
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Santis Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 864/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	13
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	17
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 864/2021 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.037.600,00	34

INCARICO

In data 18/07/2023, il sottoscritto Arch. De Santis Francesco, con studio in Via Dei Marsi, 42 - 00185 - Roma (RM), email f.desantis.dom@gmail.com, PEC fra.desantis@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2023 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 Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1 (Coord. Geografiche: N 41,921984; E 12,482431)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1 (Coord. Geografiche: N 41,921984; E 12,482431)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Il bene pignorato consta di un grande appartamento con cantina pertinenziale, che insiste in un più ampio fabbricato residenziale con accesso posto al civico 60 di viale Bruno Buozzi in Roma. Lo stabile, si configura come un edificio isolato, non possedendo muri in comunione con costruzioni limitrofe e presenta pertanto prospetti liberi su tutti gli orientamenti.

Il terreno di sedime dell'intero isolato è posto in lieve pendenza, conseguentemente i singoli livelli del fabbricato, possiedono quote differenti a seconda del fronte del prospetto rispetto al quale vengono considerati. L'appartamento in oggetto, possiede affacci sulla chiostрина interna e su due fronti esterni, per un lato su viale Bruno Buozzi e per l'altro su distacco verso il fabbricato con ingresso posto al civico 58 di viale Buozzi. L'immobile pignorato è individuato a livello condominiale, come sito al piano rialzato ed a livello catastale (e sui luoghi) come posto al piano primo. La costruzione nel complesso, si compone di 6 livelli fuori terra, un livello interrato adibito a cantine e rimessa, oltre ad un livello sommitale di ridotta estensione, originariamente adibito a servizi.

La costruzione, realizzata agli inizi degli anni '50, si palesa in ordinario stato manutentivo, con spazi interni comuni, quali androne e vano scala curati, mentre i prospetti mostrano marginali segni di degrado negli intonaci. Nell'affaccio principale, lo stabile si mostra a livello architettonico, fortemente caratterizzato dalla presenza di originali balconi, che si sviluppano con andamento inclinato rispetto al filo stradale ed al perimetro murario retrostante (vedi foto 3 e 4 dell'Allegato 5). La struttura in elevazione dell'edificio, è costituita con intelaiatura in c.a., i solai interpiano sono realizzati in latero-cemento e le tamponature esterne sono costituite in muratura di laterizi a cassa vuota. Gli esterni sono rifiniti con intonaco e pittura ai piani superiori e con lastre di gres effetto marmo, sul solo fronte stradale del piano terra. La copertura è del tipo a terrazze.

La costruzione, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio II Pinciano, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013.

L'area urbana di pertinenza del fabbricato, può sinteticamente individuarsi, nel grande triangolo delimitato da via Luciani, viale Bruno Buozzi e via Antonelli ed avente per vertici, piazza Euclide, piazza Pitagora e piazza Don Minzoni. Detta porzione del territorio Capitolino, mostra una densità edilizia medio alta, con fabbricati che per altezza, volumetria ed epoca di costruzione si palesano analoghi a quello in oggetto. Con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, si forniscono differenti visioni satellitari, di maggiore e minore ampiezza, dell'area urbana in cui insiste lo stabile, in cui lo stesso è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. Stante l'omogeneità del tessuto

