

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apicella Antonietta, nell'Esecuzione Immobiliare 1219/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1 .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1 .....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1 .....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1 .....	7
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1 .....	9
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1 .....	10



Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1.....	12
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1.....	16
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1.....	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1.....	17



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1 .....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1 .....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1219/2022 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 394.205,00</b> .....	25



## INCARICO

---

All'udienza del 26/10/2023, il sottoscritto Arch. Apicella Antonietta, con studio in Via Della Magliana Nuova, 178 - 00146 - Roma (RM), email archantonietta.apicella@gmail.com, PEC arch.antonietta.apicella@pec.archrm.it, Fax 06 55 285 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 , SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

---

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati a Roma in Viale dell'Oceano Atlantico, 41 scala D, l'appartamento al piano secondo interno 3 e la cantina al piano S1 interno 3; in Via Giacomo De Benedetti, 50/56 scala D, il posto auto al piano S1 interno 3. La zona è situata nell'area sud della città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Laurentina e fa parte del Municipio IX di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il tessuto urbano dell'area (Fonte Ostiense) non è omogeneo, si distinguono aree residenziali e commerciali, campi e aree protette. La Ferratella area sulla quale insiste l'edificio con gli immobili oggetto di pignoramento corrisponde al Piano di Zona 37. La zona è collegata con il resto della città mediante linee di superfici, è dotata di infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali, piazze, aree a verde e l'ospedale S. Eugenio.

Il complesso immobiliare in cui sono posti gli immobili oggetto di causa è costituito da un piano seminterrato (cantine, posti auto e box), un piano pilotis (portoni d'accesso ai singoli edifici), sette piani residenziali e un piano a terrazze.

La superficie esterna è intonacata. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada tramite un vialetto si raggiunge il piano pilotis e il portone d'ingresso all'edificio 41/D, costituito da un volume in materiale metallico e vetro dal quale si accede al corpo scala con ascensore con pareti rivestite in legno. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, corrimano in legno ancorato alla parete e pareti intonacate. A ogni piano una finestra in alluminio e vetro garantisce una buona illuminazione e aerazione naturale interna.

All'appartamento è annessa una cantina di pertinenza posta al piano S1 raggiungibile tramite corpo scala e ascensore. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente al custode Avv. Alessandra Tuzj il 11/01/2024 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava completamente arredato, in buono stato di manutenzione e conservazione e composto da: ingresso, camera 1, corridoio 1, camera 2, camera 3, disimpegno, bagno 1, bagno 2, corridoio 2, soggiorno con balcone e cucina con balcone chiuso con infisso in alluminio e vetro.



## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un posto auto sito all'interno di un'autorimessa ubicata a Roma in Via Giacomo De Benedetti, 50/56 scala D piano S1 interno 3. La zona è situata nell'area sud della città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Laurentina e fa parte del Municipio IX di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il tessuto urbano dell'area (Fonte Ostiense) non è omogeneo, si distinguono aree residenziali e commerciali, campi e aree protette. La Ferratella zona sulla quale insiste l'edificio con gli immobili oggetto di pignoramento corrisponde al Piano di Zona 37. La zona è collegata con il resto della città mediante linee di superfici, è dotata di infrastrutture quali scuole, servizi pubblici, attività commerciali, piazze, aree a verde e l'ospedale S. Eugenio.

Dalla strada tramite una rampa carrabile e un cancello automatizzato si accede al piano S1 dove sono distribuiti i box auto e i posti auto, tra cui il posto auto oggetto di pignoramento. All'autorimessa si accede anche mediante un corpo scala esterno che dal piano pilotis conduce al piano S1. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e impianto antincendio. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco e i pavimenti sono del tipo battuto di cemento eccetto per il pavimento del posto auto dove il pavimento è del tipo gres rosso.

Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Alessandra Tuzi il 11/01/2024 (Vedi allegato B), il posto auto si presentava libero da persone o cose.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 , SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

---

La sottoscritta ha reperito documentazione aggiuntiva e aggiornata presso i seguenti Uffici:

- Catasto: planimetria, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: Ispezione ipotecaria
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Licenza Edilizia, Progetto, Licenza di abitabilità e ricerca convenzione
- Archivio Notarile: Atto di Assegnazione di alloggio del 22/05/1984 del Notaio Renato Ferrofino

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Vedi Bene 1.



## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 ,  
SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D,  
INTERNO 3, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 ,  
SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

---

L'unità immobiliare confina con Viale dell'Oceano Atlantico, Via Giacomo De Benedetti, appartamento int. 4 scala E, appartamento int. 4 scala D, salvo altri.

