determinata dalla sussistenza di una scala interna di collegamento tra le due unità (che ne configura la fusione "di fatto") nonché dalla necessità di attraversare il terrazzo annesso al bene in esame per raggiungere, mediante la scala a chiocciola esterna dallo stesso dipartentesi, il terrazzo annesso all'immobile sovrastante, ove insiste un punto di accesso dall'esterno all'int.C.

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

In funzione dello stato dei luoghi e della conseguente sussistenza di servitù di fatto a carico di parti comuni (sub. 514, 516 e 517), come risultanti dall'elaborato planimetrico già richiamato in perizia (RM0773986 del 25/10/2004), dovrà provvedersi - se ritenuto - ad eventuale costituzione formale delle connesse servitù, ripristinando, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, lungo il confine tra i subalterni - ed in conformità con quanto riportato nell'elaborato planimetrico summenzionato - una separazione tra le aree comuni e quelle di pertinenza esclusiva.

In merito al bene in oggetto si evidenzia altresì una servitù di fatto gravante sul sottostante int.B, determinata dalla sussistenza di una scala interna di collegamento tra le due unità (che ne configura la fusione "di fatto") nonché dalla necessità di attraversare il terrazzo annesso all'int.B per raggiungere, mediante la scala a chiocciola dallo stesso dipartentesi, il terrazzo annesso al bene in oggetto, dal quale si accede all'interno dell'unità.

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1



In funzione dello stato dei luoghi e della conseguente sussistenza di servitù di fatto a carico di parti comuni (sub. 514, 516 e 517), come risultanti dall'elaborato planimetrico già richiamato in perizia (RM0773986 del 25/10/2004), dovrà provvedersi - se ritenuto - ad eventuale costituzione formale delle connesse servitù, ripristinando, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, lungo il confine tra i subalterni - ed in conformità con quanto riportato nell'elaborato planimetrico summenzionato - una separazione tra le aree comuni e quelle di pertinenza esclusiva.

In merito al bene in oggetto si evidenzia che lo stesso ha accesso diretto, mediante porta-finestra del soggiorno, al giardino annesso all'int.B, area scoperta questa da cui si perviene altresì alla sottostante autorimessa pertinenziale (bene n°7), ciò a riprova delle molteplici commistioni funzionali tra le unità della porzione destra del compendio.

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

In merito al bene in oggetto si evidenzia che lo stesso ha collegamento interno con l'int.A (bene n°1), al quale si perviene - a livello del piano S1 - proprio passando per l'andito interno al box, conseguentemente gravato da una servitù di fatto in favore dell'adiacente unità abitativa.

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

L'accesso al bene avviene per il tramite di una rampa carrabile, dipartentesi dal civico 5 di Via Vaccari, che identifica - in base alle risultanze catastali - bene di terzi estranei al giudizio: trattasi dell'area urbana censita al Fg.231, p.lla 347, sub.37, gravata da servitù di fatto in favore dell'autorimessa de qua, altrimenti interclusa (sotto il profilo degli accessi carrabili).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

L'immobile in esame identifica, come anzidetto, la porzione di sinistra di più ampia porzione di villino bifamiliare, indicata in atti come interno A, che si sviluppa su quattro livelli, dal piano seminterrato al secondo, ed è corredata di ampi spazi esterni, lastricati e a verde.

Per quanto concerne l'unità in esame, la stessa è provvista di duplice ingresso: il primo, privato, ubicato in corrispondenza del civico 23 di Via Vaccari, immette in un andito che si sviluppa internamente al box pertinenziale, e conduce al piano seminterrato del bene. L'ulteriore ingresso, comune alle ulteriori unità abitative dell'intero compendio, è ubicato in corrispondenza del civico 29 ed immette in una scala esterna che esita nella corte scoperta antistante il manufatto, in parte comune ed in parte di esclusiva pertinenza dell'int.A, ove si individua l'ingresso principale all'immobile (catastalmente identificato come piano terra).

In merito alle caratteristiche dei singoli livelli, il piano seminterrato, di altezza media interna pari a ml.2,70 circa, si compone di quattro vani e servizio igienico, oltre spazi accessori; più nello specifico, mediante una prima scala interna che si diparte dal già citato andito a piano strada, interno al già citato box (civici 21-23), si



perviene ad una zona di servizio perlopiù interrata, provvista di lavanderia ed angolo cottura, ove distribuiti da un disimpegno, interessato da circoscritti fenomeni infiltrativi, si individuano due vani, pavimentati in gres cm.60x60 e dotati di finestre alte a nastro e termosifoni elettrici, nonché un servizio igienico cieco, pavimentato e rivestito in gres a tutta altezza, dotato di lavabo, sanitari e vasca. A seguire, mediante la prima rampa della scala interna preposta alla distribuzione dei livelli interni all'unità tutta, si perviene ad un'ampia cucina, provvista di passavivande, pavimentata in gres cm.60x60 in analogia con la comunicante sala studio/gioco; detto ulteriore ambiente, di altezza interna variabile da un massimo di ml.2,70 ed un minimo di ml.2,10, è provvisto di lucernario e risulta essere direttamente prospiciente, con portafinestra, l'ampio giardino esterno ad uso esclusivo, ove si rileva anche la centrale termica a servizio dell'unità.

Mediante i già richiamati collegamenti verticali interni, ovvero tanto un ascensore (non funzionante all'atto del sopralluogo) quanto la già citata scala interna, pavimentata in gres e rivestita in moquette, si perviene al vano d'ingresso del sovrastante piano terra, ove si attesta anche il portoncino principale con esito sull'antistante corte lastricata scoperta, in parte ad uso esclusivo ed in parte in comune con le contigue unità del fabbricato.

Sul versante sinistro di detto ingresso, pavimentato in cotto cm.50x50 e rivestito in boiserie lignea, nonché provvisto di ripostiglio, si individua un servizio igienico cieco con aerazione forzata: detto vano, pavimentato in gres cm.30x60, presente a tutt'altezza anche sui rivestimenti unitamente a porzioni a mosaico, è dotato di lavabo, w.c. e doccia.

Dall'ingresso anzitutto si perviene tanto ad una prima camera, anch'esso pavimentata in cotto (in uso quale studio in sede di accesso), quanto ad un salone doppio, in parte pavimentato in cotto ed in parte con listoni in parquet, provvisto di camino rivestito in peperino e di elementi divisori/decorativi in cartongesso, comunicante mediante portafinestra scorrevole con un ampio terrazzo scoperto, rivestito in gres e comunicante mediante scala con il sottostante giardino e con le contigue e consistenti aree lastricate scoperte contigue all'edificato sul versante prospiciente il distacco su Via Vaccari.

Al primo piano dell'unità, di altezza media interna pari a ml.2,80 circa e servito dai già citati collegamenti verticali scala/ascensore (le rampe sono qui rivestite in legno), si individua su un versante un'ampia camera matrimoniale pavimentata in parquet in analogia con il contiguo bagno padronale, rivestito in mosaico e dotato di lavabo, bidet, doccia e vasca ad incasso, nonché con l'adiacente cabina armadio, provvista di stigliature in legno. Camera e bagno sono comunicanti con un balconcino con affaccio sul giardino, mentre una porta blindata immette dalla camera in un ambiente verandato (tamponatura eseguita senza titolo), con parapetti in muratura, infissi e copertura a padiglione, di altezza variabile tra ml.2,40 e ml.2,80 circa: l'ambiente, pavimentato in marmo e provvisto di climatizzatore e radiatore elettrico, nonché interessato da fenomeni di condensa, è sito ad una quota leggermente rialzata rispetto ad un contiguo terrazzo scoperto, pavimentato in gres, sul quale sono prospicienti alcuni degli ulteriori vani del piano primo in esame. Trattasi degli ambienti che si attestano sul versante destro rispetto alla scala interna e che identificano due camere da letto pavimentate in parquet, una delle quali dotata di ripostiglio/cabina armadio, ed un servizio igienico finestrato, pavimentato in marmo e rivestito in mosaico, dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca.

Da ultimo mediante la scala interna si perviene al piano mansardato, con copertura a falda e di altezza interna variabile da un massimo di ml.2,35 ad un minimo di ml.1,25: detto livello, dotato di radiatori elettrici/climatizzatori interni, si compone di un vano rivestito in moquette con servizio igienico interno, quest'ultimo pavimentato e rivestito a tutt'altezza in gres cm.30x30, con sanitari, doccia e vasca; completano il piano un ambiente di servizio con stigliature e lavabo, con annesso locale sottotetto rivestito in linoleum in uso quale ripostiglio, ed un terrazzino a tasca scoperto, pavimentato in gres, con annesso vano tecnico esterno.

Gli infissi dell'unità tutta sono in alluminio con vetrocamera (anche di tipo blindato) e tapparelle, le aperture finestrate sono riquadrate con imbotti in travertino; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ed i soffitti sono in parte dotati di controsoffitti; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori in alluminio e/o scaldasalviette nei servizi igienici; sono altresì presenti climatizzatori.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/a) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/a).



BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

L'immobile in esame, int.B della più ampia porzione di villino bifamiliare di cui è parte, si sviluppa su due dei quattro livelli del manufatto, ovvero piano terra e seminterrato con collegamenti verticali interni (scala ed ascensore, quest'ultimo non funzionante in sede di accesso); sussiste collegamento interno con i sovrastanti livelli (primo e secondo, oltre coperture), catastalmente identificanti ulteriore unità censita al sub.512 (interno C - bene n°3), di talché ad oggi i due immobili identificano di fatto un immobile unico.

Per quanto concerne la morfologia dell'unità in esame, per il tramite di due ingressi, l'uno passante per un'autorimessa pertinenziale con accesso dal civico 5 di Via Vaccari, e l'altro in comune con la contigua porzione sinistra di villino (int.A), in corrispondenza del civico 29, si accede alla porzione destra del compendio, sul cui sedime insiste tra gli altri l'int.B in oggetto, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, in parte pavimentata ed in parte a verde.

In merito alla morfologia interna, al piano terra - con accesso dalla corte comune alle due porzioni di Porzione di villino mediante scale e viale lastricato in cotto - si perviene al portoncino blindato che immette nel bene: l'ingresso, pavimentato in marmo policromo con pareti rivestite in carta e decori in tinta, ove si rinviene la scala d'accesso al livello sottostante, è comunicante frontalmente con un ampio salone, pavimentato come la maggior estensione del piano in cotto cm.30x30 oltre decori, sul cui versante sinistro, in sequenza, si individuano due vani giorno/studio, il primo dei quali rivestito a tutta altezza in boiserie lignea. Sempre dall'ingresso, si individua una prima zona disimpegno, corredata di ripostiglio, sulla sinistra della quale, distribuiti da andito, si individuano tanto una scala in marmo interna che porta ai piani sovrastanti (int."C" - bene n°3, con cui sussiste una fusione di fatto) quanto un primo servizio igienico, cieco ma provvisto di aerazione forzata, rivestito in boiserie tinta e provvisto di lavabo e sanitari.

A seguire, varcato un secondo disimpegno ove si rileva l'ascensore interno che conduce tanto al piano seminterrato quanto al piano primo, si perviene ad una sala pranzo con pavimenti in cotto e maioliche, sul cui versante sinistro si individuano un ripostiglio/dispensa ed un secondo servizio igienico, cieco ma dotato di aerazione forzata, con pavimento misto (cotto-maioliche) e rivestimento in maioliche (fino a ml.1,10 circa), provvisto di lavabo e w.c.

Dalla sala pranzo, sull'opposto versante destro, si accede alla cucina, pavimentata e rivestita - fino ad un'altezza di ml.2,50 circa, con maioliche cm.25x15.

Il piano tutto, con pareti intonacate e tinteggiate, anche con decori, talune rifinite con boiserie o carta, presenta soffitti tinteggiati e talora dotati di controsoffitti; le porte interne sono in legno massello, mentre gli infissi sono in legno con vetrocamera, tapparelle in alluminio blindato e tende. I termosifoni, alimentati da impianto autonomo, sono in nicchia e rivestiti con pannelli lignei decorati.

Il salone è altresì dotato di accesso a due terrazzi comunicanti, il primo - di minore consistenza - collegato mediante scala rivestita in marmo con il sottostante giardino di pertinenza esclusiva, ed il secondo, più ampio e dotato di zona barbecue, dal quale mediante scala a chiocciola si accede ad un terrazzo del sovrastante piano primo (interno C - bene n°3).

Il piano seminterrato del bene in esame è raggiungibile tanto mediante i già citati collegamenti verticali interni (scala-ascensore) quanto, autonomamente dall'esterno, passando per la corte esterna, attraverso una scala a chiocciola ed un passaggio condiviso con un contiguo appartamento di servizio (interno D - bene n°4). Ulteriore accesso - da ultimo - si individua nella scala che si diparte dall'autorimessa pertinenziale con accesso dal civico 5 di Via Vaccari, e che ha esito nel giardino di pertinenza esclusiva che si sviluppa in adiacenza all'unità in corrispondenza del piano S1.

In merito alla conformazione del piano de quo un primo disimpegno, pavimentato in marmo e rivestito con boiserie e altresì provvisto di armadiature a muro, immette sul versante destro in un corridoio, pavimentato in cotto, che distribuisce nell'ordine: una cabina armadio con stigliature lignee; un servizio igienico (cieco con aerazione forzata ed impianto stereo) pavimentato in maioliche presenti anche sui rivestimenti fino ad un'altezza di ml.1,15 circa, ad eccezione delle zone mosaicate di vasca e doccia, ed altresì provvisto di lavabo e sanitari; un'ampia camera da letto, con pavimento in cotto e rivestimento in tappezzeria la cui porzione anteriore è direttamente prospiciente con portefinestre scorrevoli su una parte lastricata dell'antistante giardino di pertinenza esclusiva.



L'ulteriore estensione del piano, alla quale si perviene dal già citato disimpegno iniziale mediante un corridoio provvisto di armadiature a muro nonché raggiunto dall'ascensore interno, è costituita da una seconda camera da letto, con le medesime finiture della precedente (pavimento in cotto e rivestimento in tappezzeria) e parimenti comunicante con porzione lastricata dell'antistante giardino; segue, debitamente disimpegnato, un secondo servizio igienico pavimentato e rivestito in maioliche (fino a ml.1,15) e dotato di lavabo, sanitari e doccia in nicchia con piatto in marmo.

Da ultimo si individuano un locale tecnico ed una zona ingresso ove un portoncino blindato immette direttamente nel giardino più volte richiamato.

L'immobile sin qui descritto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/b).