urbano, non si rilevano all'interno di detta area cittadina, zone di maggiore o minor pregio, con l'unica eccezione derivante dall'essere o meno, il singolo fabbricato, prospettante su una delle tre vie principali, sopra definite, che mostrano maggiore ampiezza della sede stradale e quindi maggiore profondità dei prospetti e maggiore luminosità. Data la semi centralità del quartiere al quale appartiene l'immobile pignorato, sebbene lo stesso non sia servito dalla metropolitana, risulta comunque agevole, con il trasporto pubblico raggiungere gli altri poli di interesse urbano. Il collegamento si attua prevalentemente con la linea di bus 52, transitante per viale Bruno Buozzi, con fermata a circa 100 metri dall'appartamento in oggetto, con la quale in pochi minuti si può raggiungere la fermata Barberini della linea A della Metropolitana e con questa i principali nodi di interesse urbano. Il quartiere soffre di una cronica carenza di parcheggi pubblici di superficie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Il bene 2 della procedura, è costituito da un grande vano ad uso rimessa, individuato dal subalterno 2 del medesimo stabile, particella 164 del foglio 546, al quale appartiene anche l'appartamento pignorato. La rimessa, sviluppa la propria estensione al livello interrato, per una superficie lorda di circa 190 mq. Il bene costituisce una pertinenza comune, solo ad alcune delle abitazioni del fabbricato (tra le quali l'appartamento interno 5), il tutto come disciplinato nell'atto ai rogiti Notaio Guido Schillaci Ventura del 12/07/1951 Repertorio 129057, Raccolta 14690, che regola le pattuizioni condominiali e ne stabilisce le parti comuni (Allegato 13a). In base all'art. 5 dell'atto citato, spetta al proprietario dell'abitazione in esecuzione (bene 1), in detto locale interrato, il diritto di posteggio per un solo autoveicolo, per una quota del diritto, successivamente stimata da tecnici incaricati dai condòmini, pari al valore di 4/28 della proprietà indivisa. Il livello interrato si compone delle cantine, della rimessa in oggetto e di un ulteriore locale a rimessa con accesso da viale Bruno Buozzi, a servizio di altre abitazioni del fabbricato. La rampa carrabile che conduce al subalterno 2, è accessibile da cancello in ferro sito al civico 9 di via Atto Tigri, ovvero sulla via opposta (in relazione alla posizione dello stabile) a viale Bruno Buozzi, sulla quale è posto l'ingresso principale dell'edificio condominiale. Per ulteriori dettagli in merito alla natura dello stabile, ed alla zona urbana di appartenenza, si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Relativamente alla verifica richiesta, si è analizzata la certificazione notarile depositata agli atti, redatta dal Dottor Filippo Vittorio Longo, Notaio in Roma. Il documento è risultato completo, tanto in merito alla ricostruzione della provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento (si è risaliti sino alla trascrizione del 30/12/1986), quanto nelle formalità pregiudizievoli a carico dei due beni in esecuzione, sebbene non le differenze per ciascuno degli stessi, riassumendole genericamente come "contro i beni oggetto del pignoramento". Relativamente alla cronistoria catastale dei due immobili, il certificato notarile si limita a riportare gli attuali intestatari. Per l'elenco completo degli intestatari catastali nel ventennio antecedente il pignoramento, si veda quanto ricostruito dall'Esperto ed illustrato nell'apposito punto, cronistoria catastale, redatto nella perizia per ciascun bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Oltre quanto già esposto nell'analogo punto della perizia relativo al bene 1, si segnala che nell'atto di pignoramento, la rimessa comune costituente il bene 2 in esecuzione, pur correttamente identificata con i giusti estremi catastali, è indicata quale pertinenza del sub. 1. Dalla documentazione acquisita dall'Esperto, detta rimessa è risultata essere comune ad una pletera di appartamenti, tra i quali il sub. 9, bene 1 in esecuzione, ma non il sub 1 (altra rimessa dello stabile, vedi Allegato 1c). Il bene appare comunque univocamente identificato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il dato circa la titolarità sul Bene 1 oggetto della procedura, è stato sopra riassunto come riportato nel certificato notarile agli atti, a firma del Dottor Filippo Vittorio Longo, Notaio in Roma. Nel documento è espresso che il diritto pignorato, della piena proprietà nella quota di 1/1 sull'appartamento in esecuzione, è interamente riconducibile in capo alla signora **** Omissis ****.

Alla stessa la titolarità sul bene, era pervenuta, per la Nuda Proprietà in virtù di atto di compravendita ai rogiti Notaio Claudio Fabro di Roma, stipulato in data 31/07/2019, Repertorio n. 126971, Raccolta n. 38807, trascritto a Roma 1, in data 01/08/2019, al n. 96603 di R.G. ed al n. 67766 di R.P., dal signor **** Omissis **** e quindi per successiva riunione di usufrutto, a seguito del decesso del signor **** Omissis **** medesimo

avvenuto in data ****.

L'Esperto ha quindi provveduto a contattare il notaio rogante ed ha conseguentemente acquisito copia dell'atto in oggetto, che viene fornito congiuntamente alla perizia come Allegato 4. Dalla lettura del documento, si evince che al momento del rogito, la signora **** Omissis **** si dichiarava coniugata in regime di separazione dei beni.

Si è quindi provveduto a reperire presso i pubblici uffici, la documentazione utile a verificare l'esattezza dell'affermazione relativa allo stato civile dell'acquirente, come riportata nel documento notarile.

Si fornisce con l'Allegato 8a il Certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza e di Stato civile, della signora **** Omissis ****, dalla cui consultazione emerge che la stessa, precedentemente all'acquisto del bene, aveva contratto matrimonio in Roma in data ****, con il signor **** Omissis ****. Si è quindi acquisita copia dell'Estratto per Riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio dell'esecutata, qui fornito come Allegato 8b, da cui si ricava che i coniugi, signora **** Omissis **** e signor **** Omissis **** nato a *** il ****, con atto a rogito Notaio Claudio Fabro, del distretto notarile di Roma del 27/10/2003 Repertorio 103531, avevano scelto il Regime Patrimoniale della Separazione Dei Beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/28)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 4/28)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il dato circa la titolarità sul Bene 2 della procedura, è stato riportato come espresso nel certificato notarile agli atti a firma del Dottor Filippo Vittorio Longo, Notaio in Roma. Dal documento emerge che il diritto pignorato, della piena proprietà nella quota di 4/28 sulla rimessa in esecuzione, è interamente riconducibile in capo alla signora **** Omissis ****.

Alla stessa la titolarità sul bene, era pervenuta, per la Nuda Proprietà in virtù di atto di compravendita ai rogiti Notaio Claudio Fabro di Roma, stipulato in data 31/07/2019, Repertorio n. 126971, Raccolta n. 38807, trascritto a Roma 1, in data 01/08/2019, al n. 96603 di R.G. ed al n. 67766 di R.P., dal signor **** Omissis **** e quindi per successiva riunione di usufrutto, in virtù del decesso del signor **** Omissis **** avvenuto in data ****. Copia dell'atto di provenienza in capo alla signora **** Omissis ****, acquisita dal notaio rogante, viene qui fornita come Allegato 4.