Il locale cantina posto al piano S1 confina con corridoio d'accesso, cantina n. 10/D, cantina n. 3/E, salvo altri.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D,  
INTERNO 3, PIANO S1**

---

Il posto auto confina con proprietà super condominiale, posto macchina n. 4/C, vano scala D, salvo altri



## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 ,  
SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,25 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,80 m	2 - S1
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	2,85 m	S1
Balconi	24,00 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,35 mq</b>		

Da rilievo eseguito, la superficie calpestabile totale dell'appartamento risulta di circa mq. 113,25 così suddivisa: ingresso mq. 10,40, camera 1 mq. 11,40, corridoio 1 mq. 4,50, camera 2 mq. 11,40, camera 3 mq. 14,30, disimpegno mq. 4,70, bagno 1 mq. 4,80, bagno 2 mq. 3,70, corridoio 2 mq. 3,35, soggiorno mq. 25,70 e cucina mq. 19,00. Il soggiorno e la cucina affacciano rispettivamente su due balconi, il balcone della cucina risulta accorpato alla cucina stessa e chiuso con infisso in alluminio e vetro.

L'appartamento è inoltre dotato di una cantina di pertinenza posta al piano S1 della stessa scala D.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D,  
INTERNO 3, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,80 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

Da rilievo eseguito, la superficie calpestabile del posto auto coperto risulta di circa mq. 16,00

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 ,  
SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1983 al 22/05/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 861, Part. 426, Sub. 47, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Vani Rendita € 3,37



		Piano 2-1SS
Dal 22/05/1984 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 861, Part. 426, Sub. 47, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Vani Superficie catastale Tot 140 mq Rendita € 1.897,98 Piano S1-2

Nella Visura storica catastale in dati derivanti da si legge:

Dal 07/12/1983 al 22/05/1984

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

Via dell'Oceano Atlantico, 41 scala D Interno 3 Piano 1SS - 2

- Variazione del 07/12/1983 in atti dal 17/11/1995 Classamento (n. 77920/1983)

Dal 22/05/1984 al 08/11/2023

- Atto del 22/05/1984 Pubblico ufficiale Notaio R. Ferrofino Sede Roma (RM) Repertorio n. 20800 – UR Sede Roma (RM)

Registrazione Volume 1B n. 23713 registrato in dat 29/05/1984 – Voltura n. 86749/1984 in atti dal 01/03/1989

FG 861 PC 426 SUB 47 ZC 5 Categ A/2 Classe 4 Consist 7,5 vani Sup Cat Tot 140,00 mq Totale escluse aree scoperte mq.

131,00 Rendita €1.897,98- Via dell'Oceano Atlantico, 41 scala D Interno 3 Piano S1-2

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Variazione del 09/10/2014 Pratica n. RM0651289 in atti dal 09/10/2014 G.A.F. Codifica piano incoirente (n. 127675.1/2014)

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storico catastale (Vedi allegato C).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/1983 al 22/05/1984	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 861, Part. 426, Sub. 132, Zc. 5 Categoria C6 Cl.9, Cons. 13 Rendita € 0,33 Piano 1SS
Dal 22/05/1984 al 08/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 861, Part. 426, Sub. 132, Zc. 5 Categoria C6 Cl.9, Cons. 13 mq. Superficie catastale 13 mq Rendita € 126,89 Piano S1

Nella Visura storica catastale in dati derivanti da si legge:

Dal 07/12/1983 al 22/05/1984

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



Via Giacomo De Benedetti n. 50-56 scala D Interno 3 Piano 1SS

- Variazione del 07/12/1983 in atti dal 17/11/1995 Classamento (n. 77920/1983)

Dal 22/05/1984 al 08/11/2023

- Atto del 22/05/1984 Pubblico ufficiale Notaio R. Ferrofino Sede Roma (RM) Repertorio n. 20800 – UR Sede Roma (RM) Registrazione Volume 1B n. 23713 registrato in dat 29/05/1984 – Voltura n. 86749/1984 in atti dal 01/03/1989

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Variazione Toponomastica del 25/06/2007 Pratica n. RM0777482 in atti dal 25/06/2007 Variazione di Toponomastica (n. 60231.1/2007)

- Variazione del 09/10/2014 Pratica n. RM0649964 in atti dal 09/10/2014 G.A.F. Codifica piano incoirente (n. 127358.1/2014)

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storico catastale (Vedi allegato D).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 ,  
SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	861	426	47	5	A2	4	7,5 Vani	Tot 140 mq	1897,98 €	S1-2	

### Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato e difforme dalla planimetria catastale reperita (Vedi allegato E) per accorpamento del balcone alla cucina e chiusura con finestra in alluminio e vetro del balcone stesso, come rappresentato nello schema planimetrico elaborato dalla sottoscritta (Vedi allegato F).

La cantina di pertinenza dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D,  
INTERNO 3, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	861	426	132	5	C6	9	13 mq.	13 mq	126,89 €	S1	



### **Corrispondenza catastale**

Il posto auto oggetto del pignoramento risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale reperita (Vedi allegato G).

### **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 ,  
SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1

---

L'appartamento completamente arredato e la cantina utilizzata come deposito si presentano in buono stato conservativo e manutentivo.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D,  
INTERNO 3, PIANO S1

---

Il posto auto si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.

### **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 ,  
SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1

---

L'appartamento e la cantina di pertinenza risultano inseriti in un contesto condominiale.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D,  
INTERNO 3, PIANO S1

---

Il posto auto pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 ,  
SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1

---

L'appartamento oggetto di causa si presenta completamente arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile è composto da ingresso, camera 1, corridoio 1, camera 2, camera 3, disimpegno, bagno 1, bagno 2, corridoio 2, soggiorno, cucina e due balconi. All'appartamento è annessa una cantina di pertinenza (Vedi allegato H).