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

L'immobile in esame, int.C della più ampia porzione di villino bifamiliare di cui è parte, si sviluppa su due dei quattro livelli del manufatto, ovvero piani primo e secondo (oltre coperture), con collegamenti verticali interni (scale ed ascensore, quest'ultimo solo a vantaggio del piano primo); sussiste collegamento interno con i sottostanti livelli (seminterrato e terra), catastalmente identificanti ulteriore unità censita al sub.511 (interno B - bene n°2), di talché ad oggi i due immobili identificano di fatto un'unica unità.

In merito agli accessi al bene in esame, tutti passanti per l'int.B succitato, l'ingresso dagli esterni avviene dall'ampio terrazzo a livello di pertinenza di cui al piano primo, al quale si perviene dal sottostante terrazzo dell'int.B mediante una scala a chiocciola in metallo; sussistono altresì collegamenti verticali interni (scala ed ascensore) che si dipartono dal livello sottostante (ingresso e corridoio dell'int.B).

La porzione qui analizzata, come già detto identificata quale interno C, si compone di un primo ampio vano, pavimentato in cotto cm.37x37, con pareti rivestite da boiserie lignea e soffitti tinteggiati ove si rilevano contenuti esiti di fenomeni infiltrativi; detto ambiente, in uso quale soggiorno/sala TV, è comunicante con una contigua camera da letto, anch'essa pavimentata in cotto e con pareti rivestite con tappezzeria ed elementi decorativi lignei. Un disimpegno, ove sbarca l'ascensore interno, distribuisce due cabine armadio, entrambe attrezzate con stigliature lignee, ed un servizio igienico pavimentato con lastre in marmo e travertino, presenti anche sui rivestimenti fino ad un'altezza di ml.2,50; il bagno è provvisto di lavabo doppio, sanitari e doccia in nicchia rivestita a tutta altezza.

Un'ulteriore scala interna, che si diparte dall'andito ove sbarca la rampa proveniente dal piano terra, conduce altresì al piano secondo, non servito da ascensore e perlopiù mansardato, con altezze variabili - in funzione della morfologia delle falde di copertura - da un minimo di ml. 1,00 ad un massimo di ml.2,40. Il piano si compone di un primo ampio vano, pavimentato con listoni di parquet mentre le pareti sono rivestite in carta ed i soffitti in carta e tinta; l'ambiente è comunicante con una contigua camera finestrata, anch'essa pavimentata con parquet e rivestita con tappezzeria, dotata di servizio igienico interno. Detto bagno, con lucernaio apribile tipo velux, è pavimentato e rivestito a tutt'altezza con lastre di marmo cm.40x40 ed è provvisto di lavabo, sanitari e doccia. Dal terrazzo a tasca annesso al vano principale, pavimentato in cotto con riquadrature in travertino, si diparte la scala a chiocciola in ghisa che conduce al lastrico di copertura, pavimentato in cotto e con balaustra in metallo.

L'immobile sin qui descritto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/c) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/c).

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

L'immobile in esame, sito al piano seminterrato del più ampio compendio (porzione di villino bifamiliare con accessori) in cui insiste, identifica un appartamento indicato in atti come interno D: allo stesso si accede dalla



sovrastante corte antistante la porzione destra dell'edificato mediante una scala a chiocciola che conduce dapprima ad un andito scoperto ed a seguire, varcato un portoncino, ad un corridoio coperto, condiviso con la contigua estensione dell'int.B, sul fondo del quale, schermato da ulteriore portoncino si individua l'accesso al giardino di pertinenza esclusiva di tale ulteriore bene.

Per quanto concerne l'int.D, all'atto del sopralluogo utilizzato quale appartamento di servizio del personale domestico, lo stesso si attesta sul versante destro dell'anzicato corridoio comune, ove un portoncino ligneo immette in un ingresso provvisto di armature a muro, con zona lavanderia rivestita a tutt'altezza con maioliche cm.20x20. In diretta comunicazione con l'ingresso si attesta il soggiorno, pavimentato come la totalità del bene in gres cm.30x30 e con pareti rivestite in carta da parati: l'ambiente, ove si sono rilevati circoscritti esiti di fenomeni infiltrativi accompagnati da condensa e occasionale scollamento dei parati, immette mediante portafinestra in una porzione lastricata del giardino dell'int.B prospiciente il vano scala esterno che conduce alla sottostante autorimessa (sub.515 - bene n°7).

Sull'opposto versante dell'ingresso, distribuito da un disimpegno anch'esso interessato da esiti infiltrativi, si individua dapprima un servizio igienico provvisto di lavabo, sanitari e doccia: l'ambiente, finestrato, è rivestito con maioliche (tozzetti cm.10x10) fino ad un'altezza di ml.1,15 circa, ad eccezione della zona doccia ove il rivestimento raggiunge la quota di ml.2,30. Sul fondo del disimpegno si individua da ultimo una camera da letto, avente le medesime finiture del soggiorno ed anch'essa interessata da locali esiti di infiltrazioni: l'ambiente appare parzialmente coibentato con pannelli isolanti.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori in alluminio e split per la climatizzazione; le porte interne sono in legno e gli infissi in legno ed alluminio con vetrocamera; è altresì presente un impianto di allarme e l'impianto elettrico è dotato di salvavita.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/d) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/d).

BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

Il box in oggetto è provvisto di due ingressi contigui, prospicienti entrambi direttamente l'antistante sede stradale di Via Vaccari, identificanti rispettivamente un accesso carrabile in corrispondenza del civico 25, dotato di serranda blindata elettrica, e l'altro pedonale in corrispondenza del civico 27, dotato di portoncino blindato.

I due varchi immettono in un primo e più ampio vano, destinato allo stazionamento delle vetture, pavimentato in gres cm.30x30 con pareti intonacate e tinteggiate e controsoffitto, che identifica una quota interna pari a ml.3,45 circa; sul versante destro di tale vano si individua un'apertura finestrata alta, dotata di grata, prospiciente il contiguo vano scala che dal civico 29 conduce al compendio edilizio sovrastante.

Sul fondo del vano principale, mediante un vano porta insistente su una tramezzatura interna, si perviene a due ambienti di minor consistenza con sviluppo longitudinale, adibiti a ripostiglio, il primo sul fondo dell'unità ed il secondo corrispondente al sottoscala della già citata gradinata esterna.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/e) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/e).

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

L'immobile in esame è provvisto di due ingressi contigui, entrambi prospicienti l'antistante sede stradale di Via Vaccari, identificati rispettivamente al civico 21, per l'accesso carrabile mediante serranda avvolgibile coibentata e motorizzata, e al civico 23 per l'accesso pedonale mediante portoncino blindato; nel merito si rimanda al paragrafo "Stato conservativo" per i necessari futuri ripristini.

L'accesso carrabile immette nel più ampio vano preposto allo stazionamento delle vetture; lungo il suo versante



destro, delimitato da parziale schermatura interna con spalletta in muratura e sovrastante vetro stratificato, si individua un comunicante andito sul cui fondo si attesta un secondo portoncino blindato che immette nella contigua porzione S1 dell'int.A (sub.510 - bene n°1): come già significato sussiste pertanto un collegamento interno diretto tra le due unità.

Il box in oggetto è pavimentato con lastre in gres cm.60x60, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate; le altezze interne variano, in funzione della presenza di controsoffitto, da un minimo di ml.2,60 ad un massimo di a ml.3,00 circa; è altresì presente un impianto di allarme.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/f) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/f).

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

L'autorimessa in esame è provvista di tre punti di ingresso, uno dei quali carrabile e gli altri due pedonali; nel dettaglio all'immobile si perviene mediante una rampa carrabile che si diparte dal civico 5 di Via Vaccari e conduce al piano seminterrato del compendio, il cui maggiore sviluppo identifica particella (Fg.231, p.lla 347, sub.37) catastalmente intestata a terzi estranei al giudizio: la parte terminale, all'imbocco vero e proprio dell'autorimessa e dotata di serranda metallica automatizzata, è di contro pavimentata, come la consistenza interna, con lastre in gres.

Ulteriori due punti di ingresso al bene si identificano nelle due scale di collegamento che si dipartono dal sovrastante giardino annesso all'int.B (bene n°2), di cui l'autorimessa in oggetto costituisce parcheggio pertinenziale e con il quale sussiste pertanto un collegamento interno diretto; dette scale, entrambe rivestite in travertino ed una delle quali dotata di servoscala, esitano in altrettanti anditi, anch'essi pavimentati in travertino, delimitati da diaframmi in alluminio e vetro che identificano il perimetro dell'ampio vano effettivamente preposto allo stazionamento delle vetture. In adiacenza ad una delle succitate scale si individuano un ripostiglio ed un locale adibito a centrale termica, pavimentato con gres cm.15x15 ed interessato, sulle pareti intonacate e tinteggiate, da diffusi fenomeni di umidità di risalita.

L'autorimessa vera e propria è pavimentata con lastre in gres cm.30x30, mentre le pareti, intonacate e tinteggiate, sono rivestite - per una fascia di altezza pari a ml.1,00 - con bolletonato in pvc.

Medesima pavimentazione di rinviene nell'antibagno e nel servizio igienico interno, quest'ultimo rivestito - per una fascia di altezza pari a ml.1,00 - con maioliche cm.10x10, e dotato di lavabo, sanitari e doccia.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/g) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/g).

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

L'immobile in esame è provvisto di un unico ingresso carrabile, prospiciente la sede stradale di Via Vaccari in corrispondenza del civico 19: lo stesso è dotato di serranda avvolgibile coibentata e motorizzata che immette in un vano unico con solaio a predalles, di altezza interna pari a ml.2,90, pavimento in lastre in gres cm.60x60 e le cui pareti sono intonacate e tinteggiate; l'impianto elettrico, in canalina esterna, è provvisto di salvavita.

Si è riscontrata la presenza di fenomeni infiltrativi e di umidità di risalita in corrispondenza della parete di fondo e destra del box (stante la presenza di mobilio non è stato possibile ispezionarne il versante sinistro), verosimilmente ascrivibili all'ubicazione contro-terra rispetto al sovrastante giardino dell'int.A. di cui il box costituisce parcheggio pertinenziale.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/h) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/h).



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

All'atto dei primi sopralluoghi di rilievo, esperiti nel febbraio 2022, l'immobile risultava occupato in forza di contratto di locazione successivamente disdettato; attualmente il bene, riconsegnato alla custodia in data 06/09/2022, risulta essere libero.

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

All'atto dei sopralluoghi esperiti, il bene risultava essere nella disponibilità del debitore esecutato.

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

All'atto dei sopralluoghi esperiti, il bene risultava essere nella disponibilità del debitore esecutato.

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

All'atto dei sopralluoghi esperiti, il bene risultava essere occupato da personale di servizio del debitore esecutato.

BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

All'atto dei sopralluoghi esperiti, il bene risultava essere nella disponibilità del debitore esecutato.

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T.

All'atto dei primi sopralluoghi di rilievo, esperiti nel febbraio 2022, l'immobile risultava occupato in forza di contratto di locazione successivamente disdettato; attualmente il bene, riconsegnato alla custodia in data 06/09/2022, risulta essere libero.

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1



All'atto dei sopralluoghi esperiti, il bene risultava essere nella disponibilità del debitore esecutato.

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

All'atto dei sopralluoghi esperiti, il bene risultava essere nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1985 al 27/06/2003	il nato a il nato a il Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bruno Ciociola	18/02/1985	72791	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/02/1985		9259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	07/03/1985	9456			
Dal 27/06/2003 al 02/02/2005	il nato a il Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	27/06/2003	97491	31512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/07/2003		39146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	16/07/2003	6310			
Dal 02/02/2005 al 22/09/2006	il nato a il Codice Fiscale/P.IVA:	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	02/02/2005	101527	33514
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Roma	14/02/2005		12207		
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Roma 5	21/02/2005	105	1V		
Dal 22/09/2006	il Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Pietro Mazza	22/09/2006	105467	35953		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Roma	05/10/2006		81984		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
			21/10/2006	13628	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 06/05/1999 al 07/05/2002	I sede in Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Pietro Mazza	06/05/1999	81754	25729	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	21/05/1999		24290	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Roma	26/05/1999	25462		
Dal 07/05/2002	il Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Pietro Mazza	07/05/2002	94375	29900	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	



		Roma	05/06/2002		40881
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	23/05/2002	4499	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1999 al 07/05/2002	con sede in Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	06/05/1999	81753	25728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/05/1999		25638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	26/05/1999	25463			
Dal 07/05/2002	il nato a Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	07/05/2002	94375	29900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	05/06/2002		40882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	23/05/2002	4499	1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1999 al 07/05/2002	I con sede in Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	06/05/1999	81754	25729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	21/05/1999		24290
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	26/05/1999	25462	
		Dal 07/05/2002	il nato a Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Pietro Mazza	07/05/2002			94375	29900
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma	05/06/2002				40881
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Roma	23/05/2002			4499	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1999 al 07/05/2002	con sede in Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	06/05/1999	81753	25728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	28/05/1999		25638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Roma	26/05/1999	25463		
Dal 07/05/2002	I Codice Fiscale/P.IVA:	nato a				Compravendita
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Pietro Mazza	07/05/2002	94375	29900	
						Trascrizione
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	05/06/2002		40882	
						Registrazione
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Roma	23/05/2002	4499	1V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 18/02/1985 al 27/06/2003	il nata a e il nato a . Codice Fiscale/P.IVA:					Compravendita
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Bruno Ciociola	18/02/1985	72791		
						Trascrizione
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	19/02/1985		9259	
						Registrazione
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			07/03/1985	9456		
Dal 27/06/2003 al 02/02/2005	il nato a . Codice Fiscale/P.IVA: I					Compravendita
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Pietro Mazza	27/06/2003	97491	31512	
						Trascrizione
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	07/07/2003		39146	
						Registrazione
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