Si forniscono inoltre come Allegato 8a, il Certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza e di Stato civile, della signora **** Omissis **** e come Allegato 8b l'Estratto per Riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio della stessa. Dalla visione dei documenti emerge che al momento dell'acquisto del bene in esecuzione, il soggetto esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni. Il tutto come meglio dettagliato nell'analogo punto della perizia relativo al Bene 1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

L'appartamento pignorato insiste al primo piano di uno stabile, che si sviluppa con pianta quadrangolare, intorno ad un'ampia chiostrina centrale. La costruzione, distaccata dagli altri fabbricati, prospetta per due fronti verso le pubbliche vie, viale Bruno Buozzi e via Atto Tigri e per i restanti due fronti, su distacchi verso gli stabili limitrofi. Il piano primo della costruzione, si compone di più appartamenti, ciascuno dei quali articolato intorno ad uno dei vertici dello stabile. Pertanto ciascuna delle abitazioni del piano, gode di affacci esterni su due prospetti ortogonali tra loro. L'immobile in esecuzione poi, di grandi dimensioni e distinto dall'interno 5, è dotato di ulteriori affacci interni verso la chiostrina centrale.

Lo stabile segue negli orientamenti l'andamento della via dalla quale ha accesso, che in detta porzione del suo sviluppo, si palesa ruotata di circa 45 gradi rispetto agli assi cartesiani, come documentato con l'Allegato 2c (stralcio del foglio catastale 546) e con la foto 2 dell'Allegato 5. In virtù di ciò si può affermare che l'appartamento in esecuzione confina: per il lato Sud-Est con viale Bruno Buozzi; per il lato Nord-Est con rampa carrabile condominiale a servizio della rimessa (di cui al Bene 2 della procedura); per il lato Nord-Ovest con altro appartamento dello stabile oltre che con vano scala condominiale; per il lato Sud-Ovest con appartamento interno 4 oltre che con la chiostrina condominiale. L'unità immobiliare, si compone anche di un vano accessorio indiretto non comunicante, sito al piano interrato. Detta cantina, di forma rettangolare, confina con: il corridoio cantine, per uno dei lati minori; con le cantine individuate dai numeri 4 e 5b per i lati maggiori. Si vedano per una migliore comprensione dei confini, il rilievo dell'unità immobiliare fornito con l'Allegato 3A e la piantina catastale all'attualità Allegato 2a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Come dettagliato al punto "Dati Generali ed Ubicazione", la rimessa in oggetto, occupa porzione del livello interrato del medesimo stabile a cui appartiene anche il Bene 1 della presente procedura esecutiva. Il bene, individuato dal subalterno 2 ha accesso dal civico 9 di via Atto Tigri e costituisce una pertinenza, comune solo ad alcuni degli appartamenti del fabbricato. Ad alcune delle restanti abitazioni, è pertinenziale una seconda rimessa, con accesso da rampa carrabile prospettante su viale Bruno Buozzi. Per una migliore comprensione della localizzazione della rimessa, all'interno del fabbricato, si fornisce con l'Allegato 3c, un'immagine appositamente elaborata, composta dallo stralcio del foglio catastale 546, nella quale si è evidenziato, in arancione acceso, lo stabile in oggetto (particella 164) ed in rosa le due rampe che conducono alle due rimesse presenti nell'interrato, alla quale è stata sovrapposta, opportunamente scalata e ruotata, la piantina catastale della rimessa subalterno 2, la cui superficie coperta è stata evidenziata in ocra. Per quanto sopra esposto e raffigurato nell'allegato, si può affermare che la rimessa distinta dal subalterno 2 confina: per il lato Sud-Est con muro contro terra verso viale Bruno Buozzi; per il lato Nord-Est con muro di confine con la particella 163 (stabile di cui al civico 58 di viale Bruno Buozzi); per il lato Nord-Ovest con rampa carrabile a servizio della rimessa stessa e con altri locali interrati dello stabile e per il lato Sud-Ovest, con altri locali interrati ed al di là di questi con la rampa carrabile con accesso da viale Buozzi, a servizio di altri appartamenti del fabbricato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	168,05 mq	186,25 mq	1	186,25 mq	2,85 m	1
Balconi	16,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	2,85 m	1
Cantina	5,30 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	2,85 m	S1

Totale superficie convenzionale:	192,10 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	192,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A seguito dell'accesso ai luoghi, svolto in data 03.10.2023 come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, si sono reperiti i dati utili alla determinazione della consistenza. Nell'occasione si eseguiva il rilievo dimensionale dell'abitazione e si acquisiva la relativa documentazione fotografica (Allegato 5). Si rilevavano inoltre le principali caratteristiche tipologiche, costruttive e conservative dell'appartamento. Le informazioni acquisite sono state riportate nell'Allegato 3. Nello specifico nell'Allegato 3A (rilievo architettonico) si sono riportati gli esiti del rilievo in relazione alla distribuzione interna, alle differenti tipologie di pavimentazioni presenti, alle altezze dei singoli ambienti (nonché dei controsoffitti ivi presenti), oltre alla posizione delle principali dotazioni impiantistiche tra le quali si segnalano quelle dei sanitari dell'impianto idrico dei bagni e dei radiatori. Nell'Allegato 3B (rilievo dimensionale), si sono riportate le misure del rilievo eseguito, permettendo l'esatto calcolo delle consistenze sopra definite.