Tutti i locali dell'appartamento hanno pareti con finestre e buona illuminazione interna.

I pavimenti dell'appartamento sono in materiale ceramico tipo cotto, i pavimenti dei bagni sono in materiale ceramico, di diversa dimensione e colore e i pavimenti delle camere 2 e 3 sono in parquet.

Le pareti sono tinteggiate a eccezione di parte delle pareti dei bagni e della cucina che sono rivestite da piastrelle in materiale ceramico.

Gli infissi sono costituiti da finestre e porte finestre in profilato di alluminio e vetro con tapparelle avvolgibili.

Le finestre hanno una diversa tipologia di apertura: scorrevole, a due ante e a vasistas.

La porta d'ingresso è blindata. Le porte interne sono in materiale tipo legno a un'anta a eccezione della porta a due ante in legno e vetro del soggiorno.

Nell'ingresso è stato realizzato un piccolo ripostiglio mediante una cornice decorativa in legno colorata profonda circa cm. 30 e chiusa da un pannello scorrevole in legno e vetro.

Gli impianti sono tutti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio. Per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria è installata una caldaia a gas nel balcone della cucina



chiuso con finestra.

L'unità immobiliare è provvista delle utenze di luce, acqua e gas.

L'altezza interna varia per la presenza dei controsoffitti da mt. 2,50 a mt. 2,80.

L'esposizione del bene è su tre lati, Nord/Ovest, Nord/Est e Sud/Est.

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti.

Alla cantina di pertinenza, utilizzata come deposito, si accede tramite il corpo scala e l'ascensore. Posta al piano S1 della scala D distinta con l'interno 3, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

All'interno una finestra è posizionata al centro della parete frontale alla porta d'ingresso.

Il pavimento è in piastrelle tipo gres e le pareti sono a grezzo.

La porta d'ingresso è in ferro.

L'impianto elettrico è a canaline esterne, con interruttore e un punto luce, quest'ultimo posizionato al centro del soffitto della cantina.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

Il Posto auto oggetto di causa sito all'interno di un'autorimessa, piano S1, ha una forma regolare con superficie utile di circa mq. 16,00 e altezza utile di circa mt 2,80 (Vedi allegato H).

All'interno dell'autorimessa si accede sia dal piano pilotis per mezzo di scala esterna che s'immette su Via Giacomo De Benedetti sia direttamente da Via Giacomo De Benedetti dove, una lieve rampa carrabile conduce a un cancello automatizzato. Entrando, il secondo posto auto sulla sinistra corrisponde al posto auto pignorato (D3).

Il pavimento dell'autorimessa è in cemento mentre il pavimento del posto auto è del tipo gres rosso.

L'impianto elettrico è a canaline esterne.

Il bene si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione e al momento del sopralluogo era libero da persone e cose.

Durante il sopralluogo non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 , SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

L'immobile risulta occupato dall'ex coniuge dell'esecutato signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dall'ex coniuge dell'esecutato signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 , SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>16/06/1984</b> al <b>03/01/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di assegnazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Renato Ferrofino	22/05/1984	20800	



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	16/06/1984	50720	39278
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>03/01/2006</b> al <b>30/12/2022</b>	**** Omissis ****	<b>Costituzione di fondo patrimoniale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Parmegiani Giovanni	15/12/2005	75243	17788
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	03/01/2006	271	166
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Costituzione di fondo patrimoniale

- "avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 26/07/2007 al n. 48175 di R.P."

- "inefficacia parziale in data 30/12/2022 al n.15757 di R.P. con cui il Tribunale di Roma ha dichiarato l'inefficacia nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale cessionaria del Credito Emiliano spa, dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale stipulato con atto Rep. n. 75243 a ministero Notaio Giovanni Parmegiani di Roma registrato il 30/12/2005, con il quale è stato vincolato il bene di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 861 particella 426 subalterni 47 e 132"

Nell'Atto a rogito del Notaio Renato Ferrofino seguito in data 22/05/1984 (rep. 20800 – Trascritto a Roma 1 il 16/06/1984 al n. RP 39278) si legge che il legale rappresentante del "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a il C.F. in virtù di atto di assegnazione a . Inoltre, che il "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" ha acquistato appezzamento di terreno sito in località Eur – Ferratella compreso nel Piano di zona 37 e che la suddetta società ha costruito con Licenza Edilizia n. 511 del 1975 a sua cura e spese un complesso edilizio sociale composto da due corpi di fabbrica attigui di cui il primo



servito da sette scale "A/B/C/D/E/F/G" e il secondo da cinque scale "H/I/L/M/N". Socia del suddetto "Consorzio" è la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è socio della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e assegnatario di un alloggio sito nel fabbricato consortile in Roma Viale dell'Oceano Atlantico n. 41, scala D, piano secondo, int. 3 e della cantina n. 3/D e del posto macchina 3/D.