		Roma	16/07/2003	6310	
Dal 02/02/2005 al 22/09/2006	***** o nato a ***** il ***** . Codice Fiscale/P.IVA: *****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	02/02/2005	101527	33514
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/02/2005		12207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5	21/02/2005	105	1V		
Dal 22/09/2006	***** nato a ***** **** il ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	22/09/2006	105467	35953
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	05/10/2006		81984
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	21/10/2006	13628	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1999 al 07/05/2002	***** * ***** , con sede in ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	06/05/1999	81754	25729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	21/05/1999		24290
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	26/05/1999	25462	
Dal 07/05/2002	il nato a Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	07/05/2002	94375	29900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	05/06/2002		40881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	23/05/2002	4499	1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/1985 al 27/06/2003	il nata a e nato a Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bruno Ciociola	18/02/1985	72791	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/02/1985		9259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	07/03/1985	9456			
Dal 27/06/2003 al 02/02/2005	il nato a Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	27/06/2003	97491	31512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/07/2003		39146
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	16/07/2003	6310	
Dal 02/02/2005 al 13/11/2006	il Fiscale/P.IVA:	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	02/02/2005	101527	33514
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/02/2005		12207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5	21/02/2005	105	1V		
Dal 13/11/2006	il proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pietro Mazza	13/11/2006	105779	36213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	24/11/2006		94728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5	23/11/2006	16269	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si precisa che il box in oggetto era stato originariamente escluso dalla vendita Rep.105467/35953 del 22/06/2006, intercorsa tra il debitore esecutato ed il dante causa ed avente ad oggetto tra gli altri l'int.A di cui il bene costituisce parcheggio pertinenziale, in quanto l'unità in esame all'epoca non era ancora accatastata, attività esperita in data 23/10/2006, da cui la successiva ed ultima compravendita in favore dell'esecutato Rep.105779/36213 del 13/11/2006.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/10/2022, per il sub.510 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

ISCRIZIONE del 19/05/2005 - Registro Particolare 19098 Registro Generale 63543
Pubblico ufficiale MAZZA PIETRO Repertorio 102313/33893 del 17/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 12/01/2015 - Registro Particolare 178 Registro Generale 2792
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 15/2015 del 08/01/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11644 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8032 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 22468
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 574 del 05/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11645 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8034 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 32220
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 6255/2015 del 13/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11646 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8035 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 5582 Registro Generale 36359
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 525/2015 del 06/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7716 del 24/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11287 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8036 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 19/09/2019 - Registro Particolare 20482 Registro Generale 110040
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49633/2019 del 31/08/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8037 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 14/02/2005 - Registro Particolare 12208 Registro Generale 18897
Pubblico ufficiale MAZZA DR. PIETRO Repertorio 101527/33514 del 02/02/2005
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Dominante



N.B. Nel certificato notarile versato in atti si precisa che la servitù con detta trascrizione costituita (a favore del sub.510 di proprietà di _____, ed a carico del sub.516 di proprietà di _____) si è estinta con atto Rep.105467/2006 per Notaio Pietro Mazza, essendo il fondo servente di proprietà della medesima parte acquirente

TRASCRIZIONE del 25/03/2005 - Registro Particolare 23367 Registro Generale 36384
Pubblico ufficiale MAZZA DR. PIETRO Repertorio 101936/33721 del 24/03/2005
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 103336 Registro Generale 147586
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 52716 del 27/11/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/10/2022, per il sub.511 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 19/02/2013 - Registro Particolare 2175 Registro Generale 17418
Pubblico ufficiale MAZZA PIETRO Repertorio 115535/43321 del 15/02/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2198 del 21/02/2013 (QUIETANZA E CONFERMA)

ISCRIZIONE del 12/01/2015 - Registro Particolare 178 Registro Generale 2792
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 15/2015 del 08/01/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11644 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8032 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 22468
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 574 del 05/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11645 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8034 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 32220
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 6255/2015 del 13/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 11646 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8035 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 5582 Registro Generale 36359



Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 525/2015 del 06/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7716 del 24/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11287 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8036 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 19/09/2019 - Registro Particolare 20482 Registro Generale 110040

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49633/2019 del 31/08/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8037 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 103336 Registro Generale 147586

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 52716 del 27/11/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29,
INTERNO C, PIANO 1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/10/2022, per il sub.512 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare 7975 Registro Generale 63894

Pubblico ufficiale CASSINELLI FLAMINIA Repertorio 2405/1387 del 05/06/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

ISCRIZIONE del 12/01/2015 - Registro Particolare 178 Registro Generale 2792

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 15/2015 del 08/01/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11644 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8032 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 22468

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 574 del 05/03/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11645 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8034 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 32220



Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 6255/2015 del 13/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11646 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8035 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 5582 Registro Generale 36359

Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 525/2015 del 06/04/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7716 del 24/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11287 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8036 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 19/09/2019 - Registro Particolare 20482 Registro Generale 110040

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49633/2019 del 31/08/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8037 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 103336 Registro Generale 147586

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 52716 del 27/11/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/10/2022, per il sub.513 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 06/06/2014 - Registro Particolare 7975 Registro Generale 63894

Pubblico ufficiale CASSINELLI FLAMINIA Repertorio 2405/1387 del 05/06/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

ISCRIZIONE del 12/01/2015 - Registro Particolare 178 Registro Generale 2792

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 15/2015 del 08/01/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11644 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8032 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 22468



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 574 del 05/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11645 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8034 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 32220

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 6255/2015 del 13/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11646 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8035 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 5582 Registro Generale 36359

Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 525/2015 del 06/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7716 del 24/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11287 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8036 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 19/09/2019 - Registro Particolare 20482 Registro Generale 110040

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49633/2019 del 31/08/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8037 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 103336 Registro Generale 147586

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 52716 del 27/11/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/10/2022, per il sub.7 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 12/01/2015 - Registro Particolare 178 Registro Generale 2792

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 15/2015 del 08/01/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11644 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)



2. Annotazione n. 8032 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 22468
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 574 del 05/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11645 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8034 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 32220
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 6255/2015 del 13/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11646 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8035 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 5582 Registro Generale 36359
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 525/2015 del 06/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7716 del 24/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11287 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8036 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 19/09/2019 - Registro Particolare 20482 Registro Generale 110040
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49633/2019 del 31/08/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8037 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 103336 Registro Generale 147586
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 52716 del 27/11/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/10/2022, per il sub.509 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 19/05/2005 - Registro Particolare 19098 Registro Generale 63543
Pubblico ufficiale MAZZA PIETRO Repertorio 102313/33893 del 17/05/2005



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 12/01/2015 - Registro Particolare 178 Registro Generale 2792
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 15/2015 del 08/01/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11644 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8032 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 22468
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 574 del 05/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11645 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8034 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 32220
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 6255/2015 del 13/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11646 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8035 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 5582 Registro Generale 36359
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 525/2015 del 06/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7716 del 24/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11287 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8036 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 19/09/2019 - Registro Particolare 20482 Registro Generale 110040
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49633/2019 del 31/08/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8037 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 103336 Registro Generale 147586
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 52716 del 27/11/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/10/2022, per il sub.515 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 22468
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 574 del 05/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11645 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8034 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 32220
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 6255/2015 del 13/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11646 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8035 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 5582 Registro Generale 36359
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 525/2015 del 06/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7716 del 24/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11287 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8036 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 19/09/2019 - Registro Particolare 20482 Registro Generale 110040
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49633/2019 del 31/08/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8037 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 103336 Registro Generale 147586
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 52716 del 27/11/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/10/2022, per il sub.518 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

ISCRIZIONE del 12/01/2015 - Registro Particolare 178 Registro Generale 2792
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 15/2015 del 08/01/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11644 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8032 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 10/03/2015 - Registro Particolare 3324 Registro Generale 22468
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIMINI Repertorio 574 del 05/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11645 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8034 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 02/04/2015 - Registro Particolare 4903 Registro Generale 32220
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 6255/2015 del 13/03/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11646 del 22/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8035 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 15/04/2015 - Registro Particolare 5582 Registro Generale 36359
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 525/2015 del 06/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7716 del 24/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 11287 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 8036 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 19/09/2019 - Registro Particolare 20482 Registro Generale 110040
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 49633/2019 del 31/08/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8037 del 23/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 103336 Registro Generale 147586
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 52716 del 27/11/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Da disamina del certificato notarile ipocatastale versato in atti, al quale si rimanda, è risultata altresì la presenza dell' ulteriore formalità relativa al sub.503 (unità soppressa)

TRASCRIZIONE del 11/12/2003 - Registro Particolare 109126 Registro Generale 71219
Pubblico ufficiale FIUMARA LUCIANA Repertorio 21180 del 03/12/2003
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Le ispezioni effettuate dalla scrivente (elenchi formalità, note, annotazioni acquisite), sono allegare alla presente perizia (allegato n°11).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBIcata A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo "Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3", disciplinati dagli artt. 44,45 e 48 delle N.T.A. di Prg (allegato n° 10).

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBIcata A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

Vedi sopra.

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBIcata A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

Vedi sopra.

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBIcata A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

Vedi sopra.

BENE N° 5 - BOX UBIcato A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 6 - BOX UBIcato A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T



Vedi sopra.

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

Vedi sopra.

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

Vedi sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO A, PIANO S1-T-1-2

Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto prot.34834/1952 presentato dalla per la costruzione di quattro villini, ivi incluso quello per cui è causa, approvato dalla C.E. in data 28/08/1952 e successive varianti prot.455/1955 e 18420/55 (per accessori), ai quali facevano seguito, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17947/Racc.10524 per Notaio Domenico Sciamanda del 24/06/1954, il rilascio delle licenze n.1963 del 02/09/1955 e n.2923 del 31/10/1956 per accessori (allegato n°5). Alla domanda prot.9845/59 faceva seguito, per il villino A-B, il rilascio di agibilità n.1412 del 03/12/1959 (allegato n°6). A seguire per il villino suddetto, di cui sono parte i beni pignorati, veniva presentato dai proprietari e progetto di restauro prot.30985 del 23/05/1985 (per modifica tramezzature interne, realizzazione di porticato, costruzione di una scala a giorno nell'edificio), approvato dalla C.E. il 17/07/1985 con rilascio di concessione n°1858/C del 07/12/1985 (allegato n°5).

Successivamente, per il compendio di cui il bene è parte, venivano presentate tanto istanze di sanatoria quanto pratiche edilizie (D.I.A.) aventi ad oggetto variazioni interne ed esterne (ampliamenti, frazionamenti e fusioni, cambi di destinazione d'uso, variazioni di prospetto, diverse configurazioni interne...). In merito a tali pratiche si precisa che l'istanza per la relativa acquisizione, protocollata presso il competente Municipio, ha consentito di individuare unicamente alcuni dei protocolli di deposito, mentre la relativa documentazione - come dichiarato dall'ufficio - rientra tra gli atti deteriorati a seguito degli allagamenti che hanno interessato gli archivi (allegato n°9); in ragione di ciò, e ad integrazione del carteggio di progetto (allegato n°7) la scrivente si è avvalsa del parziale carteggio nella disponibilità della parte eseguita (allegato in stralcio al n°14), residuando un margine di aleatorietà derivante anche dalla riscontrata incompletezza documentale, di cui si terrà conto in sede di stima.

Nel dettaglio, per quanto concerne nello specifico l'int.A in esame, veniva inoltre presentata da istanza di condono prot.127211/87 (sot.1 e 2), registrata il 30/09/86 con successivo rilascio delle concessioni in sanatoria n.240925 (sot.1- allegato n°8/a.1) e n.240926 (sot.2- allegato n°8/a.2) del 06/09/2000: nei relativi fascicoli, come forniti dall'Ufficio Condono Edilizio, sono presenti: modello di domanda, elaborato grafico di progetto, planimetrie catastali, documentazione fotografica e concessioni. I connessi abusi, datati nell'istanza al 1957 ed ubicati al piano S1 del manufatto, ricadono per la quasi totalità nella consistenza dell'int.A in esame, ed hanno ad oggetto la realizzazione di superfici tanto non residenziali quanto residenziali (rispettivamente per mq.28,37 e mq.20,04) nonché la ristrutturazione e il mutamento di destinazione d'uso di parte del piano (per mq.37,93). In sede di disamina del carteggio è emersa la presenza di alcune discrasie, quali il richiamo, per la concessione n.240925 (sot.1), del solo sub.507 (identificante la coeva consistenza catastale dell'int.A), pur



essendo di fatto ricompresa nel titolo concessorio anche la superficie non residenziale di un contiguo box, all'epoca censito al sub.6 (oggi sub.509 - bene n°6); tale consistenza risultava peraltro già riportata nel già citato progetto prot.18420/55 afferente gli accessori del villino originario.

Successivamente, per quanto desumibile in atti, con prot.44344 del 02/12/2003 veniva presentata presso il Municipio XX D.I.A. per manutenzione straordinaria relativa all'intero villino, consistente in opere di frazionamento e fusione tra le unità (int. A in oggetto e contigui int.B e C, tanto per le porzioni interne che per gli esterni), variazioni di prospetto e di distribuzione interna. Nello specifico, per il bene A in esame, si segnala che il raffronto dell'ante operam della DIA presenta talune discrasie rispetto ai pregressi titoli (progetto e concessione in sanatoria) in termini di consistenza, prospetto e distribuzione interna. A livello del piano S1 nella planimetria oggetto di concessione in sanatoria - richiamata sullo stesso grafico della D.I.A. quale preesistenza - una superficie precedentemente non residenziale (intercapedine) viene indicata quale ripostiglio; al piano terra si riscontrano ampliamenti di consistenza, per quanto noto sprovvisti di titolo, rispetto all'ultimo progetto approvato (trattasi del vano doccia nel w.c. e porzione terminale del salone, per complessivi mq.11,00 circa); ai piani superiori si riscontrano difformità di prospetto e di morfologia interna.

Successivamente, sempre relativamente al piano S1 dell'int.A, veniva presentata con prot.554923/0 del 10/12/2004 istanza di sanatoria volta a regolarizzare l'ampliamento senza titolo di mq.28, corrispondenti alla superficie dell'odierna sala gioco/studio contigua alla cucina; alla domanda, corredata di documentazione a supporto (perizia giurata, idoneità statica, documentazione fotografica e catastale, bollettini di pagamento) faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n.351013 del 17/05/2012 (allegato n°8/a.3).

In pari data, relativamente al piano primo dell'unità in oggetto, veniva altresì presentata con prot.554940/0 del 10/12/2004 istanza di sanatoria volta a regolarizzare la realizzazione di tettoia sul contiguo terrazzo a livello; alla domanda, anche qui corredata di relativa documentazione fotografica e catastale e oblazioni, faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n.348264 del 29/11/2011 (allegato n°8/a.4). In merito alla superficie condonata si precisa che in sede di accesso si è riscontrata l'intervenuta tamponatura della tettoia a mezzo di infissi e vetri, configurandola quale veranda: trattandosi di variazione "in ampliamento" sprovvista di titolo, sarà necessario ripristinare l'originaria configurazione a tettoia oggetto di rilascio di concessione in sanatoria, che come tale è stata difatti computata in sede di individuazione parametrica della relativa consistenza.