Si specifica che per superficie lorda si è intesa la somma della superficie calpestabile dei singoli vani dell'appartamento, delle tramezzature interne, dell'intera estensione dei muri di prospetto (esterno) sino allo spessore massimo di 50 cm, oltre all'emi-superficie dei muri in comunione con altre unità immobiliari o ambienti condominiali (appartamenti confinanti, vano scala e chiostrina). A ciò si è aggiunta la superficie dei balconi e quella della cantina, opportunamente ragguagliate con il proprio coefficiente di riduzione.

Note: L'abitazione, che presenta controsoffitti, ed il balcone, hanno altezze interne variabili. Il dato metrico riportato in tabella è meramente indicativo. Per le altezze dei singoli vani si veda quanto espresso nell'Allegato 3A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	171,00 mq	190,00 mq	1	171,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				171,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ultimato il sopralluogo nell'appartamento, si è visionato il bene 2 della procedura, che è risultato essere nella distribuzione e nell'articolazione planimetrica, conforme alla sua rappresentazione catastale. Detta piantina infatti, Allegato 2b, è stata depositata solo recentemente, nel 2017, con la procedura Docfa, essendo in precedenza assente in Catasto. Per quanto riguarda la verifica della consistenza, sono state prese alcune misure

a campione nel vano, stante che al sopralluogo il bene è risultato ordinariamente utilizzato da veicoli in movimento e parzialmente ingombro di vetture in posteggio. La lunghezza longitudinale massima dell'ambiente, è risultata essere pari a metri 20,63, la sua dimensione trasversale, oscilla da un minimo di metri 7,02 nel settore centrale, ad un massimo di metri 11,76 in quello terminale opposto alla rampa. Il tutto in modo conforme alla rappresentazione ed alle consistenze catastali. Il vano presenta altezze variabili da un minimo di metri 2,40 nella zona di arrivo della rampa, ad un massimo di metri 2,85 nei restanti settori.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 06/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 546, Part. 164, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9 Rendita € 2.812,11 Piano S1-1
Dal 06/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 546, Part. 164, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 Rendita € 3.276,92 Piano S1-1
Dal 09/11/2015 al 31/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 546, Part. 164, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 198 mq Rendita € 3.276,92 Piano S1-1
Dal 31/03/2017 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 546, Part. 164, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 194 mq Rendita € 3.276,92 Piano S1-1
Dal 19/12/2017 al 19/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 546, Part. 164, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 194 mq Rendita € 3.276,92 Piano S1-1
Dal 19/12/2018 al 31/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. Urbana, Fg. 546, Part. 164, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 191 mq Rendita € 3.276,92 Piano S1-1
Dal 31/07/2019 al 10/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 164, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 191 mq

		Rendita € 3.276,92 Piano S1-1
--	--	----------------------------------

I dati relativi alle tabelle sopra compilate, sono stati estratti dalla visura storica catastale dell'appartamento, fornita come Allegato 1a, aggiornata alla data del 10/08/2023. Si segnala relativamente agli intestati, che in detta data, era ancora indicato quale usufruttuario, il signor **** Omissis **** non essendo ancora stata eseguita dall'ufficio la riunione di usufrutto a seguito del decesso dello stesso avvenuto il giorno *****.

Dalla data di costituzione all'attualità, il bene è stato interessato da due distinti atti di aggiornamento inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni. Si forniscono come Allegato 2a", la piantina catastale di impianto depositata in data 23/04/1952, come Allegato 2a' la piantina dell'immobile depositata in occasione della variazione del 31/03/2017 e come Allegato 2a, la piantina catastale attuale, depositata con la variazione del 19/12/2018.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 164, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 171 Rendita € 2,53 Piano T
Dal 01/01/1992 al 06/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 164, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.5, Cons. 171 Rendita € 1.024,44 Piano T
Dal 06/11/2013 al 14/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 164, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 171 Rendita € 1.192,24 Piano T
Dal 14/12/2017 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 164, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 171 Rendita € 1.192,24 Piano S1
Dal 19/12/2017 al 31/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 164, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 171 Superficie catastale 190 mq Rendita € 1.192,24 Piano S1
Dal 31/07/2019 al 10/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 164, Sub. 2, Zc. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 171 Rendita € 1.192,24 Piano S1

I dati relativi alle tabelle sopra compilate, sono stati estratti dalla visura storica catastale della rimessa, fornita come Allegato 1b, aggiornata alla data del 10/08/2023. Il bene, essendo pertinenza comune a più abitazioni, è risultato essere sempre intestato, dall'impianto meccanografico sino all'attualità, ad una pletera di comproprietari (ciascuno per la propria quota), sino ad un massimo di 14 soggetti differenti. Per semplicità di lettura, la ricostruzione della cronistoria catastale, sopra riportata, è stata limitata a tutte le variazioni interessanti l'unità immobiliare in oggetto (rendita, categoria, localizzazione di piano, superficie lorda e piantina depositata) ed in merito agli intestati, solo alle variazioni interessanti l'originario intestatario ultra ventennale della quota pignorata e quelle dei suoi successivi aventi causa, signori **** Omissis ****.