Costituzione di fondo patrimoniale (Vedi allegato I)  
Atto di assegnazione alloggio (Vedi allegato L).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1984 al 31/01/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di assegnazione a</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Renato Ferrofino	22/05/1984	20800	1652
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	16/06/1984	50720	39278
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/01/2006 al 30/12/2022	**** Omissis ****	<b>Costituzione di Fondo Patrimoniale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Parmegiani	15/12/2005	75243	17788
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	03/01/2006	271	166
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Vedi Bene 1



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 ,  
SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 1 aggiornate al 10/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 20/07/2006  
Reg. gen. 95906 - Reg. part. 25775  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 292.491,61  
Note: Gravante, tra gli altri beni, la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 21/07/2006  
Reg. gen. 97153 - Reg. part. 26063  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 456.828,75  
Note: Gravante sulla piena proprietà degli immobili pignorati

### **Trascrizioni**

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Roma 1 il 23/07/2007  
Reg. gen. 133316 - Reg. part. 51800  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante sugli immobili pignorati per la revoca dell'Atto di Costituzione del Fondo Patrimoniale stipulato con atto n. 75243 a ministero del Notaio Giovanni Parmegiani
- **Verbale di separazione consensuale**  
Trascritto a Roma 1 il 13/06/2022  
Reg. gen. 77615 - Reg. part. 54720  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si chiede la trascrizione della casa coniugale a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a il contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a il C.F. con conseguente assegnazione della casa coniugale alla moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota del 50% in quanto la casa è al 50% ciascuno.
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 29/12/2022  
Reg. gen. 170404 - Reg. part. 121445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Ispezione ipotecaria appartamento (Vedi allegato M)



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 10/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 20/07/2006  
Reg. gen. 95906 - Reg. part. 25775  
Importo: € 320.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 292.491,61  
Note: Gravante, tra gli altri beni, la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 1 il 21/07/2006  
Reg. gen. 97153 - Reg. part. 26063  
Importo: € 600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 456.828,75  
Note: Gravante sulla piena proprietà degli immobili pignorati

**Trascrizioni**

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Roma 1 il 23/07/2007  
Reg. gen. 133316 - Reg. part. 51800  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Gravante sugli immobili pignorati per la revoca dell'Atto di Costituzione del Fondo Patrimoniale stipulato con atto n. 75243 a ministero del Notaio Giovanni Parmegiani
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 29/12/2022  
Reg. gen. 170404 - Reg. part. 121445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Ispezione ipotecaria posto auto (Vedi allegato N)

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 , SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

---

Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato nella Tavola 17 di "Sistemi e Regole" – Sistema insediativo - Città Consolidata – Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3

Città Consolidata

Art. 44 delle NTA comma 1: Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente



configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

Tessuti della città Consolidata

Art. 45 delle NTA comma 1: Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera T3

Art. 48 delle NTA comma 1: Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi, a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962.

Zona Urbanistica 12d – Laurentino

Zona Fonte Ostiense

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Carta per la qualità: nessuna prescrizione

P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale

Sistema di paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani Aree urbanizzate

Sistema dell'insediamento contemporaneo – tessuto urbano

Estratto di mappa (Vedi allegato 0).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Vedi Bene 1.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 , SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

---

Per verificare la regolarità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha eseguito ricerche presso l'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma, l'Ufficio del Catasto Urbano di Roma e l'Ufficio Tecnico del Municipio XI di competenza. All'Archivio Progetti del Dipartimento PAU del Comune di Roma risulta che il fabbricato, dove sono posti gli immobili oggetto di pignoramento, è stato realizzato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* su terreno di sua proprietà nel Piano di zona n. 37 "" (Legge n. 167 del 18/04/1962). "(...) Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato in data 19/04/1973 al n. 15667 di protocollo un progetto per la costruzione di un edificio sul proprio terreno. Il progetto è stato approvato dal Comune di Roma in data 25/10/1974, subordinando il rilascio della Licenza di Costruzione alla presentazione da parte del Consorzio di un atto mediante il quale il Consorzio stesso si obbliga: a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq. 3.586,58, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60 e si impegna a mantenere la destinazione d'uso dei locali siti ai piani garage e dei

17 di 26



locali al piano copertura così come previsto nel progetto approvato; e si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terreno a giorno e libera, così come riportato nella planimetria che si allega sub. B (...). Desiderando il Consorzio uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, col presente atto per sé e aventi causa, si impegna irrevocabilmente e definitivamente a destinare e mantenere a parcheggio la superficie descritta in premessa, così come risulta dalla planimetria sopra allegata sub. B, nella quale la superficie destinata a parcheggio è contornata in rosso (...) le superfici destinate a giardino sono tratteggiate in verde (...) l'obbligazione anzidetta da trascriversi agli Uffici dei Registri immobiliari di Roma, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma (...)" (Vedi allegato P). Progetto n. 15667/1973 approvato dal Comune di Roma con rilascio della Concessione Edilizia n. 511 del 28/07/1975 (Vedi allegato Q).