Da ultimo, con D.I.A. in variante prot.8209 del 01/03/2005, avente ad oggetto tanto l'int.A in esame quanto il contiguo int.C (bene n°3), venivano effettuate opere di frazionamento e fusione delle suddette unità, modifiche interne e di prospetto, demolizioni e consolidamenti con realizzazione di balconi e stenditoi coperti (come indicati dal tecnico nella relazione, non denominati sul grafico) a livello del piano secondo ove, per l'int.A, si realizzava anche un collegamento mediante scala interna con il livello sottostante; nel post-operam di contro non figura l'ascensore riscontrato ai piani S1-T-1 del bene. La disamina dei protocolli forniti dal Municipio evidenzia la presenza di successiva variante (prot.2006/17610 dell'11/04/2006) della quale non è stato tuttavia possibile reperire carteggio e conseguentemente verificarne l'oggetto; si ha contezza della presentazione di una variazione catastale in data 02/05/2006 e del deposito, con prot.62707/2009, di un certificato di collaudo finale (datato 28/12/2006) relativo alla già richiamata D.I.A. prot.44344 del 02/12/2003 ed alle successive connesse varianti.

Tutto ciò premesso, stanti le discrasie e le incompletezze documentali già precedentemente evidenziate, con il conseguente margine di aleatorietà a tale stato di cose connesso, all'esito della disamina di quanto ad oggi reperibile il raffronto con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso evidenzia la presenza di difformità (prospetto, distribuzioni interne, sistemazioni esterne) che si ritengono tecnicamente sanabili mediante pratica in sanatoria/accertamento di conformità, previa acquisizione dei connessi atti di assenso amministrativo-edilizi e di eventuali verifiche strutturali richieste d'ufficio. Di contro si ritengono non sanabili, e come tali da ripristinare nella consistenza legittima, a cura e spese dell'aggiudicatario, gli ampliamenti al piano terra (salone e porzione terminale del w.c., benché di fatto già riportati nell'ante-operam della D.I.A. 44344/2003, pratica per quanto noto non contestata); parimenti dicasi per la tamponatura della tettoia oggetto di sanatoria al piano primo, sì da configurarla come veranda, variazione anch'essa operata senza titolo. In funzione delle risultanze



acquisite si precisa che per il piano secondo (mansardato) non è emerso titolo atto a legittimare la destinazione abitativa riscontrata di fatto in loco (nell'ultima D.I.A. reperita non vi è, ad esempio, indicazione funzionale dell'odierno w.c.), di talché lo stesso è da ritenersi assimilabile a soffitta.

In funzione dei costi verosimilmente connessi alle attività summenzionate, nonché del margine di aleatorietà in termini di regolarità connesso all'attestata parziale carenza documentale nonché alle ulteriori discrasie summenzionate, si ritiene opportuno computare una decurtazione del valore del bene in misura pari al 5%, precisando che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutte le attività ed oneri a tale stato di cose connessi, inclusi quelli emergenti, anche di concerto con gli uffici competenti, in sede di definizione delle connesse pratiche, essendosi di ciò già tenuto conto in via forfettaria in sede di stima.

BENE N° 2 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO B, PIANO S1-T

Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto prot.34834/1952 presentato dalla _____ per la costruzione di quattro villini, ivi incluso quello per cui è causa, approvato dalla C.E. in data 28/08/1952 e successive varianti prot.455/1955 e 18420/55 (per accessori), ai quali facevano seguito, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17947/Racc.10524 per Notaio Domenico Sciamanda del 24/06/1954, il rilascio delle licenze n.1963 del 02/09/1955 e n.2923 del 31/10/1956 per accessori (allegato n°5). Alla domanda prot.9845/59 faceva seguito, per il villino A-B, il rilascio di agibilità n.1412 del 03/12/1959 (allegato n°6). A seguire per il villino suddetto, di cui sono parte i beni pignorati, veniva presentato dai proprietari _____ e _____ progetto di restauro prot.30985 del 23/05/1985 (per modifica tramezzature interne, realizzazione di porticato, costruzione di una scala a giorno nell'edificio), approvato dalla C.E. il 17/07/1985 con rilascio di concessione n°1858/C del 07/12/1985 (allegato n°5).

Successivamente, per la porzione del compendio di cui è parte il bene in oggetto, all'epoca identificato unitamente a maggior consistenza come villino B, veniva presentato da _____ progetto in variante prot.156347 del 24/07/1986 (per ristrutturazione edificio e parcheggio), approvato dalla C.E. in data 08/02/1989, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17000/Racc.2795 per Notaio Luigi Fasani del 27/04/1989 per destinazione locali sottotetto e parcheggio, con rilascio di concessione n°994/C dell'11/09/1989 (allegato n°5).

L'istruttoria della summenzionata variante veniva conclusa successivamente al rilascio di ulteriore istanza in sanatoria, identificata al prot.16006 del 26/01/1987, presentata dalla medesima proprietà per ampliamento del piano seminterrato (sito nell'odierno int.B) per mq. 61,56, con rilascio di concessione in sanatoria n°271/S del 16/06/1988 (allegato n°08/b): detta domanda aveva ad oggetto l'ampliamento di parte del piano S1 (ad oggi corrispondenti a vano scala, disimpegno, cabina armadio, bagno e parte di una camera, il tutto a confine con il passaggio condiviso con l'int.D).

Ancora a seguire, per il compendio di cui il bene è parte, venivano presentate tanto istanze di sanatoria quanto pratiche edilizie (D.I.A.) aventi ad oggetto variazioni interne ed esterne (ampliamenti, frazionamenti e fusioni, cambi di destinazione d'uso, variazioni di prospetto, diverse configurazioni interne...). In merito a tali pratiche si precisa che l'istanza per la relativa acquisizione, protocollata presso il competente Municipio, ha consentito di individuare unicamente alcuni dei protocolli di deposito, mentre la relativa documentazione - come dichiarato dall'ufficio - rientra tra gli atti deteriorati a seguito degli allagamenti che hanno interessato gli archivi (allegato n°9); in ragione di ciò, e ad integrazione del carteggio di progetto (allegato n°7) la scrivente si è avvalsa del parziale carteggio nella disponibilità della parte eseguita (allegato n°14), residuando un margine di aleatorietà derivante anche dalla riscontrata incompletezza documentale, di cui si terrà conto in sede di stima.

In merito alla porzione destra del villino, di cui è parte l'odierno int.B, veniva presentata in data 28/02/1995 da _____ istanza di sanatoria, identificata con prot.45349, sot.1 e 2, avente ad oggetto tanto un



ampliamento per cambio di destinazione d'uso con opere edilizie al piano secondo, onde trasformare i vani tecnici in mansarda abitabile (sot.1- allegato n°8/c.1), quanto il frazionamento dell'originaria unica unità immobiliare su quattro livelli in due unità residue (sot.2 - allegato n°8/c.2), identificanti l'int.B in esame ai piano S1 e terra e l'int.C ai piani primo e secondo (bene n°3). Alla suddetta istanza faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n°276820 del 29/03/2002 per il sot.1 (ampliamento) e della concessione in sanatoria n°276822 del 29/03/2002 per il sot.2 (frazionamento). In merito alla suddetta concessione si segnala un'attestazione del competente U.C.E. (prot.76736/2002), fornita in copia da parte esecutata, relativa alla superficie residua assentita all'esito del summenzionato frazionamento, indicata per l'int. B in esame, all'epoca censito al sub.503, in complessivi mq. 407,20.

Nelle more della seconda variante summenzionate veniva altresì presentata D.I.A. prot.49780 del 01/08/2002 per opere di manutenzione dell'unità in esame, aventi precipuamente ad oggetto la trasformazione dell'originaria contigua autorimessa in accessori di servizio (stireria, lavanderia e stenditoio coperto) con costruzione di nuova e più ampia autorimessa; detta D.I.A. non veniva tuttavia autorizzata dal competente Dip.IX per carenze documentali, destinazioni non consentite e mancanza di necessario atto d'obbligo. Alla stessa seguiva quindi D.I.A. prot.57025 del 16/09/2002 per modifiche di prospetto e realizzazione di scala esterna a giorno di collegamento tra il giardino e la sottostante autorimessa, oggetto di autonoma pratica (prot.26380/2002), con denuncia di fine lavori e certificato di collaudo depositato con prot.71609/2009.

Successivamente, con prot.44344 del 02/12/2003 veniva presentata presso il Municipio XX la già richiamata D.I.A. per manutenzione straordinaria relativa all'intero villino, consistente in opere di frazionamento e fusione tra le unità (int. B in esame e contigui int.A e C, tanto per le porzioni interne che per gli esterni), variazioni di prospetto e di distribuzione interna. Nello specifico, per il bene B in esame, si segnala che il raffronto dell'ante operam della DIA (ove si richiama la sanatoria per l'intervenuto frazionamento rispetto al sovrastante int.C) presenta talune discrasie rispetto all'ultimo progetto approvato prot.156347/1986, in termini di prospetto e distribuzione interna, nonché di consistenza per quanto riguarda il piano terra, ove si riscontrano ampliamenti - per quanto acquisito sprovvisti di titolo - analoghi a quelli già riscontrati nell'int.A, ovvero in corrispondenza del w.c. e della porzione terminale del salone dell'unità, anche qui per complessivi mq.11,00 circa.

Ancora a seguire, per l'int.B, in esame, in data 02/04/2004 veniva presentata da parte esecutata istanza di sanatoria, identificata con prot.519304 avente ad oggetto un ampliamento al piano S1 per mq 23,25 (allegato n°8/e), cui faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n°348263 del 29/11/2011: trattasi della porzione di fondo della camera da letto prospiciente l'antistante giardino.

Detto ampliamento, in quanto oggetto di sanatoria, veniva già graficizzato nella già citata D.I.A. in variante prot.8209 del 01/03/2005, avente ad oggetto opere (frazionamento e fusione, variazioni interne e di prospetto) di pertinenza dei contigui int. A e C.

Tutto ciò premesso, ribadendo le discrasie e la carenza documentale già evidenziate in narrativa, con il conseguente margine di aleatorietà a tale stato di cose connesso, all'esito della disamina di quanto ad oggi reperibile il raffronto con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso evidenzia la presenza di difformità interne e di prospetto tecnicamente sanabili mediante accertamento di conformità, previa acquisizione dei connessi atti di assenso amministrativo-edilizi. Di contro, stante la riscontrata presenza in situ di collegamento interno, mediante scala ed ascensore, dell'int.B in esame con il sovrastante int.C, difformemente dal frazionamento tra le unità oggetto di rilascio della concessione in sanatoria n°276822/2002, si ritiene possibile procedere mediante Scia di ripristino con ogni opera connessa (demolizione della scala di collegamento tra piano terra e primo e chiusura del solaio, interdizione del vano ascensore a livello del piano primo), dovendosi tuttavia segnalare la conseguente presenza di commistioni funzionali tra i beni, legata alla necessità di attraversare il terrazzo dell'int.B in oggetto (al piano terra) onde raggiungere, mediante scala a chiocciola esterna, il terrazzo del piano primo ove insiste l'accesso "autonomo" all'int.C sovrastante. Si rappresenta altresì la presenza di commistioni anche sotto il profilo impiantistico (elettrica e gas, condivisa per quanto noto anche con l'appartamento di servizio int.D, bene n°4) di cui solo in sede esecutiva, previ saggi e verifiche connessi, sarà possibile valutare concretamente possibilità di separazione ed oneri a ciò connessi. Di contro, ed in



analogia con quanto già rappresentato per il bene n°1, si ritengono non sanabili, e come tali da ripristinare nella consistenza legittima, a cura e spese dell'aggiudicatario, gli ampliamenti al piano terra (salone e porzione terminale del w.c., benché già riportati nell'ante-operam della D.I.A. 44344/2003, pratica per quanto noto non contestata).

In alternativa, stante la fusione "di fatto" sotto il profilo morfo-funzionale nonché impiantistico degli int.B e C, si ritiene possibile procedere alla fusione anche sotto il profilo amministrativo-edilizio, dei due subalterni, attività di norma esperibile mediante CILA in sanatoria ma nel caso di specie eventualmente assorbibile nell'accertamento di conformità già precedentemente illustrato.

In funzione dei costi verosimilmente connessi alle attività summenzionate, nonché del margine di aleatorietà in termini di regolarità connesso all'attestata parziale carenza documentale nonché alle ulteriori discrasie summenzionate, si ritiene opportuno computare una decurtazione del valore del bene in misura pari al 5%, precisando che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutte le attività ed oneri a tale stato di cose connessi, inclusi quelli emergenti, anche di concerto con gli uffici competenti, in sede di definizione delle connesse pratiche, essendosi di ciò già tenuto conto in via forfettaria in sede di stima.

BENE N° 3 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO C, PIANO 1-2

Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto prot.34834/1952 presentato dalla _____ per la costruzione di quattro villini, ivi incluso quello per cui è causa, approvato dalla C.E. in data 28/08/1952 e successive varianti prot.455/1955 e 18420/55 (per accessori), ai quali facevano seguito, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17947/Racc.10524 per Notaio Domenico Sciamanda del 24/06/1954, il rilascio delle licenze n.1963 del 02/09/1955 e n.2923 del 31/10/1956 per accessori (allegato n°5). Alla domanda prot.9845/59 faceva seguito, per il villino A-B, il rilascio di agibilità n.1412 del 03/12/1959 (allegato n°6). A seguire per il villino suddetto, di cui sono parte i beni pignorati, veniva presentato dai proprietari _____ e _____ progetto di restauro prot.30985 del 23/05/1985 (per modifica tramezzature interne, realizzazione di porticato, costruzione di una scala a giorno nell'edificio), approvato dalla C.E. il 17/07/1985 con rilascio di concessione n°1858/C del 07/12/1985 (allegato n°5).

Successivamente, per la porzione del compendio di cui è parte il bene in oggetto, all'epoca identificato unitamente a maggior consistenza come villino B, veniva presentato da _____ progetto in variante prot.156347 del 24/07/1986 (per ristrutturazione edificio e parcheggio), approvato dalla C.E. in data 08/02/1989, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17000/Racc.2795 per Notaio Luigi Fasani del 27/04/1989 per destinazione locali sottotetto e parcheggio, con rilascio di concessione n°994/C dell'11/09/1989 (allegato n°5).

Ancora a seguire per il compendio di cui il bene è parte, venivano presentate tanto istanze di sanatoria quanto pratiche edilizie (D.I.A.) aventi ad oggetto variazioni interne ed esterne (ampliamenti, frazionamenti e fusioni, cambi di destinazione d'uso, variazioni di prospetto, diverse configurazioni interne...). In merito a tali pratiche si ribadiscono le riserve già più volte evidenziate sulla riscontrata incompletezza documentale, di cui si terrà conto in sede di stima.