Si segnala che alla data di acquisizione del documento catastale, 10/08/2023, il signor **** Omissis **** risultava ancora intestatario del bene per il diritto di Usufrutto per la quota di 4/28, non essendo stata eseguita dall'ufficio la riunione di usufrutto a seguito del decesso dello stesso avvenuto il giorno *****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	546	164	9	3	A2	5	9	191 mq	3276,92 €	1-S1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali del Bene 1, sono stati sopra riportati, come espressi nella visura storica fornita come Allegato 1a. Il bene risulta indicato in visura, come sito al civico 60 di viale Bruno Buozzi, posto al piano primo (mera parte abitativa) e primo interrato (S1, cantina pertinenziale) ed individuato dall'interno 5, il tutto come conformemente riscontrato sui luoghi. La superficie catastale dell'immobile è indicata in 191 mq comprensiva della quota ponderata dell'area scoperta pertinenziale (balcone), al netto della quale, la superficie catastale del bene si riduce a 187 mq. Detta estensione corrisponde sostanzialmente con quanto riscontrato dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico dimensionale effettuato (vedi Allegato 3B e punto "Consistenza" in perizia). Al momento del sopralluogo, l'immobile era conforme alla sua rappresentazione catastale, come desumibile dal confronto tra l'elaborato di rilievo Allegato 3A e la piantina catastale depositata Allegato 2a.

Si evidenzia come nella visura catastale (Allegato 1a), il bene sia ancora intestato alla signora **** Omissis **** ed al signor **** Omissis ****, per la quota di 1/1, rispettivamente della Nuda Proprietà e dell'Usufrutto, non essendo ancora stata acquisita dall'ufficio, la riunione di usufrutto a vantaggio della signora **** Omissis ****, a seguito dell'avvenuto decesso del signor **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	546	164	2	3	C6	6	171	190 mq	1192,24 €	S1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali del Bene 2, sono stati riportati, come espressi nella visura storica fornita come Allegato 1b. Il bene risulta indicato in visura, come sito al civico 9 di via Atto Tigri e posto al piano S1 (primo livello interrato), il tutto come conformemente riscontrato sui luoghi. La superficie catastale (comprensiva dei muri di perimetro e quota parte di quelli in comunione) dell'immobile è indicata in 190 mq, che relativamente alla consistenza (superficie utile) si riducono a 171 mq. Detta estensione corrisponde sostanzialmente con quanto riscontrato dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico dimensionale effettuato a campione. Al momento del sopralluogo, l'immobile era conforme alla sua rappresentazione catastale, Allegato 2b.

Anche il bene 2, nella visura catastale (Allegato 1b) per la quota parte dei diritti pignorati, è ancora intestato alla signora **** Omissis **** ed al signor **** Omissis ****, per la quota di 4/28, rispettivamente della Nuda Proprietà e dell'Usufrutto, non essendo ancora stata acquisita dall'ufficio, la riunione di usufrutto a vantaggio della signora **** Omissis ****, a seguito dell'avvenuto decesso del signor **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Il fabbricato su cui il bene in esecuzione insiste, la cui edificazione si è conclusa nel 1952, si è palesato in buono stato conservativo relativamente agli ambienti comuni interni, ed in ordinario stato conservativo in relazione ai prospetti, che talvolta, negli spigoli della costruzione, mostrano alcuni distacchi di intonato e degrado nelle finiture.

Al contrario l'abitazione pignorata, si mostrava in eccellente stato manutentivo, frutto della recente generale ristrutturazione interna alla quale è stata sottoposta, con pavimenti in parquet, pitture, decori murari e serramenti, praticamente nuovi. Anche a livello impiantistico, elettrico ed idrico sanitario, il bene si è palesato con una ricca dotazione e privo di qualunque degrado. Il tutto come desumibile dalla visione della documentazione fotografica qui fornita come Allegato 5.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Come rilevabile dalla documentazione fotografica, qui fornita con l'Allegato 5, la rimessa costituente il bene 2 in esecuzione, si presentava datata nelle finiture e con dei fenomeni di degrado in atto. Il pavimento della rampa, si palesava nella parte iniziale rifinito con semplice gettata in cemento (foto 37b), lesionata in più punti e conseguentemente sconnessa. La rimessa mostrava ancora pavimentazione composta dalle marmette originarie del 1952 (immagine D della foto 35). Le superfici murarie, rifinite ad intonaco mostravano distacchi e