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "(...) ha presentato in data 17/11/1977 n. 45752 di protocollo un progetto per la costruzione di un edificio (...) sul terreno stesso; che il progetto di cui trattasi ha riportato parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 19/02/1979 subordinando il rilascio della Concessione alla presentazione da parte della Società predetta, come sopra rappresentata, di un atto mediante il quale si obbliga a sistemare e mantenere la rampa di accesso al garage ricadente nella fascia destinata attualmente a verde pubblico, non appena l'Amministrazione espletterà tutti gli atti relativi al passaggio di proprietà previo esproprio dell'area in questione, come riportato in colore rosso nell'allegato planimetrico (...) l'obbligazione anzidetta da trascriversi agli Uffici dei Registri immobiliari di Roma, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma (...)" (Vedi allegato R).

Progetto in variante n. 45752/1977 approvato dal Comune di Roma per modifiche della distribuzione interna per appartamento (Vedi allegato S) e per piano S1 (Vedi allegato T)

Progetto in variante n. 28227/1980 approvato dal Comune di Roma per modifiche della distribuzione interna relative solo ad alcuni appartamenti.

Licenza di Abitabilità n. 198 del 1985 (Vedi allegato U).

In seguito alle ricerche eseguite non è stato possibile reperire eventuale convenzione relativa al fabbricato realizzato sul Piano di zona n. 37 ". Per cui si è inviato al Dipartimento IX richiesta di eventuale esistenza di convenzione che nel caso esistesse sarà cura della sottoscritta integrarla alla suddetta perizia. Durante il sopralluogo si è riscontrato che lo stato attuale dell'appartamento non risultava conforme alla planimetria di progetto reperita per diversa distribuzione interna, consistente nell'ampliamento della superficie del bagno per inserire la doccia; nella rimozione di parte della parete della cucina e dell'infisso della cucina in modo da accorpare il balcone alla cucina stessa installando una finestra sul parapetto del balcone.

La cantina di pertinenza risulta conforme alla planimetria di progetto (Vedi allegato T).

Per regolarizzare dell'immobile si ritiene necessario presentare, all'ufficio competente del Comune di Roma, pratica edilizia in sanatoria per la diversa distribuzione interna e per il ripristino della finestra della cucina e del relativo balcone. L'importo complessivo per l'espletamento della pratica comprensivo di sanzione, redazione D.O.C.F.A. e parcella del Tecnico abilitato si valuta intorno ai € 5.000,00.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---

Vedi Bene 1.

Durante il sopralluogo si è riscontrato che lo stato attuale del posto auto risultava conforme alla planimetria di progetto reperita (Vedi allegato T).



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO ATLANTICO, 41 , SCALA D, INTERNO 3, PIANO 2 - S1**

---

In seguito alla richiesta d'informazioni relative al bene pignorato, l'Amministratore del condominio ha inviato e-mail in cui ha illustrato il rendiconto condominiale (Vedi allegato V) con allegato il Regolamento di Condominio (Vedi allegato Z). Inoltre, ha precisato nella e-mail: "sono l'amministratore di scala del Condominio. La mia competenza riguarda esclusivamente la scala 41 D e le parti comuni all'interno di essa e non le parti comuni esterne in carico al".

La sottoscritta ha invano cercato di contattare via mail e telefonicamente il Amministratore del Super Condominio, che si occupa nel caso in oggetto del piano S1 dove sono collocati la cantina e il posto auto di proprietà dell'esecutato.

Non esiste l'impianto di riscaldamento centralizzato

Non esiste servizio di portineria

La spesa del condominio ordinario è di tre rate da € 236,00 (1° rata da € 238,50)

I millesimi nella tabella di proprietà dell'appartamento sono pari a 80,80

Insoluti 2023 saldo a conguaglio da approvare pari ad € 321,23

Nessun lavoro deliberato per la scala D da gennaio 2024

In fase di presentazione il CPI dei garage e la Scia delle scale

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO DE BENEDETTI, 50/56, SCALA D, INTERNO 3, PIANO S1**

---

La sottoscritta ha invano e ripetutamente cercato di contattare via mail e telefonicamente il , Amministratore del Super Condominio, che si occupa nel caso in oggetto del piano S1 dell'edificio dove sono collocati la cantina e il posto auto di proprietà dell'esecutato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41, scala D, interno 3, piano 2 - S1

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati a Roma in Viale dell'Oceano Atlantico, 41 scala D, piano secondo interno 3 l'appartamento e piano S1 interno 3 la cantina; in Via Giacomo De Benedetti, 50/56 scala D, piano S1 interno 3 il posto auto. La zona è situata nell'area sud della città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Laurentina e fa parte del Municipio IX di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il tessuto urbano dell'area (Fonte Ostiense) non è omogeneo, si distinguono aree residenziali e commerciali, campi e aree protette. La Ferratella zona sulla quale insiste l'edificio con gli immobili oggetto di pignoramento corrisponde al Piano di Zona 37. La zona è collegata con il resto della città mediante linee di superfici, è dotata di infrastrutture quali scuole, l'ospedale S. Eugenio, servizi pubblici, attività commerciali, piazze e aree a verde. Il complesso immobiliare in cui sono posti gli immobili oggetto di causa è costituito da un piano seminterrato (cantine e posti auto e box), un piano pilotis (portoni d'accesso ai singoli edifici), sette piani residenziali e un piano a terrazze. La superficie esterna è intonacata. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada tramite un vialetto si raggiunge il piano pilotis e il portone d'ingresso all'edificio 41/D, costituito da un volume in materiale metallico e vetro, mediante il quale si accede al corpo scala con ascensore con pareti rivestite in legno. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, corrimano in legno ancorato alla parete e pareti intonacate. Inoltre, a ogni piano una finestra in alluminio e vetro garantisce una buona illuminazione e aerazione naturale interna. All'appartamento è annessa una cantina di pertinenza posta al piano S1 raggiungibile tramite