In merito alla porzione destra del villino, di cui è parte l'odierno int.C, in data 28/02/1995 veniva presentata da _____ la già descritta istanza di sanatoria prot.45349 (sot.1 e 2), avente ad oggetto tanto un ampliamento per cambio di destinazione d'uso con opere edilizie al piano secondo, onde trasformare i vani tecnici in mansarda abitabile (sot.1- allegato n°8/c.1), quanto il frazionamento dell'originaria unica unità immobiliare su quattro livelli in due unità residue (sot.2 - allegato n°8/c.2), identificanti l'int.B ai piani S1 e terra (bene n°2) e l'int.C in esame ai piani primo e secondo. Alla suddetta istanza, come già precedentemente evidenziato, faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n°276820 del 29/03/2002 per il sot.1 (ampliamento) e della concessione in sanatoria n°276822 del 29/03/2002 per il sot.2 (frazionamento).



In merito all'abuso per ampliamento, nella perizia giurata allegata al carteggio di condono, unitamente al modello di domanda ed all'elaborato grafico, lo stesso viene identificato nella trasformazione dei locali sottotetto in abitazione per una superficie ragguagliata complessiva di mq. 64,81; nella concessione n°276820/2002, rilasciata per la porzione de qua si fa riferimento alla variazione prot.235187/02 (ex sub.504), che riportava per il piano secondo - a destinazione residenziale - un più ampio vano centrale con scala interna, corredato di servizio igienico e doppio ripostiglio. Detta configurazione risultava dalla presentazione, nelle more operata, di D.I.A. prot.46390 del 29/11/2001, cui faceva seguito ulteriore variante prot.18954 del 09/05/2002 per opere interne nonché di consolidamento del solaio tra piano terra e primo.

Successivamente, con prot.44344 del 02/12/2003 veniva presentata presso il competente Municipio la già più volte richiamata D.I.A. per manutenzione straordinaria relativa all'intero villino, consistente in opere di frazionamento e fusione tra le unità (int. C in esame e contigui int.A e B, tanto per le porzioni interne che per gli esterni), variazioni di prospetto e di distribuzione interna; per il bene C in esame nell'ante operam della DIA, ricondotto alla precedente variante prot.18954/02, si segnala la presenza di contenute discrasie di distribuzione interna tanto al piano primo che secondo (sottotetto). Con la pratica prot.44344 in questione, a livello del piano primo si operava - in sede di frazionamento e fusione - un'acquisizione di consistenza dal contiguo int.A (guardaroba adiacente il vano ascensore) nonché variazione di partizioni interne e di prospetto, mentre al piano sovrastante, sempre attingendo al contiguo int.A, veniva annessa all'unità l'intera estensione del sottotetto del villino.

A seguire, con variante prot.12951 del 01/04/2004 venivano effettuate opere di manutenzione al piano sottotetto trasformando l'originariamente più ampio terrazzo in un contenuto balcone e realizzando, mediante demolizione parziale della copertura a tetto, due stenditoi scoperti; nella relazione tecnica allegata si dichiara che l'intervento, per l'area oggetto di sanatoria relativa al cambio di destinazione d'uso residenziale, *"implica il risanamento conservativo e conseguente ripristino della destinazione d'uso non residenziale di tutto il piano così come licenziata dalla concessione edilizia n.994/C dell'11/09/1989"*.

Da ultimo, con D.I.A. in variante prot.8209 del 01/03/2005, avente ad oggetto tanto l'int.C in esame quanto il contiguo int.A (bene n°1), venivano effettuate opere di frazionamento e fusione delle suddette unità, modifiche interne e di prospetto, demolizioni e consolidamenti con realizzazione di balconi e stenditoi coperti (così indicati dal tecnico nella relazione, non denominati sul grafico allegato) a livello del piano secondo/sottotetto: con la suddetta pratica la porzione destra di detto piano veniva nuovamente annessa all'int.A. Infine con prot.52410/2009, veniva depositato certificato di collaudo finale (datato 22/12/2004) relativo alla già richiamata D.I.A. prot.46390 del 29/11/2001 ed alle successive connesse varianti.

Tutto ciò premesso, ribadendo le discrasie e la carenza documentale già evidenziate in narrativa, con il conseguente margine di aleatorietà a tale stato di cose connesso, all'esito della disamina di quanto ad oggi reperibile il raffronto con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso evidenzia la presenza di difformità interne e di prospetto tecnicamente sanabili mediante accertamento di conformità, previa acquisizione dei connessi atti di assenso amministrativo-edilizi. Di contro, stante la riscontrata presenza in situ di collegamento interno, mediante scala ed ascensore, dell'int.C in esame con il sottostante int.B, difformemente dal frazionamento tra le unità oggetto di rilascio della concessione in sanatoria n°276822/2002, si ritiene possibile procedere mediante Scia di ripristino con ogni opera connessa (demolizione della scala di collegamento tra piano terra e primo e chiusura del solaio, interdizione del vano ascensore a livello del piano primo, che sarebbe conseguentemente raggiungibile solo a mezzo scala), dovendosi tuttavia segnalare la presenza di commistioni funzionali tra i beni, legata alla necessità di attraversare il terrazzo dell'int.B (al piano terra) onde raggiungere, mediante scala a chiocciola esterna, il terrazzo del piano primo ove insiste l'accesso "esterno" al bene in esame; verifiche ed adeguamenti si renderanno altresì necessari sotto il profilo impiantistico, che sarà possibile definire solo in sede esecutiva. La regolarizzazione del frazionamento tra le unità implicherà aoltresì la necessità di ripristinare l'angolo cottura nel vano d'ingresso al piano prima (come indicato nella Dia e nella planimetria catastale) ed eventualmente rimuovere i sanitari nel bagno al piano sottotetto, per il quale si richiama il ripristino della destinazione non residenziale antecedente al rilascio della concessione in sanatoria dichiarato nella relazione tecnica della già analizzata variante prot.12951/2004.



In alternativa, stante la fusione "di fatto" sotto il profilo morfo-funzionale nonché impiantistico degli int.B e C, si ritiene possibile procedere alla fusione, anche sotto il profilo amministrativo-edilizio, dei due subalterni, attività di norma esperibile mediante CILA in sanatoria ma nel caso di specie eventualmente assorbibile nell'accertamento di conformità già precedentemente illustrato.

In funzione dei costi verosimilmente connessi alle attività summenzionate, nonché del margine di aleatorietà in termini di regolarità connesso all'attestata parziale carenza documentale e alle ulteriori discrasie summenzionate, si ritiene opportuno computare una decurtazione del valore del bene in misura pari al 2%, precisando che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutte le attività ed oneri a tale stato di cose connessi, inclusi quelli emergenti, anche di concerto con gli uffici competenti, in sede di definizione delle connesse pratiche, essendosi di ciò già tenuto conto in via forfettaria in sede di stima.

BENE N° 4 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 29, INTERNO D, PIANO S1

Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto prot.34834/1952 presentato dalla _____ per la costruzione di quattro villini, ivi incluso quello per cui è causa, approvato dalla C.E. in data 28/08/1952 e successive varianti prot.455/1955 e 18420/55 (per accessori), ai quali facevano seguito, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17947/Racc.10524 per Notaio Domenico Sciamanda del 24/06/1954, il rilascio delle licenze n.1963 del 02/09/1955 e n.2923 del 31/10/1956 per accessori (allegato n°5). Alla domanda prot.9845/59 faceva seguito, per il villino A-B, il rilascio di agibilità n.1412 del 03/12/1959 (allegato n°6). A seguire per il villino suddetto, di cui sono parte i beni pignorati, veniva presentato dai proprietari _____ e _____ progetto di restauro prot.30985 del 23/05/1985 (per modifica tramezzature interne, realizzazione di porticato, costruzione di una scala a giorno nell'edificio), approvato dalla C.E. il 17/07/1985 con rilascio di concessione n°1858/C del 07/12/1985 (allegato n°5).

Successivamente, per la porzione del compendio di cui è parte il bene in oggetto, all'epoca identificato unitamente a maggior consistenza come villino B, veniva presentato da _____ progetto in variante prot.156347 del 24/07/1986 (per ristrutturazione edificio e parcheggio), approvato dalla C.E. in data 08/02/1989, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17000/Racc.2795 per Notaio Luigi Fasani del 27/04/1989 per destinazione locali sottotetto e parcheggio, con rilascio di concessione n°994/C dell'11/09/1989 (allegato n°5); in funzione di tale ultimo titolo parte dell'odierno immobile identificava un box auto con contiguo locale tecnico (centrale termica).

L'istruttoria della summenzionata variante veniva conclusa successivamente al rilascio di ulteriore istanza in sanatoria, identificata al prot.16006 del 26/01/1987, per ampliamento del piano seminterrato (sito nell'odierno int.B) con rilascio di concessione in sanatoria n°271/S del 16/06/1988, il tutto a confine con il passaggio condiviso con l'odierno int.D.

Ancora a seguire per il compendio tutto venivano presentate tanto istanze di sanatoria quanto pratiche edilizie (D.I.A.) aventi ad oggetto variazioni interne ed esterne (ampliamenti, frazionamenti e fusioni, cambi di destinazione d'uso, variazioni di prospetto, diverse configurazioni interne...); in merito a tali pratiche si ribadisce il margine di aleatorietà derivante dalla riscontrata incompletezza documentale già più volte rappresentata in narrativa, di cui si terrà conto in sede di stima.

Per quanto concerne il bene in oggetto, con D.I.A. prot.49780 del 01/08/2002 avente ad oggetto opere di manutenzione della porzione destra del villino, si richiedeva la trasformazione della superficie di cui è parte l'unità qui esaminata (che all'epoca come anzidetto identificava un Box con locali tecnici) in accessori di servizio (stireria, lavanderia e stenditoio coperto), stante la coeva realizzazione di nuova e più ampia autorimessa; detta D.I.A. non veniva tuttavia autorizzata dal competente Dip.IX per carenze documentali, destinazioni non consentite e mancanza di necessario atto d'obbligo. Alla stessa seguiva quindi D.I.A.



prot.57025 del 16/09/2002 per modifiche di prospetto e realizzazione di scala esterna a giorno di collegamento tra il giardino e una sottostante autorimessa pertinenziale, oggetto di autonoma pratica (prot.26380/2002), con denuncia di fine lavori e certificato di collaudo depositato con prot.71609/2009.

Successivamente, con prot.44344 del 02/12/2003 veniva presentata presso il Municipio XX la già richiamata D.I.A. per manutenzione straordinaria relativa all'intero villino, consistente in opere di frazionamento e fusione tra le unità, variazioni di prospetto e di distribuzione interna. Nello specifico, per il bene D in esame, si operava una modifica delle partizioni interne nonché delle adiacenti superfici scoperte, poste in collegamento mediante scala a chiocciola con la corte sovrastante. A tal proposito si segnala che il raffronto dell'ante operam della DIA con l'ultimo progetto approvato (prot.156347/1986) presenta discrasie in termini di consistenza, risultando ivi rappresentato l'ampliamento di un vano (indicato come cantina) sulla porzione di fondo dell'unità, alle spalle della centrale termica.

Ancora a seguire, per l'int.D, in esame, in data 02/04/2004 veniva presentata da parte eseguita istanza di sanatoria, identificata con prot.519302, avente ad oggetto la "trasformazione di un ex locale ad uso autorimessa ad uso residenziale per una superficie complessiva utile di mq 69,10": all'istanza, ove l'abuso per l'unità - all'epoca censita al sub.508 - veniva qualificato in tipologia 1 (così ritenendosi assorbita la discrasia di cui all'ampliamento del vano cantina), faceva seguito il rilascio della concessione in sanatoria n°351012 del 17/05/2012 per il novello ed odierno sub.513, unità in categoria A/7 a destinazione residenziale (allegato n°8/d).

Come già segnalato nel paragrafo "Dati catastali", il raffronto tra la planimetria oggetto di rilascio di concessione in sanatoria, depositata presso il Catasto Fabbricati il 25/10/2004 (allegato n°2/d) presenta, rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso, una difformità di sagoma per quanto concerne la zona notte del bene, lungo il prospetto adiacente al passaggio scoperto esterno: risultando tuttavia la superficie utile concessionata (come già detto con destinazione residenziale) superiore a quella effettivamente rilevata in loco, nonché in considerazione dello stato dei luoghi, si ritiene che la discrasia sia ascrivibile ad un'errata rappresentazione grafica, circostanza ovviabile mediante presentazione di planimetria aggiornata conforme allo stato dei luoghi, con eventuale rettifica anche presso l'U.C.E.

I costi verosimilmente connessi alla pratica de qua, forfettariamente quantificabili in Euro 1.800,00, saranno decurtati dal valore bene, come meglio dettagliato nel paragrafo "Stima".

BENE N° 5 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 25-27, PIANO T

Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto prot.34834/1952 presentato dalla per la costruzione di quattro villini, ivi incluso quello per cui è causa, approvato dalla C.E. in data 28/08/1952 e successive varianti prot.455/1955 e 18420/55 (per accessori), ai quali facevano seguito, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17947/Racc.10524 per Notaio Domenico Sciamanda del 24/06/1954, il rilascio delle licenze n.1963 del 02/09/1955 e n.2923 del 31/10/1956 per accessori (allegato n°5). Nell'elaborato di progetto, vistato con parere favorevole del 15/03/1956, figurava, unitamente ad altri garage, anche il box in oggetto, morfologicamente affine (benché non coincidente) con quello odierno: nel dettaglio si individua un vano principale, provvisto di due varchi di uguale ampiezza antistanti la sede stradale, comunicante sul versante destro con l'odierno sottoscala - ivi indicato quale ripostiglio - e su quello sinistro con un andito - ivi denominato androne - di accesso alle retrostanti porzioni abitative.

Alla domanda prot.9845/59 faceva seguito, per il villino A-B, il rilascio di agibilità n.1412 del 03/12/1959 (allegato n°6). A seguire per il villino di cui è parte il bene de quo, veniva presentato dai proprietari e progetto di restauro prot.30985 del 23/05/1985 (per modifica tramezzature interne, realizzazione di porticato, costruzione di una scala a giorno nell'edificio), approvato dalla C.E. il 17/07/1985 con rilascio di concessione n°1858/C del 07/12/1985 (allegato n°5). Nell'elaborato approvato il



box in oggetto manteneva la configurazione del progetto precedente, ivi inclusa la presenza del ripostiglio/sottoscala, mentre non risultava più in essere il collegamento con l'andito di accesso alle retrostanti porzioni abitative, annesso al box contiguo.

Successivamente, con prot.87/122183, per il bene in oggetto veniva comunque presentata da domanda di condono registrata in data 30/09/1986, volta ad ottenere concessione in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento di immobile con destinazione box: all'istanza ha fatto seguito il rilascio, in favore della di concessione in sanatoria n°276811 del 29/03/2002, come da accatastamento effettuato e depositato con il n. di partita 414560.