segni di infiltrazioni (foto 38 e 39 e dettaglio in immagine sinistra di foto 40). Le infiltrazioni si rilevavano poi in misura maggiore nei soffitti del locale (nella porzione sottostante il terrazzo privato al piano terra) e molto evidenti nella porzione di solaio rifinita con vetro-cemento sottostante il pronao di accesso al Condominio (immagine destra di foto 40). Il bene necessita di un intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Dall'atto di provenienza in capo alla signora **** Omissis **** (Allegato 4) emerge che per il Condominio in oggetto è stato redatto ed è tutt'ora vigente apposito Regolamento di Condominio, con relative tabelle millesimali, depositato in atti del Notaio Guido Schillaci Ventura di Roma con verbale del 14.06.1951, Repertorio 126147. E' poi altresì riportato che al fine della individuazione delle parti comuni, i comparenti fanno espresso riferimento ai patti di cui all'atto ricevuto dal Notaio Guido Schillaci Ventura, in data 12.07.1951 repertorio 129057, registrato e trascritto in Roma nelle date dell'1 e dell'8 agosto 1951 rispettivamente ai numeri 1492 e 22542 di formalità. Il sottoscritto ha conseguentemente contattato l'Amministrazione Condominiale **** Omissis ****, nella persona del signor **** Omissis ****, al quale ha chiesto, copia del Regolamento di Condominio e dei relativi estremi di trascrizione, le tabelle millesimali vigenti, la quantificazione del debito insoluto eventualmente gravante sui beni in esecuzione, oltre ad informazioni più generali sulla documentazione inerente lo stabile (dati degli impianti, concessioni, agibilità, etc., vedi Allegato 13b).

Con una prima comunicazione del 17 ottobre, l'Amministratore inoltrava il Regolamento di Condominio richiesto, che viene qui fornito come Allegato 13a. Le parti comuni sono dettagliate all'articolo 3 del documento e coincidono sostanzialmente con quelle indicate dall'art. 1117 del Codice Civile. Fanno eccezione i diritti spettanti ai condomini sulle autorimesse, disciplinati all'articolo 5. Le due autorimesse infatti, sono indicate come pertinenziali solo ad alcune delle abitazioni del fabbricato. Nello specifico, la rimessa costituente il Bene 2 in esecuzione, è indicata come di proprietà comune agli appartamenti distinti dagli interni 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 e 16, ai proprietari dei quali spetta il diritto di posteggio di una sola auto. E' disposto poi, che gli oneri per la manutenzione delle rampe siano da imputarsi in parti uguali a tutti gli aventi diritto al posteggio a prescindere dalle quote millesimali degli appartamenti di proprietà.

L'appartamento pignorato nella piantina catastale originaria del 1952 (Allegato 2a"), sostanzialmente coeva al Regolamento di Condominio, identifica il bene con l'interno 5, ovvero uno tra quelli indicati come comproprietari dell'autorimessa. La quota specifica di 4/28 spettante sul bene 2 in esecuzione, è stata attribuita all'appartamento pignorato, solo successivamente, su indicazione di un tecnico appositamente nominato dai comproprietari, per il calcolo dell'attribuzione delle quote sul bene, come dettagliato nell'atto di provenienza.

Nel Regolamento di Condominio inoltrato, sono riportate per l'appartamento in oggetto (indicato come sito al piano rialzato e distinto dagli interni 5 e 5b), le seguenti quote millesimali: Tabella A- Proprietà Generale 65/1.000; Tabella B- Scale 29/1.000; Tabella C- Ascensori 27/1.000; Tabella D- Riscaldamento superficie radiante 18,96/324,16 mq.

Relativamente a quest'ultima tabella si segnala che l'impianto di riscaldamento centralizzato, è stato integrato recentemente con sistema di contabilizzazione del calore, dotando ogni radiatore di apposito apparecchio misuratore. In tal senso le tabelle millesimali sopra riportate, che fanno riferimento alla superficie dei radiatori installati nel 1951, presumibilmente per il maggior numero ormai sostituiti (in modo integrale per l'appartamento pignorato), non apparivano più attuali. Nell'indicazione delle quote millesimali, le tabelle inoltrate accorpavano l'interno 5 e 5b, senza riportare indicazione alcuna in merito alla definizione di detto secondo interno.

L'Esperto ha pertanto inoltrato una richiesta di specifica all'Amministrazione Condominiale, in merito all'eventuale presenza di nuove tabelle aggiornate per il riscaldamento (post intervento di contabilizzazione) ed alle quote millesimali spettanti solo all'interno 5, ovvero all'appartamento pignorato (nella contabilità

condominiale interno A5). Con una seconda comunicazione, l'Amministratore inoltra quanto richiesto (vedi Allegato 13d). Dalla visione del documento si evince che all'appartamento in esecuzione sono attribuiti i seguenti millesimi: 50 della proprietà generale, tabella A; 50 del servizio Portierato, Tabella B; 29 dell'Ascensore Padronale, Tabella B1; 27/739 dell'ascensore di servizio pertinente, Tabella B3; 13/279 del Riscaldamento, Tabella 9; 35,13/1.000 in relazione alle previsioni delle norma UNI 10200 per la ripartizione del riscaldamento; oltre a tabelle minori per le quali si rimanda alla visione dell'allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

In merito alle parti comuni, si veda quanto dettagliato, anche per il Bene 2 della procedura, al medesimo punto già trattato per il Bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Relativamente alla presenza eventuale di usi civici sul bene in esecuzione, l'Esperto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della relativa tavola del P.T.P.R. a seguito della quale nulla è emerso in merito all'oggetto del quesito.