corpo scala e ascensore. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente al custode Avv. Alessandra Tuzj il 11/01/2024 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava completamente arredato, in buono stato di manutenzione e conservazione e composto da: ingresso, camera 1, corridoio 1, camera 2, camera 3, disimpegno, bagno 1, bagno 2, corridoio 2, soggiorno con balcone e cucina con balcone chiuso con infisso in alluminio e vetro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 861, Part. 426, Sub. 47, Zc. 5, Categoria A2

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. È stata eseguita una ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, le Agenzie Immobiliari e le pubblicazioni specializzate per individuare immobili con caratteristiche simili a quello da valutare. Dalle ricerche svolte è emerso che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, nella zona dove sono posti gli immobili oggetto di stima, possa essere compreso tra un valore minimo di €/mq. 2.400,00 e un valore massimo pari a €/mq. 3.600,00, valori compatibili con quelli indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al 1° semestre 2023 (ultimo semestre pubblicato), Zona Periferica/Ferratella codice di zona D78, tipologia prevalente abitazioni civili in un normale stato conservativo. In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona periferica, presenza di trasporti pubblici, attività commerciali e facilità di parcheggio sul suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (piano secondo, buona luminosità, impianto di riscaldamento autonomo, cantina di pertinenza e buono stato di manutenzione e conservazione) si ritiene congruo applicare un valore medio pari a €/mq. 3.000,00. Pertanto, il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq. 140,35 è individuato in circa € 421.050,00. Sottraendo dal valore individuato l'onere per la regolarizzazione edilizia, valutato forfaitariamente intorno a € 5.000,00, si ottiene l'importo di € 416.050,00 che, decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 374.445,00.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un posto auto sito all'interno di un'autorimessa ubicata a Roma in Via Giacomo De Benedetti, 50/56 scala D piano S1 interno 3. Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati a Roma in Viale dell'Oceano Atlantico, 41 scala D, piano secondo interno 3 l'appartamento e piano S1 interno 3 la cantina; in Via Giacomo De Benedetti, 50/56 scala D, piano S1 interno 3 il posto auto. La zona è situata nell'area sud della città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Laurentina e fa parte del Municipio IX di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il tessuto urbano dell'area (Fonte Ostiense) non è omogeneo, si distinguono aree residenziali e commerciali, campi e aree protette. La Ferratella zona sulla quale insiste l'edificio con gli immobili oggetto di pignoramento corrisponde al Piano di Zona 37. La zona è collegata con il resto della città mediante linee di superfici, è dotata di infrastrutture quali scuole, l'ospedale S. Eugenio, servizi pubblici, attività commerciali, piazze e aree a verde. Dalla strada tramite una rampa carrabile e un cancello automatizzato si accede al piano S1 dove sono distribuiti i box auto e i posti auto, tra cui il posto auto oggetto di pignoramento. All'autorimessa si accede anche mediante un corpo scala esterno che dal piano pilotis conduce al piano S1. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e impianto antincendio. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco e i pavimenti sono del tipo battuto di cemento eccetto per il pavimento del posto auto dove il pavimento è del tipo gres rosso. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Alessandra Tuzj il 11/01/2024 (Vedi allegato B), il posto auto si presentava libero da persone o cose.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 861, Part. 426, Sub. 132, Zc. 5, Categoria C6

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato,



valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di pari caratteristiche. Dal paragone si può arrivare all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per il posto auto coperto in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 1.300,00 e un valore minimo pari a €/mq. 900,00. In considerazione delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona periferica, presenza di trasporti pubblici, attività commerciali e facilità di parcheggio su suolo pubblico) e intrinseche dell'immobile (piano S1, forma regolare e facilità d'accesso) si ritiene congruo applicare un valore massimo pari a €/mq. 1.300,00. Il Valore massimo moltiplicato per la superficie commerciale del posto auto coperto pari a mq. 16,00 individua il prezzo di € 20.800,00. Decurtando dal valore individuato, il 5% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile, individua il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima pari a € 19.760,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Oneri di regolarizzazione urbanistica	Rischio assunto in virtù della vendita all'asta	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Roccaromana, 21, scala A, interno 21, piano Quinto con cantina di pertinenza piano S1 int. 21	140,35 mq	3.000,00 €/mq	€ 421.050,00	100,00%	€ 5.000,00	10%	374.445,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - Largo Irpinia, 20, interno 20, piano S1	16,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 20.800,00	100,00%		5%	€ 19.760,00
Valore di stima:							€ 394.205,00