Pur evidenziandosi una discrasia in termini dimensionali (la superficie indicata nel carteggio nonché nella concessione è leggermente inferiore rispetto a quella effettiva, che tuttavia è in linea con i precedenti progetti) l'accatastamento concessionario identifica l'odierna planimetria del bene, presentata in data 25/10/1984 e di cui già si è detto nel paragrafo "Dati catastali - Corrispondenza catastale" in relazione alla difformità rispetto allo stato dei luoghi: trattasi di discrasie in termini di morfologia dell'unità e consistenza del sottoscala, verosimilmente riconducibili a rappresentazione grafica.

Permane la difformità relativa alla morfologia dei due varchi di accesso, indicati anche qui (in analogia con il già citato progetto per accessori) come due aperture di uguale ampiezza mentre in loco si individuano un più contenuto portoncino pedonale ed una più ampia serranda carrabile; si riscontra altresì una diversa distribuzione interna, per via della tramezzatura ricavata sul fondo del box che ad oggi identifica un ulteriore ripostiglio, non rappresentata nella planimetria catastale.

In ragione di quanto risultante da disamina dei titoli reperiti, dette discrasie si ritengono avviabili mediante Scia in sanatoria, volta a regolarizzare tanto le difformità di prospetto quanto quelle interne; come meglio dettagliato nel paragrafo "Stima", in ragione dei costi verosimilmente connessi alla pratica de qua, comprensivi di sanzioni ed oneri professionali, e della successiva presentazione di nuovo accatastamento, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del valore del bene in misura pari al 10%, ivi ricomprendendo in via forfettaria anche ogni attività necessaria per il ripristino del cedimento di cui alla pavimentazione bituminosa stradale antistante la serranda carrabile: conseguentemente le opere summenzionate, anche ove di maggiore importo, resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

BENE N° 6 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 21-23, PIANO T

Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di progetto prot.34834/1952 presentato dalla per la costruzione di quattro villini, ivi incluso quello per cui è causa, approvato dalla C.E. in data 28/08/1952 e successive varianti prot.455/1955 e 18420/55 (per accessori), ai quali facevano seguito, previa stipula di atto d'obbligo Rep. 17947/Racc.10524 per Notaio Domenico Sciamanda del 24/06/1954, il rilascio delle licenze n.1963 del 02/09/1955 e n.2923 del 31/10/1956 per accessori (allegato n°5). Nell'elaborato di progetto, vistato con parere favorevole del 15/03/1956, figurava, unitamente ad altri garage, anche il box in oggetto, ivi graficizzato con un vano fronte strada, coincidente con quello di cui all'odierno accesso carrabile, comunicante sul retro mediante scala con una consistenza - ivi indicata quale ripostiglio - successivamente annessa all'int.A; di contro non risultava in essere il collegamento con la contigua porzione di cui all'odierno accesso pedonale (ivi denominata androne), nel grafico annessa ad al box contiguo.

Ancora a seguire, alla domanda prot.9845/59 faceva seguito, per il villino A-B, il rilascio di agibilità n.1412 del 03/12/1959 (allegato n°6). A seguire per il villino di cui è parte il bene de quo, veniva presentato progetto di restauro prot.30985 del 23/05/1985, approvato dalla C.E. il 17/07/1985 con rilascio di concessione n°1858/C del 07/12/1985 e successiva variante prot.156347 del 24/07/1986, approvata dalla C.E. in data 08/02/1989, con rilascio di concessione n°994/C dell'11/09/1989 (allegato n°5). Nell'elaborato approvato il box in oggetto risultava sostanzialmente conforme all'odierno stato dei luoghi, con annessione dell'andito di accesso alla retrostante consistenza del villino, con cui viene graficizzato il collegamento interno.



Successivamente, come già più volte significato, per il compendio di cui il bene è parte, venivano presentate tanto istanze di sanatoria quanto pratiche edilizie (D.I.A.) aventi ad oggetto variazioni interne ed esterne, reperita solo parzialmente presso gli uffici competenti ed integrata con quanto fornito da parte esecutata, da cui le riserve esplicitate in perizia.

Per quanto concerne nello specifico il bene in esame, nonostante la sussistenza dei succitati progetti e delle connesse varianti, veniva presentata da istanza di condono prot.127211/87 (sot.1 e 2), registrata il 30/09/86 con successivo rilascio delle concessioni in sanatoria n.240925 (sot.1- allegato n°8/a.1) e n.240926 (sot.2- allegato n°8/a.2) del 06/09/2000: nei relativi fascicoli, come forniti dall'Ufficio Condono Edilizio, sono presenti: modello di domanda, elaborato grafico di progetto, planimetrie catastali, documentazione fotografica e concessioni. I connessi abusi, datati nell'istanza al 1957 ed ubicati al piano S1 del manufatto, sono riferibili tanto al bene in esame quanto al contiguo e comunicante int.A (bene n°1), avendo ad oggetto tanto ampliamenti (con realizzazione di superfici non residenziali e residenziali) quanto la ristrutturazione ed il parziale mutamento di destinazione d'uso del piano S1 dell'int.A. Premettendo che la superficie del box in esame risultava di fatto già riportata nei progetti anzitutto, in sede di disamina del carteggio di condono è emersa la presenza di alcune discrasie: nello specifico la superficie del box in esame, all'epoca censito al sub.6, è indicata unitamente a maggior consistenza nella concessione n.240925 (sot.1), benché sia ivi richiamato il solo sub.507 (ex int.A); di contro la planimetria del box è allegata al fascicolo del sot.2, riportando tuttavia unicamente la porzione di cui all'accesso carrabile e non anche l'adiacente andito di cui a quello pedonale.

A tal proposito si segnala tuttavia che l'odierno accorpamento tra le consistenze, conforme allo stato dei luoghi a meno della schermatura interna, risulta di contro già riportato nella già analizzata variante prot.156347 del 24/07/1986, approvata dalla C.E. in data 08/02/1989. Si ritiene verosimile che le discrasie e parziali sovrapposizioni tra titoli e domande di condono, riscontrabile anche per altre porzioni del compendio, siano ascrivibili alle fasi temporalmente pressoché coeve di presentazione ed istruttoria delle relative istanze, può ritenersi avanzate in via cautelativa su entrambi i piani autorizzativi, anche in ragione delle tempistiche di istruttoria.

Nel caso di specie l'odierno stato dei luoghi si ritiene come già significato conforme a quanto approvato in sede di variante prot.156347/1986, a meno della partizione interna per la quale non è emersa - nei limiti di quanto reperito - pratica autorizzativa, difformità ovviabile mediante presentazione Cila in sanatoria. I costi verosimilmente connessi alla pratica de qua, forfettariamente quantificabili in Euro 2.500,00 (comprensivi di sanzioni ed oneri professionali e della successiva presentazione di nuovo accatastamento), saranno decurtati dal valore bene, come meglio dettagliato nel paragrafo "Stima".

BENE N° 7 - AUTORIMESSA UBICATA A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 5, PIANO S1

Rimandando alla narrativa precedente (e nello specifico dell'int.B - bene n°2) per quanto concerne titoli e vicissitudini edilizie del compendio di cui l'immobile è parte, i titoli precipuamente connessi all'autorimessa in oggetto sono riepilogati nell'atto d'obbligo Rep.21180/Racc.12078, stipulato a rogito del Notaio Luciana Fiumara il 03/12/2003 propedeuticamente alla sua realizzazione quale parcheggio pertinenziale del sovrastante int.B. Nello stesso si richiamano la D.I.A. originaria, presentata presso il competente Municipio con prot.26380 del 25/06/2002 e le successive varianti per modifiche della sagoma, identificate con prot.38893 del 03/10/2002, prot.26968 del 17/07/2003 e prot.43963 del 27/11/2002.

Nel merito si precisa che l'istanza per acquisizione e disamina delle suddette pratiche, protocollata presso il Municipio, ha consentito di individuare unicamente alcuni dei protocolli di deposito, in quanto la relativa documentazione cartacea - come più volte significato in perizia - rientra tra gli atti deteriorati a seguito degli allagamenti che ne hanno interessato gli archivi; in ragione di ciò la scrivente si è avvalsa della planimetria allegata al summenzionato atto d'obbligo, nonché del carteggio edilizio fornito dal debitore.

In merito all'ultima variante progettuale, denominata "nuovi tipi" nell'allegato grafico all'atto d'obbligo



succitato, il raffronto con lo stato dei luoghi ha evidenziato, fatta salva una contenuta discrasia morfologica dell'unità (con una minore consistenza effettiva), una sostanziale corrispondenza in termini di consistenza generale: si è tuttavia riscontrata l'avvenuta realizzazione - per quanto noto sprovvista di titolo - di partizioni interne identificanti un servizio igienico con antibagno ed una centrale termica, nonché la posa in opera di due diaframmi vetrati di separazione dai contigui vani scala (che si dipartono dal sovrastante giardino dell'int.B).

Ciò premesso, e con tutte le riserve già espresse circa la possibile presenza di ulteriori pratiche atte a legittimare dette difformità (come già detto non reperite d'ufficio e non disponibili presso il debitore), e facendo pertanto riferimento all'ultima D.I.A. in atti, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate si ritiene possibile procedere mediante Cila in sanatoria, i cui costi, forfettariamente quantificabili in Euro 2.500,00, saranno decurtati in sede di stima, essendo rimessa da ultimo all'ufficio competente, in funzione della pratica all'uopo predisposta, la valutazione finale nel merito (con particolare riferimento alla possibilità di mantenere il servizio igienico come attualmente riscontrabile, dovendosi di contro ricondurlo a lavatoio). Si precisa sin d'ora che resterà a cura e spese dell'aggiudicatario ogni attività ed onere a tale aspetto connesso, essendosene già tenuto conto per quanto possibile in sede di valutazione.

BENE N° 8 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIUSEPPE VACCARI 19, PIANO T

Rimandando alla narrativa precedente (e nello specifico dell'int.A - bene n°1) per quanto concerne titoli e vicissitudini edilizie del compendio di cui l'immobile è parte, con specifico riferimento al box in oggetto, in funzione di quanto riportato nell'atto di provenienza (Rep.105779/36213 del 13/11/2006), lo stato è stato realizzato quale parcheggio pertinenziale dell'int.A (sub.510) in virtù di D.I.A. ex art.22 del D.P.R.380/01 presentata presso il competente Municipio con prot.8205 del 01/03/2005 e successiva D.I.A. in variante prot.11821 del 23/03/2005, con stipula di atto d'obbligo Rep.101936/33721 del 24/03/2005 per Notaio Pietro Mazza (trascritto al Registro particolare n. 23367 del 25/03/2005 per il connesso vincolo pertinenziale gravante sul sub.510).

Relativamente alla documentazione edilizia si precisa che l'istanza per acquisizione e disamina delle suddette pratiche, protocollata presso il Municipio, ha consentito di individuare unicamente i protocolli di deposito, in quanto la relativa documentazione cartacea - per quanto replicato dall'Ufficio - rientra tra gli atti deteriorati a seguito degli allagamenti che hanno interessato gli archivi; in ragione di ciò la scrivente si è avvalsa, nei limiti di quanto disponibile, del carteggio nella disponibilità dalla parte eseguita, residuando un margine di aleatorietà derivante dalla residua incompletezza documentale, di cui si terrà conto in sede di stima.

In particolare nel caso di specie è stata reperito unicamente l'elaborato grafico allegato alla variante, che deve pertanto ritenersi - fatte salve ulteriori emergenze ad oggi non note - ultimo titolo presentato per il bene in esame; il raffronto tra post operam di tale variante e stato dei luoghi ha evidenziato difformità in termini di prospetto, consistenza e morfologia.

Da progetto infatti il bene era dotato di due contigui varchi d'accesso di pari ampiezza, in luogo del varco unico riscontrabile in situ; inoltre si è riscontrata sui luoghi una morfologia leggermente diversa dell'unità, con eliminazione - verosimilmente in sede realizzativa - di una risega sul versante destro, regolarizzandone la morfologia; da ultimo si evidenzia che la superficie del box realizzato appare inferiore rispetto a quanto richiesto con D.I.A., di talché - pur riscontrandosi una quota interna leggermente superiore (20 cm) a quanto dichiarato - anche la volumetria effettivamente realizzata è minore di quella oggetto di variante.

Ciò premesso, e con tutte le riserve già espresse circa la possibile presenza di ulteriori pratiche atte a legittimare dette difformità (come già detto non reperite d'ufficio e non disponibili presso il debitore), e facendo pertanto riferimento all'ultima D.I.A. in atti, onde regolarizzare le difformità riscontrate si ritiene possibile procedere mediante Scia in sanatoria.

Come meglio dettagliato nel paragrafo "Stima", in ragione dei costi verosimilmente connessi alla pratica de qua, comprensivi di sanzioni ed oneri professionali, e della successiva presentazione di nuovo accatastamento, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del valore del bene in misura pari al 10%, essendo



tuttavia rimessa da ultimo all'ufficio competente la valutazione finale del merito, anche in funzione della pratica all'uopo predisposta. Si precisa sin d'ora che resterà a cura e spese dell'aggiudicatario ogni attività ed onere a tale aspetto connesso, essendosene già tenuto conto per quanto possibile in sede di valutazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenze, regolarità geometrica della forma, sussistenza di vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, quadro urbanistico-edilizio, ed infine situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di 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, all'esito delle necessarie ponderazioni, il valore complessivo, tenendo conto altresì di ulteriori adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di valutazione, come a seguire dettagliato.

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2

L'immobile in esame, parte di più ampio villino bifamiliare con accessori, è sito in Via Giuseppe Vaccari, nell'area semicentrale della Camilluccia (Municipio Roma XV), nel quadrante nord del territorio capitolino. Per il tramite di due ingressi, l'uno privato e l'altro in comune con contigue unità del villino, identificati rispettivamente ai civici 23 e 29 della summenzionata via, si accede alla porzione sinistra del compendio, sul cui sedime insiste tra gli altri il bene in esame, con annesse aree scoperte di pertinenza esclusiva a giardino nonché lastricate, identificato come interno A.

L'unità in esame si sviluppa, come il più ampio manufatto di cui è parte, su quattro livelli di piano, ovvero seminterrato, terra, primo e secondo, provvisti di collegamenti verticali interni mediante scala e/o ascensore; in funzione dell'orografia del lotto le superfici catastalmente seminterrate sono perlopiù di fatto fuori terra, così come l'intero corpo di fabbrica è sito ad una quota sopraelevata rispetto alla sede stradale di Via Vaccari.