Relativamente alla presenza di eventuali altri oneri o servitù gravanti sullo stabile, a favore di ente terzi (ad esempio per impianti, condotte etc. presenti nel sottosuolo), non rilevabili dalla documentazione consultabile dall'Esperto, è stata posta apposita interrogazione all'Amministratore (Allegato 13b), che non ha fornito indicazioni in merito. Nulla si rileva in tal senso né nell'atto di acquisto in capo al soggetto esecutato, né nel Regolamento di Condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Si veda quanto argomentato nell'analogo punto trattato per il Bene 1 della procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Sull'immobile oggetto di stima veniva svolto in data 03/10/2023, il relativo sopralluogo conoscitivo come documentato dal verbale costituente l'Allegato 7. Il sottoscritto, provvedeva quindi a rilevare le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile ed a produrre idonea documentazione fotografica, che viene fornita come Allegato 5. Gli esiti dei rilievi effettuati sono stati sintetizzati nell'Allegato 3A, rilievo architettonico e nell'Allegato 3B, rilievo dimensionale. L'appartamento in oggetto si trova al piano primo di un edificio residenziale, che si sviluppa per sei livelli fuori terra, oltre al piano interrato, adibito a cantine e rimesse e ad un livello attico. L'edificio di forma quadrangolare, presenta un'ampia chiostrina interna e gode di affacci verso le pubbliche vie su via Atto Tigri e viale Bruno Buozzi, mentre per i restanti prospetti affaccia verso le

rampe di accesso ai due garage di cui è dotato, posti al livello interrato, che a loro volta lo separano dalle aree esterne pertinenziali degli stabili limitrofi con i quali costituisce l'isolato di appartenenza. Questo è perimetrato dalle vie sopra menzionate, da via Pietro Antonio Micheli e da via Giovanni Schiaparelli. Si forniscono con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, due viste satellitari dell'area urbana di appartenenza, dove lo stabile in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. La costruzione si inserisce in un contesto, di elevata qualità architettonica, edificato a partire dall'immediato secondo dopoguerra. Sul fronte verso viale Buoizzi (foto 3) la costruzione è rifinita esternamente, con intonaco e pittura ai livelli superiori e con lastre di gres ad imitazione della pietra al piano terra. Il prospetto della costruzione è fortemente caratterizzato dalla presenza di lunghi balconi che in modo speculare, si sviluppano con andamento diagonale rispetto ai muri di prospetto delle retrostanti abitazioni. Unica eccezione, i terrazzini degli appartamenti al piano primo (come quello in oggetto), il cui andamento parallelo alla via contrasta con quello dei piani superiori. Nelle foto 3 e 4, si è evidenziata con colore giallo, la porzione di prospetto afferente l'appartamento pignorato nell'affaccio verso viale Bruno Buoizzi. L'accesso allo stabile è lievemente arretrato rispetto al filo superiore della costruzione (foto 4), realizzando in tal modo con l'ausilio di una ridotta pensilina, un largo vestibolo coperto. Sul pavimento di detto andito, elementi in vetro cemento, forniscono luce naturale al sottostante livello garage. Dal varco, chiuso da una grande vetrata, si accede alla hall del Condominio (foto 5), sulla sinistra della quale, è posta la guardiola del portiere. L'ambiente dal design essenziale è pavimentato con lastre in pietra lucidata. Al termine della hall, due varchi regolati anch'essi con serramenti vetrati, immettono nel vano scala del piano terra (foto 6), di eccezionale ampiezza, posto sotto la chiostrina dello stabile, dalla quale è separato per mezzo di un solaio strutturale composto da travetti in cemento armato ed elementi in vetro che donano all'ambiente, luce naturale. In fondo al vano, con andamento curvilineo è posta l'elegante scala che conduce ai piani superiori. La porta dell'appartamento in esecuzione si trova sul lato opposto a quello di arrivo al livello (foto 7), sulla parete di destra percorrendo il pianerottolo ed è costituita con struttura blindata a due ante con pannellatura in legno in stile, color miele all'esterno (foto 8), bianca all'interno (foto 9). Varcato l'accesso ci si immette in un ingresso coperto a volta. L'ambiente è al pari di tutti gli altri vani dell'immobile in perfetto stato conservativo, frutto di una recentissima ristrutturazione, con pareti perfettamente rasate e pitturate e mostra un bel pavimento in parquet. Dall'ingresso ci si immette nel corridoio (foto 10). Il vano presenta controsoffitto in cartongesso, superiormente al quale passa parte dell'impianto di condizionamento dell'abitazione, che serve i vani principali dell'immobile attraverso apposite griglie di areazione poste sopra i varchi di accesso alle camere (vedi dettaglio in foto 34). L'abitazione è funzionalmente divisa in due parti, zona notte, sulla sinistra del corridoio e zona giorno al termine dello stesso. Questa si compone di un ampio e luminoso salone (foto 11) dotato di vetrata scorrevole per l'accesso al terrazzo (foto 12), di una sala da pranzo (foto 13) e di una grande cucina (foto 14 e 15). In detto vano è alloggiato lo scaldabagno a gas, per la produzione di acqua calda sanitaria (foto 16). Dalla parete di fondo del vano, è possibile uscire sul terrazzino di servizio dell'abitazione (foto 17). Ambiente prospettante la chiostrina interna (foto 18), sul quale arriva, con sbarco esclusivo, il secondo ascensore della palazzina (quello principale ha sbarco sui singoli pianerottoli del vano scala). Completano la zona giorno, uno stanzino di servizio (foto 19), ed un bagno (foto 20), entrambi finestrati con affaccio interno. Detti due vani, congiuntamente alla cucina, hanno serramenti esterni corredati da grate/inferriate anti intrusione. Un secondo ridotto corridoio (foto 21), collegato e parallelo al primo, è posto a servizio della zona notte. Questa si compone della camera padronale (foto 24 e 25), caratterizzata dalla presenza di una parete integralmente finestrata (foto 26). Dall'interno della camera si accede ai due vani accessori alla stessa, ovvero la cabina armadio (foto 23) ed il bagno (foto 27 e 28), dotato sia di vasca che di doccia oltre che degli altri canonici sanitari. Dall'altra estremità del corridoio della zona notte, si giunge alla seconda camera (foto 29 e 30), ben finestrata e dotata anch'essa di bagno interno (foto 31) e cabina armadio (foto 32). La consistenza dell'appartamento è conclusa dal terrazzo della sala, dal quale si gode di un'ampia vista su viale Bruno Buoizzi (foto 33). L'immobile presenta finiture di qualità nelle porte, che sono sia del tipo scorrevole che a battente (vedi foto 22), nelle finestre, di ultima generazione con doppi vetri e telaio con taglio termico e negli impianti. I radiatori sono del tipo in alluminio ad elementi singoli montati in batteria e sono posti a servizio dell'impianto di riscaldamento centralizzato, adeguato con sistema di contabilizzazione del calore (foto 34 lato destro). I pavimenti sono ovunque in parquet, ad eccezione della cucina, in gres con elementi rettangolari rettificati di colore ambrato e venature naturalistiche, dei bagni in elementi ceramici e del terrazzo, che presenta ancora la pavimentazione originale in pezzame di marmo levigato in sito. Dette tipologie di finiture sono raffigurate nelle prime tre immagini di