**Valore finale di stima: € 394.205,00**

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

Roma, li 20/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Apicella Antonietta



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A - Localizzazione area
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. B - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. C - Visura storico catastale appartamento
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. D - Posto auto
- ✓ N° 1 Planimetria catastale - All. E appartamento
- ✓ N° 1 Planimetrie - All. F - Schema planimetrico
- ✓ N° 1 Planimetria catastale - All. G - Posto auto
- ✓ N° All. H - Foto Appartamento - Cantina - Posto auto
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. I - Costituzione di fondo patrimoniale
- ✓ N° 18 Atti di provenienza - All. L - Atto Assegnazione di Alloggio
- ✓ N° 36 Altri allegati - All. M - Ispezione ipotecaria appartamento
- ✓ N° 34 Altri allegati - All. N - Ispezione ipotecaria Posto auto
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. O - Estratto di mappa
- ✓ N° 17 Altri allegati - All. P - Atto d'Obbligo Notaio Cardelli
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. Q - Licenza Edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. R - Atto d'Obbligo Notaio Cerini
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. S - Progetto appartamento
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. T - Progetto piano S1
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. U - Licenza di abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. V - Rendiconto condominiale scala D
- ✓ N° 18 Altri allegati - All. Z - Regolamento Condominiale



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati a Roma in Viale dell'Oceano Atlantico, 41 scala D, piano secondo interno 3 l'appartamento e piano S1 interno 3 la cantina; in Via Giacomo De Benedetti, 50/56 scala D, piano S1 interno 3 il posto auto. La zona è situata nell'area sud della città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Laurentina e fa parte del Municipio IX di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il tessuto urbano dell'area (Fonte Ostiense) non è omogeneo, si distinguono aree residenziali e commerciali, campi e aree protette. La Ferratella zona sulla quale insiste l'edificio con gli immobili oggetto di pignoramento corrisponde al Piano di Zona 37. La zona è collegata con il resto della città mediante linee di superfici, è dotata di infrastrutture quali scuole, l'ospedale S. Eugenio, servizi pubblici, attività commerciali, piazze e aree a verde. Il complesso immobiliare in cui sono posti gli immobili oggetto di causa è costituito da un piano seminterrato (cantine e posti auto e box), un piano pilotis (portoni d'accesso ai singoli edifici), sette piani residenziali e un piano a terrazze. La superficie esterna è intonacata. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada tramite un vialetto si raggiunge il piano pilotis e il portone d'ingresso all'edificio 41/D, costituito da un volume in materiale metallico e vetro, mediante il quale si accede al corpo scala con ascensore con pareti rivestite in legno. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, corrimano in legno ancorato alla parete e pareti intonacate. Inoltre, a ogni piano una finestra in alluminio e vetro garantisce una buona illuminazione e aerazione naturale interna. All'appartamento è annessa una cantina di pertinenza posta al piano S1 raggiungibile tramite corpo scala e ascensore. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente al custode Avv. Alessandra Tuzj il 11/01/2024 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava completamente arredato, in buono stato di manutenzione e conservazione e composto da: ingresso, camera 1, corridoio 1, camera 2, camera 3, disimpegno, bagno 1, bagno 2, corridoio 2, soggiorno con balcone e cucina con balcone chiuso con infisso in alluminio e vetro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 861, Part. 426, Sub. 47, Zc. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale sorge il fabbricato della presente perizia, in base al Piano Regolatore Generale vigente di Roma, approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 è individuato nella Tavola 17 di "Sistemi e Regole" - Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 Città Consolidata Art. 44 delle NTA comma 1: Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. Tessuti della città Consolidata Art. 45 delle NTA comma 1: Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera T3 Art. 48 delle NTA comma 1: Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi, a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. Zona Urbanistica 12d - Laurentino Zona Fonte Ostiense Rete ecologica: nessuna prescrizione Carta per la qualità: nessuna prescrizione P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale Sistema di



paesaggio: Paesaggio degli insediamenti urbani Aree urbanizzate Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano Estratto di mappa (Vedi allegato O).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un posto auto sito all'interno di un'autorimessa ubicata a Roma in Via Giacomo De Benedetti, 50/56 scala D piano S1 interno 3. Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati a Roma in Viale dell'Oceano Atlantico, 41 scala D, piano secondo interno 3 l'appartamento e piano S1 interno 3 la cantina; in Via Giacomo De Benedetti, 50/56 scala D, piano S1 interno 3 il posto auto. La zona è situata nell'area sud della città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Laurentina e fa parte del Municipio IX di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il tessuto urbano dell'area (Fonte Ostiense) non è omogeneo, si distinguono aree residenziali e commerciali, campi e aree protette. La Ferratella zona sulla quale insiste l'edificio con gli immobili oggetto di pignoramento corrisponde al Piano di Zona 37. La zona è collegata con il resto della città mediante linee di superfici, è dotata di infrastrutture quali scuole, l'ospedale S. Eugenio, servizi pubblici, attività commerciali, piazze e aree a verde. Dalla strada tramite una rampa carrabile e un cancello automatizzato si accede al piano S1 dove sono distribuiti i box auto e i posti auto, tra cui il posto auto oggetto di pignoramento. All'autorimessa si accede anche mediante un corpo scala esterno che dal piano pilotis conduce al piano S1. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e impianto antincendio. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco e i pavimenti sono del tipo battuto di cemento eccetto per il pavimento del posto auto dove il pavimento è del tipo gres rosso. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Alessandra Tuzj il 11/01/2024 (Vedi allegato B), il posto auto si presentava libero da persone o cose. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 861, Part. 426, Sub. 132, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi Bene 1.