In merito alla configurazione dell'int.A, il piano S1, con accesso passante per un annesso box fronte strada successivamente analizzato (bene n°6 - civici 21-23), si compone di quattro vani e servizio igienico, oltre spazi accessori; nello specifico, attraversato il box e mediante una prima scala interna si perviene ad una zona di servizio seminterrata ove un disimpegno, dotato di punto cottura e lavanderia, distribuisce due ambienti contigui ed un bagno. A seguire, mediante la prima rampa della scala interna preposta al collegamento dei piani dell'immobile tutto, si perviene alla consistenza fuori terra del piano S1, ove si rileva una cucina comunicante con una sala studio/gioco direttamente prospiciente l'ampia area esterna ad uso esclusivo, per la maggior estensione a giardino.

Il livello sovrastante dell'unità (catastalmente piano terra, di fatto piano rialzato), è raggiungibile tanto mediante i già citati collegamenti verticali interni (scala ed ascensore), quanto mediante ulteriore ingresso esterno, prospiciente una corte lastricata scoperta servita dalla scala comune al compendio, dipartentesi dal civico 29: al piano in esame si individuano un ingresso, un salone doppio con camino, un vano studio, un servizio igienico e ripostigli, oltre ampie aree esterne di pertinenza esclusiva (portico, terrazzo, corte lastricata, aree a verde) che si sviluppano a varie quote lungo il perimetro del manufatto.

Al primo piano, anch'esso servito da scala ed ascensore, si individuano una prima camera con cabina armadio, bagno padronale e balcone, due ulteriori vani, uno dei quali con ulteriore cabina armadio, un



servizio igienico, una veranda ed un ampio terrazzo, oltre spazi accessori.

Da ultimo al piano mansardato, servito dalla sola scala interna, si individuano un vano con servizio igienico interno, cabina armadio con annesso locale sottotetto in uso come ripostiglio ed un terrazzino a tasca con locale tecnico sottotetto.

L'immobile risulta rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente perizia (allegato n°1/a.1-2.3.4) nonché nei report fotografici raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°13/a).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 231, Part. 20, Sub. 510, Zc. 4, Categoria A7

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

Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2021 (allegato n°12), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a "ville e villini", nella Fascia/zona semicentrale Camilluccia (Via Della Camilluccia) - Codice zona: C44, oscillano tra un minimo di €/mq.3.300,00 ed un massimo di €/mq.4.900,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore prossimo a quello massimo tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.4.700,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In particolare si sono valutati positivamente: lo stato manutentivo e le caratteristiche morfologiche e costruttive del fabbricato, con riferimento alla tipologia, alle dotazioni e alle finiture; l'elevata qualità dell'edilizia di zona; la prossimità con infrastrutture / servizi (complesso del Foro Italico, Farnesina, Stazione Vigna Clara); la prossimità di importanti assi viari sotto il fronte della mobilità (Tangenziale est/Via del Foro Italico, Via della Camilluccia, Via Trionfale); la vicinanza di ampie aree a verde, quali - più prossima - la Riserva Naturale di Monte Mario nonché la Riserva Naturale dell'Insugherata ed il Parco dell'Inviolatella Borghese.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per la tipologia edilizia e le finiture accessorie, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una percentuale forfettaria pari al 5% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", precisando che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività a tale aspetto connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 2.150.250,00, ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 15%, il valore finale dell'int.A in esame si ritiene quantificabile in **Euro 1.828.000,00** in c.t.

- **Bene N° 2** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T

L'immobile in esame è parte del medesimo villino bifamiliare di Via Giuseppe Vaccari precedentemente richiamato.

Per il tramite di due ingressi, l'uno privato passante per un'autorimessa pertinenziale, e l'altro in comune con contigue unità del villino, identificati rispettivamente ai civici 5 e 29 della summenzionata



via, si accede alla porzione destra del compendio, sul cui sedime insiste tra gli altri il bene in esame, con annesse aree scoperte di pertinenza esclusiva a giardino nonché lastricate, identificato come interno B. La porzione in esame si sviluppa su due dei quattro livelli del manufatto, e nel dettaglio ai piani (catastali) terra e seminterrato, con collegamenti verticali interni mediante scala ed ascensore che raggiungono anche i piani dell'unità sovrastante (interno C - bene n°3), di talché le due unità immobiliari, sebbene catastalmente distinte, ad oggi identificano di fatto un'abitazione unica: si precisa altresì che in funzione dell'orografia del lotto, come già evidenziato per il bene n°1, le superfici catastalmente indicate come S1 sono di fatto fuori terra.

Per quanto concerne l'int. B in oggetto, al relativo piano terra si accede dalla corte lastricata servita dalla già citata scala comune esterna che si diparte dalla sottostante sede stradale di Via Vaccari (civico 29); internamente al piano si individuano ingresso, salone doppio con due contigui vani comunicanti (soggiorno e studio), cucina, sala pranzo, dispensa, due servizi igienici e spazi accessori (disimpegni/ripostigli); dal salone si accede a due terrazzi, comunicanti il primo, di minore estensione, con il sottostante giardino ad uso esclusivo ed il secondo, più ampio nonché dotato di area cottura/barbecue scoperta, collegato mediante scala a chiocciola con il sovrastante piano primo (terrazzo di pertinenza dell'int.C - bene n°3).

Al livello seminterrato dell'int.B si perviene tanto mediante scala ed ascensore interni quanto dall'esterno, e nel dettaglio passando per la corte esterna antistante il piano terra, per poi raggiungere mediante una seconda scala a chiocciola un contiguo passaggio, in parte scoperto ed in parte coperto, condiviso con un appartamento di servizio (interno D - bene n°4); il piano S1 dell'unità è altresì raggiungibile passando per l'autorimessa pertinenziale (bene n°7) avente accesso dal civico 5 di Via Vaccari.

Il livello in esame, catastalmente S1 ma come già detto di fuori terra (in funzione dell'orografia del lotto e della configurazione edilizia del villino), è composto da due camere da letto, cabina armadio, due servizi igienici e spazi accessori (disimpegni/corridoi dotati di armadi a muro): è altresì presente un ampio giardino di pertinenza esclusiva, .

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/b).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 231, Part. 20, Sub. 511, Zc. 4, Categoria A7

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

Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2021 (allegato n°12), ultimo dato in pubblicazione.

Come già dettagliato per il bene n°1, i valori tabellati per destinazione a "ville e villini" nella Fascia/zona semicentrale Camilluccia (Via Della Camilluccia) - Codice zona: C44, oscillano tra un minimo di €/mq.3.300,00 ed un massimo di €/mq.4.900,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore prossimo a quello massimo tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.4.700,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, confermando quanto evidenziato per l'int.A, facente parte del medesimo compendio, ovvero stato manutentivo, qualità dell'edificio e dell'edilizia di zona, prossimità di infrastrutture / servizi, mobilità e verde; parimenti si è valutato negativamente quanto osservato nel paragrafo "Regolarità edilizia", anche per i margini di aleatorietà discendenti dalla riscontrata parziale incompletezza documentale.

Il valore unitario di stima individuato è stato altresì confermato dalle risultanze dell'indagine di mercato effettuata in zona ed online per immobili affini o comparabili al bene de quo per la tipologia edilizia e le finiture accessorie, ricavando un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento tenuto conto, oltre che delle caratteristiche precipue del bene e dei margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.



In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una percentuale forfettaria pari al 5% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", precisando che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività a tale aspetto connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 1.721.986,00, ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 15%, il valore finale dell'**int.B** in esame si ritiene quantificabile in **Euro 1.464.000,00 in c.t.**

- **Bene N° 3** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2

L'immobile in esame, identificato come int.C, si sviluppa ai piani primo e secondo della porzione destra del già descritto villino bifamiliare di Via Vaccari: allo stesso si perviene passando per il sottostante int.B (bene n°2, che si sviluppa di contro ai piani seminterrato e terra). L'ingresso dall'esterno al bene in oggetto avviene mediante una scala a chiocciola che si diparte dal terrazzo al piano terra dell'int.B e raggiunge quello al piano primo, di pertinenza dell'int.C in esame, dal quale poi si accede all'interno unità; al bene si perviene altresì mediante gli elementi verticali (scala ed ascensore) interni che si dipartono dai livelli sottostanti dell'int.B, di talché le due unità immobiliari, sebbene catastalmente distinte, risultano ad oggi funzionalmente di fatto fuse.

In merito alla configurazione dell'int.C, il piano primo si compone di due vani comunicanti, un servizio igienico finestrato, due cabine armadio, un balcone ed un ampio terrazzo a livello, oltre disimpegni; mediante una seconda scala interna si perviene al piano secondo, perlopiù mansardato, composto da due vani, servizio igienico, balcone e terrazzo a livello dal quale si raggiunge, mediante scala a chiocciola, il lastrico di copertura.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/c) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/c).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 231, Part. 20, Sub. 512, Zc. 4, Categoria A7

Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2021 (allegato n°12), ultimo dato in pubblicazione.

Come già dettagliato per i beni n°1 e n°2, i valori tabellati per destinazione a "ville e villini" nella Fascia/zona semicentrale Camilluccia (Via Della Camilluccia) - Codice zona: C44, oscillano tra un minimo di €/mq.3.300,00 ed un massimo di €/mq.4.900,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, al già rappresentato valore unitario di €/mq.4.700,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, confermando quanto evidenziato per l'int.B, con cui sussiste peraltro una fusione di fatto; parimenti si è valutato negativamente quanto osservato nel paragrafo "Regolarità edilizia", anche per i margini di aleatorietà discendenti dalla riscontrata parziale incompletezza documentale.

Il valore unitario di stima individuato è stato altresì confermato dalle risultanze dell'indagine di mercato effettuata in zona ed online per immobili affini o comparabili al bene de quo per la tipologia edilizia e le finiture accessorie, ricavando un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento tenuto conto, oltre che delle caratteristiche precipue del bene e dei margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%



del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una percentuale forfettaria pari al 2% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", precisando che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività a tale aspetto connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 853.755,00, ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 12%, il valore finale dell'**int.C** in esame si ritiene quantificabile in **Euro 751.000,00 in c.t.**

- **Bene N° 4** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1

L'immobile in esame è sito all'interno del più ampio compendio di cui ai beni precedentemente descritti, e nello specifico nella porzione destra del villino: lo stesso, indicato come interno D, identifica un'unità catastalmente ubicata al piano seminterrato benché di fatto fuori terra, in funzione della morfologia dei luoghi. Al bene si accede mediante scala a chiocciola che, dipartendosi dalla sovrastante corte scoperta antistante il villino, conduce ad un primo andito scoperto (chiostrina) e ad un contiguo passaggio coperto interno, condivisi con il contiguo int.B (bene n°2).

L'interno D in oggetto, in uso all'atto dell'accesso quale appartamento di servizio, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e servizio igienico, oltre disimpegno.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/d) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/d).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 231, Part. 20, Sub. 513, Zc. 4, Categoria A7

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

Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2021 (allegato n°12), ultimo dato in pubblicazione.

Come già dettagliato per i beni precedenti, i valori tabellati per destinazione a "ville e villini" nella Fascia/zona semicentrale Camilluccia (Via Della Camilluccia) - Codice zona: C44, oscillano tra un minimo di €/mq.3.300,00 ed un massimo di €/mq.4.900,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione tanto del compendio tutto quanto delle specificità del bene in esame, la scrivente ritiene opportuno riferirsi ad un valore intermedio tra quello minimo e quello medio tabellato, e nello specifico in misura pari a €/mq.3.700,00, in funzione del suo stato di conservazione quanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, attesa la già rappresentata commistione funzionale che ne limita le effettive possibilità di fruizione autonoma rispetto alle più ampie consistenze contigue.

Al valore così identificato si reputa altresì opportuno applicare una decurtazione, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%, decurtando altresì gli oneri tecnici connessi all'aggiornamento catastale già esplicitati nel paragrafo "Regolarità edilizia", forfettariamente quantificabili in Euro 1.800,00, che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

A partire dal valore originario pari ad Euro 244.200,00 ed in funzione delle decurtazioni succitate, il valore finale dell'**int.D** in esame si ritiene quantificabile in **Euro 218.000,00 in c.t.**

- **Bene N° 5** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T

Il box in esame è sito in Via Giuseppe Vaccari, in adiacenza all'ingresso al villino (civico 29) in cui insistono gli ulteriori beni precedentemente descritti. L'unità è provvista di due ingressi contigui su strada, l'uno carrabile e l'altro pedonale, identificati rispettivamente ai civici 25 e 27 della succitata via; internamente la stessa si compone di un vano più ampio per lo stazionamento delle vetture e di due ambienti minori, l'uno sul fondo e l'altro sul versante destro (sottoscala), adibiti a ripostiglio.



L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/e) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/e).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 231, Part. 20, Sub. 7, Zc. 4, Categoria C6

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

Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2021 (allegato n°12), ultimo dato in pubblicazione.

In assenza di specifiche quotazioni per box, si è fatto riferimento alle quotazioni residenziali computando la superficie commerciale del box quale pertinenza: in merito ai valori unitari di mercato, quelli per destinazione ad "abitazioni civili" nella Fascia/zona semicentrale Camilluccia (Via Della Camilluccia) - Codice zona: C44, oscillano tra un minimo di €/mq.3.200,00 ed un massimo di €/mq.4.700,00, mentre quelli per "ville e villini" oscillano tra un minimo di €/mq.3.300,00 ed un massimo di €/mq.4.900,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia del compendio edilizio di riferimento, nonché in considerazione della rilevanza dimensionale del bene, la scrivente ritiene opportuno riferirsi - quale dato di partenza - ad un valore pressoché intermedio tra quello minimo e quello medio tabellato, e nello specifico pari a €/mq.3.700,00, in funzione delle sue caratteristiche intrinseche, con particolare riferimento all'epoca di costruzione, all'estensione dimensionale ed alla morfologia, nonché estrinseche (del bene e più in generale del contesto edilizio di riferimento); nel caso specifico, trattandosi di box non direttamente collegato ad unità abitative, si ritiene opportuno applicare al valore unitario succitato un coefficiente di parametrizzazione pari al 45%, così identificando un valore di riferimento pari a €/mq.1.700,00.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per box e/o autorimesse nella zona urbanistica di riferimento, e tra gli stessi selezionando quelli comparabili con il bene de quo per tipologia e consistenze, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una percentuale forfettaria pari al 10% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", precisando che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività a tale aspetto connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 109.650,00, ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 20%, il valore finale del box in esame si ritiene quantificabile in **Euro 88.000,00 in c.t.**

- **Bene N° 6** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T

Il box in esame, facente parte del medesimo compendio sin qui analizzato, è provvisto di due ingressi contigui su strada, l'uno carrabile e l'altro pedonale, identificati rispettivamente ai civici 21 e 23 di Via Vaccari; internamente la stessa si compone di un vano più ampio per lo stazionamento delle vetture e di un contiguo andito sul cui fondo si individua il portoncino blindato di accesso al piano S1 del sovrastante int.A (bene n°1) del villino: tra le due unità sussiste pertanto un collegamento interno diretto.