- **Prezzo base d'asta: € 394.205,00**



# SCHEMA RIASSUNTIVO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE 1219/2022 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 394.205,00

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Viale dell'Oceano Atlantico, 41 , scala D, interno 3, piano 2 - S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 861, Part. 426, Sub. 47, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	140,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento completamente arredato e la cantina utilizzata come deposito si presentano in buono stato conservativo e manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati a Roma in Viale dell'Oceano Atlantico, 41 scala D, piano secondo interno 3 l'appartamento e piano S1 interno 3 la cantina; in Via Giacomo De Benedetti, 50/56 scala D, piano S1 interno 3 il posto auto. La zona è situata nell'area sud della città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Laurentina e fa parte del Municipio IX di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il tessuto urbano dell'area (Fonte Ostiense) non è omogeneo, si distinguono aree residenziali e commerciali, campi e aree protette. La Ferratella zona sulla quale insiste l'edificio con gli immobili oggetto di pignoramento corrisponde al Piano di Zona 37. La zona è collegata con il resto della città mediante linee di superfici, è dotata di infrastrutture quali scuole, l'ospedale S. Eugenio, servizi pubblici, attività commerciali, piazze e aree a verde. Il complesso immobiliare in cui sono posti gli immobili oggetto di causa è costituito da un piano seminterrato (cantine e posti auto e box), un piano pilotis (portoni d'accesso ai singoli edifici), sette piani residenziali e un piano a terrazze. La superficie esterna è intonacata. L'edificio, internamente ed esternamente, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Dalla strada tramite un vialetto si raggiunge il piano pilotis e il portone d'ingresso all'edificio 41/D, costituito da un volume in materiale metallico e vetro, mediante il quale si accede al corpo scala con ascensore con pareti rivestite in legno. Il corpo scala è costituito da gradini e pianerottoli in marmo, corrimano in legno ancorato alla parete e pareti intonacate. Inoltre, a ogni piano una finestra in alluminio e vetro garantisce una buona illuminazione e aerazione naturale interna. All'appartamento è annessa una cantina di pertinenza posta al piano S1 raggiungibile tramite corpo scala e ascensore. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente al custode Avv. Alessandra Tuzj il 11/01/2024 (Vedi allegato B), l'appartamento si presentava completamente arredato, in buono stato di manutenzione e conservazione e composto da: ingresso, camera 1, corridoio 1, camera 2, camera 3, disimpegno, bagno 1, bagno 2, corridoio 2, soggiorno con balcone e cucina con balcone chiuso con infisso in alluminio e vetro.</p>		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Giacomo De Benedetti, 50/56, scala D, interno 3, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 861, Part. 426, Sub. 132, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un posto auto sito all'interno di un'autorimessa ubicata a Roma in Via Giacomo De Benedetti, 50/56 scala D piano S1 interno 3. Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati a Roma in Viale dell'Oceano Atlantico, 41 scala D, piano secondo interno 3 l'appartamento e piano S1 interno 3 la cantina; in Via Giacomo De Benedetti, 50/56 scala D, piano S1 interno 3 il posto auto. La zona è situata nell'area sud della città, a ridosso del Grande Raccordo Anulare, tra Via Cristoforo Colombo e Via Laurentina e fa parte del Municipio IX di Roma Capitale (Vedi allegato A). Il tessuto urbano dell'area (Fonte Ostiense) non è omogeneo, si distinguono aree residenziali e commerciali, campi e aree protette. La Ferratella zona sulla quale insiste l'edificio con gli immobili oggetto</p>		



	<p>di pignoramento corrisponde al Piano di Zona 37. La zona è collegata con il resto della città mediante linee di superfici, è dotata di infrastrutture quali scuole, l'ospedale S. Eugenio, servizi pubblici, attività commerciali, piazze e aree a verde. Dalla strada tramite una rampa carrabile e un cancello automatizzato si accede al piano S1 dove sono distribuiti i box auto e i posti auto, tra cui il posto auto oggetto di pignoramento. All'autorimessa si accede anche mediante un corpo scala esterno che dal piano pilotis conduce al piano S1. L'intera autorimessa è fornita d'illuminazione artificiale con impianto elettrico a canaline esterne e impianto antincendio. Il soffitto e le pareti sono tinteggiati di bianco e i pavimenti sono del tipo battuto di cemento eccetto per il pavimento del posto auto dove il pavimento è del tipo gres rosso. Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode Avv. Alessandra Tuzj il 11/01/2024 (Vedi allegato B), il posto auto si presentava libero da persone o cose.</p>
--	--