L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/f) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/f).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 231, Part. 20, Sub. 509, Zc. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2021 (allegato n°12), ultimo dato in pubblicazione.

In assenza di specifiche quotazioni per box, si è fatto riferimento alle quotazioni residenziali computando la superficie commerciale del box quale pertinenza: in merito ai valori unitari di mercato, quelli per destinazione ad "abitazioni civili" nella Fascia/zona semicentrale Camilluccia (Via Della Camilluccia) - Codice zona: C44, oscillano tra un minimo di €/mq.3.200,00 ed un massimo di €/mq.4.700,00, mentre quelli per "ville e villini" oscillano tra un minimo di €/mq.3.300,00 ed un massimo di €/mq.4.900,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia del compendio edilizio di riferimento, la scrivente ritiene opportuno riferirsi - quale dato di partenza - ad un valore pressoché intermedio tra quello minimo e quello massimo tabellato, e nello specifico pari a €/mq.4.000,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche (epoca di costruzione, morfologia e finiture, funzionalità) nonché estrinseche del bene e più in generale del contesto edilizio di riferimento; nel caso specifico, trattandosi di box direttamente collegato ad unità abitative, si ritiene opportuno applicare al valore unitario succitato un coefficiente di parametrizzazione pari al 50%, così identificando un valore di riferimento pari a €/mq.2.000,00.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per box e/o autorimesse nella zona urbanistica di riferimento, e tra gli stessi selezionando quelli comparabili con il bene de quo per tipologia e consistenze, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, i costi per la regolarizzazione delle difformità interne (Cila in sanatoria), in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", orientativamente quantificabili in Euro 2.500,00 in c.t., precisando che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività a tale aspetto connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 86.000,00, ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente, il valore finale del box in esame si ritiene quantificabile in **Euro 75.000,00 in c.t.**

- **Bene N° 7** - Autorimessa ubicata a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1

All'autorimessa in esame, anch'essa facente parte del più ampio compendio pignorato, si perviene sia mediante una rampa carrabile che, dipartendosi dal civico 5 di Via Vaccari, conduce al piano seminterrato del villino sia mediante due scale di collegamento site nel sovrastante giardino annesso all'int.B (bene n°2), di cui l'immobile in oggetto costituisce parcheggio pertinenziale.

L'autorimessa si compone di un ambiente per lo stazionamento delle vetture, dotato di servizio igienico



ed antibagno; frontalmente ad una delle succitate scale interne, entrambe separate dall'area di parcheggio mediante diaframmi vetrati, si individuano una centrale termica ed un ripostiglio.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/g) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/g).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 231, Part. 20, Sub. 515, Zc. 4, Categoria C6

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

Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2021 (allegato n°12), ultimo dato in pubblicazione.

In assenza di specifiche quotazioni per box, si è fatto riferimento alle quotazioni residenziali computando la superficie commerciale del box quale pertinenza: in merito ai valori unitari di mercato, quelli per destinazione ad "abitazioni civili" nella Fascia/zona semicentrale Camilluccia (Via Della Camilluccia) - Codice zona: C44, oscillano tra un minimo di €/mq.3.200,00 ed un massimo di €/mq.4.700,00, mentre quelli per "ville e villini" oscillano tra un minimo di €/mq.3.300,00 ed un massimo di €/mq.4.900,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia del compendio edilizio di riferimento, la scrivente ritiene opportuno riferirsi - quale dato di partenza - ad un valore pressoché intermedio tra quello minimo e quello massimo tabellato, e nello specifico pari a €/mq.4.000,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche (epoca di costruzione, morfologia e finiture, funzionalità) nonché estrinseche del bene e più in generale del contesto edilizio di riferimento; nel caso specifico, tenendo conto del collegamento diretto all'unità abitativa sovrastante, nonché della rilevanza dimensionale e del vincolo pertinenziale, si ritiene opportuno applicare al valore unitario succitato un coefficiente di parametrizzazione pari al 45%, così identificando un valore di riferimento pari a €/mq.1.800,00.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per box e/o autorimesse nella zona urbanistica di riferimento, e tra gli stessi selezionando quelli comparabili con il bene de quo per tipologia e consistenze, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, i costi per la regolarizzazione delle difformità interne (Cila in sanatoria), in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", orientativamente quantificabili in Euro 2.500,00 in c.t., precisando che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività a tale aspetto connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 279.720,00, ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente, il valore finale del box in esame si ritiene quantificabile in **Euro 249.000,00 in c.t.**

- **Bene N° 8** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T

Il box in esame, parcheggio pertinenziale dell'int.A del villino (bene n°1), è provvisto di accesso carrabile dal civico 19 di Via Vaccari e si configura come un ambiente unico di altezza interna pari a ml.2,90. Il bene risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/h) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/h).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 231, Part. 20, Sub. 518, Zc. 4, Categoria C6



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

Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2021 (allegato n°12), ultimo dato in pubblicazione.

In assenza di specifiche quotazioni per box, si è fatto riferimento alle quotazioni residenziali computando la superficie commerciale del box quale pertinenza: in merito ai valori unitari di mercato, quelli per destinazione ad "abitazioni civili" nella Fascia/zona semicentrale Camilluccia (Via Della Camilluccia) - Codice zona: C44, oscillano tra un minimo di €/mq.3.200,00 ed un massimo di €/mq.4.700,00, mentre quelli per "ville e villini" oscillano tra un minimo di €/mq.3.300,00 ed un massimo di €/mq.4.900,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia del compendio edilizio di riferimento, la scrivente ritiene opportuno riferirsi - quale dato di partenza - ad un valore leggermente inferiore a quello medio tabellato, e nello specifico pari a €/mq.3.800,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche (epoca di costruzione, morfologia e finiture, funzionalità, stato conservativo e manutentivo) nonché estrinseche del bene e più in generale del contesto edilizio di riferimento; nel caso specifico, trattandosi di box non direttamente collegato all'unità abitativa (int.A - bene n°1) cui pure è asservito quale parcheggio pertinenziale, si ritiene opportuno applicare al valore unitario succitato un coefficiente di parametrizzazione pari al 45%, così identificando un valore di riferimento pari a €/mq.1.700,00.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per box e/o autorimesse nella zona urbanistica di riferimento, e tra gli stessi selezionando quelli comparabili con il bene de quo per tipologia e consistenze, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima; si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una percentuale forfettaria pari al 10% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", precisando che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività a tale aspetto connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 110.500,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 20%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 88.000,00 in c.t.**

Alla luce di quanto sin qui evidenziato, tanto in considerazione delle caratteristiche morfologiche e funzionali dei beni pignorati quanto del relativo quadro urbanistico-edilizio analiticamente dettagliato in narrativa, si è ritenuto di elaborare una duplice ipotesi di composizione dei lotti da porre in vendita, rimettendo all'Ill.mo Giudicante la valutazione finale nel merito.



IPOTESI 1: LOTTO UNICO

La prima ipotesi prevede la vendita in un lotto unico, in funzione della specificità del compendio anche in relazione al contesto urbanistico di riferimento ed all'indubbio pregio edilizio del manufatto tutto, eventualmente suscettibile, anche in ragione delle caratteristiche dimensionali, di ulteriori trasformazioni in caso di vendita unitaria. Tale ipotesi potrebbe altresì ridurre l'impatto delle commistioni funzionali ed impiantistiche - queste ultime verificabili solo parzialmente - tra i beni pignorati; stante altresì l'odierna assenza, sui luoghi di delimitazioni tra porzioni comuni e porzioni ad uso esclusivo per quanto concerne alcuni spazi di accesso, confini presenti unicamente "per tabulas", una vendita unitaria potrebbe ovviare - almeno nel breve termine - ad una preventiva modifica dei luoghi (cancelli/recinzioni/sistemazioni esterne) ed alla regolamentazione tanto sotto il profilo amministrativo e civilistico (inclusa eventuale costituzione delle connesse servitù) quanto gestionale (per l'amministrazione degli spazi comuni), attività queste non esperibili nella presente sede e che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

In tale **prima ipotesi** si avrà pertanto:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni in c.t.
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2	457,50 mq	4.700,00 €/mq	€ 2.150.250,00	100,00%	€ 2.150.250,00	€ 1.828.000,00
Bene N° 2 - Villa Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T	366,38 mq	4.700,00 €/mq	€ 1.449.950,00	100,00%	€ 1.721.986,00	€ 1.464.000,00
Bene N° 3 - Villa Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	181,65 mq	4.700,00 €/mq	€ 853.755,00	100,00%	€ 853.755,00	€ 751.000,00
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1	66,00 mq	3.700,00 €/mq	€ 244.200,00	100,00%	€ 244.200,00	€ 218.000,00
Bene N° 5 - Box Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	64,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 109.650,00	100,00%	€ 109.650,00	€ 88.000,00
Bene N° 6 - Box Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	43,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 86.000,00	100,00%	€ 86.000,00	€ 75.000,00
Bene N° 7 - Box Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1	155,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 279.720,00	100,00%	€ 279.720,00	€ 249.000,00



Bene N° 8 - Box Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	65,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 110.500,00	100,00%	€ 110.500,00	€ 88.000,00
Valore di stima iniziale LOTTO UNICO:					€ 5.556.061,00	
Valore di stima finale LOTTO UNICO:						€ 4.761.000,00

Per tutto quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima iniziale pari ad Euro 5.556.000,00 in c.t. ed applicate le decurtazioni precedentemente dettagliate, il valore finale del **Lotto unico** (beni da n°1 a n°8) si ritiene quantificabile in **Euro 4.761.000,00 in c.t.**

IPOTESI 2: COMPOSIZIONE IN DUE LOTTI

La seconda ipotesi prevede la composizione in due lotti, elaborata in funzione delle caratteristiche di dettaglio dei beni pignorati, tenendo conto delle commistioni funzionali ed impiantistiche, nei limiti di quanto verificato, e con particolare riferimento alle fusioni e servitù di fatto riscontrate tanto per le unità a destinazione abitativa ubicate nella porzione destra del compendio, non ovviabili se non a seguito di consistenti modifiche dei luoghi, quanto per unità di diversa tipologia (abitazioni e box) internamente comunicanti.

La composizione proposta tiene altresì conto dei vincoli gravanti su alcuni dei beni (parcheggi pertinenziali), che ne precludono un trasferimento disgiunto dalle unità cui sono stati asserviti sotto il profilo urbanistico-edilizio. Come già precedentemente significato, in caso di vendita dei due lotti a soggetti non coincidenti, sarà a cura e spese degli stessi il ripristino, sui luoghi, per quanto di competenza, delle necessarie delimitazioni tra porzioni comuni (bcnc) e porzioni ad uso esclusivo, con ogni necessaria ed ulteriore modifica dei luoghi, ivi inclusi gli adeguamenti, anche impiantistici, eventualmente necessari; parimenti dicasi per la regolamentazione amministrativo- civilistica e gestionale dei suddetti spazi comuni.

In tale **seconda ipotesi** si avrà pertanto:

LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni in c.t.
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno A, piano S1-T-1-2	457,50 mq	4.700,00 €/mq	€ 2.150.250,00	100,00%	€ 2.150.250,00	€ 1.828.000,00
Bene N° 6 - Box Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 21-23, piano T	43,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 86.000,00	100,00%	€ 86.000,00	€ 75.000,00



Bene N° 8 - Box Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 19, piano T	65,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 110.500,00	100,00%	€ 110.500,00	€ 88.000,00
Valore di stima iniziale Lotto 1:					€ 2.346.750,00	
Valore di stima finale LOTTO 1:						€ 1.991.000,00

Per tutto quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima iniziale pari ad Euro 2.346.750,00 in c.t. ed applicate le decurtazioni sopra dettagliate, il valore finale del **Lotto 1** (beni n°1, n°6 e n°8) si ritiene quantificabile in **Euro 1.991.000,00 in c.t.**

LOTTO 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni in c.t.
Bene N° 2 - Villa Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno B, piano S1-T	366,38 mq	4.700,00 €/mq	€ 1.449.950,00	100,00%	€ 1.721.986,00	€ 1.464.000,00
Bene N° 3 - Villa Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno C, piano 1-2	181,65 mq	4.700,00 €/mq	€ 853.755,00	100,00%	€ 853.755,00	€ 751.000,00
Bene N° 4 - Appartamento Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 29, interno D, piano S1	66,00 mq	3.700,00 €/mq	€ 244.200,00	100,00%	€ 244.200,00	€ 218.000,00
Bene N° 5 - Box Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 25-27, piano T	64,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 109.650,00	100,00%	€ 109.650,00	€ 88.000,00
Bene N° 7 - Box Roma (RM) - Via Giuseppe Vaccari 5, piano S1	155,40 mq	1.800,00 €/mq	€ 279.720,00	100,00%	€ 279.720,00	€ 249.000,00
Valore di stima iniziale LOTTO 2:					€ 3.209.311,00	
Valore di stima finale LOTTO 2:						€ 2.770.000,00

Per tutto quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima iniziale pari ad Euro 3.209.300,00 in c.t. ed applicate le decurtazioni sopra dettagliate, il valore finale del **Lotto 2** (beni n°2, n°3, n°4, n°5 e n°7) si ritiene quantificabile in **Euro 2.770.000,00 in c.t.**



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 08/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trezza Eufemia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievi planimetrici dei beni pignorati
- ✓ Allegato 2 – Planimetrie catastali / Estratto di mappa / Elaborato planimetrico
- ✓ Allegato 3 – Visure Storiche per Immobile
- ✓ Allegato 4 - Atti di provenienza
- ✓ Allegato 5 – Licenze/Concessioni edilizie
- ✓ Allegato 6 – Certificato di abitabilità
- ✓ Allegato 7 – Documentazione edilizia - Fascicoli progetto
- ✓ Allegato 8 – Fascicoli U.C.E.
- ✓ Allegato 9 – Accesso atti/Replica Municipio
- ✓ Allegato 10 – Documentazione urbanistica
- ✓ Allegato 11 – Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 12 – Quotazioni OMI 2-2021 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 13 – Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 14 – Documentazione fornita dal debitore (stralcio)