sinistra della foto 35. Costituisce pertinenza dell'abitazione una ridotta cantina posta al livello interrato, che si compone di un ambiente rettangolare in buono stato conservativo (foto 36). Per una migliore comprensione della distribuzione interna dell'abitazione, delle dotazioni impiantistiche dei singoli vani, delle tipologie di pavimenti presenti e delle posizioni dei radiatori, si vedano gli elaborati grafici prodotti dall'Esperto e forniti con gli Allegati 3A e 3B.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

La rimessa costituente il Bene 2 in esecuzione è posta al piano interrato dello stabile ed è accessibile sia dall'interno della costruzione sia direttamente dall'esterno a mezzo di un grande cancello pedonale e carrabile, sito al civico 9 di via Atto Tigri. Si fornisce con la foto 37a, una vista dell'edificio, nella porzione d'angolo tra la via suddetta e la rampa di accesso alla rimessa, con evidenziata in giallo la porzione del prospetto afferente l'abitazione pignorata. Dal grande cancello carrabile (foto 37b lato sinistro), tramite una rampa, si giunge alla quota del piano interrato. La rampa nella parte iniziale (foto 37b lato destro), appare pavimentata con semplice gettata in calcestruzzo, e si mostra in cattivo stato conservativo, come denotato dalla fessurazione presente sulla sua superficie.

L'ambiente, si palesa come un unico vano privo di suddivisioni interne (non presenti box o altre partizioni), marginalmente scandito in settori, dalla presenza dei pilastri lungo i muri del perimetro (foto 38 e 39). In generale la rimessa si mostra datata nelle finiture ed in cattivo stato conservativo. Il pavimento è tutt'ora quello originario in marmette di cemento grezze (immagine di destra della foto 35). Si rilevavano tracce di infiltrazioni diffuse lungo i muri ed a soffitto, particolarmente evidenti nella porzione sottostante il solaio in vetro cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Al momento del sopralluogo conoscitivo, svolto in data 03/10/2023, come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, era presente sui luoghi il soggetto pignorato, signora **** Omissis ****, che si palesava nel pieno possesso dei beni e presenziava alle operazioni peritali, consentendo l'accesso all'appartamento, alla cantina ed alla rimessa. L'immobile si mostrava in ottimo stato conservativo ed arredato in ogni sua parte.

L'Esperto ha quindi provveduto ad acquisire il Certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza e di Stato civile della debitrice, qui fornito come Allegato 8a. Dalla consultazione del documento, è emerso che, alla data di rilascio dello stesso (31 luglio 2023), all'indirizzo di viale Bruno Buozzi 60, piano primo, interno 5, era iscritta la famiglia anagrafica composta dalla sola signora **** Omissis ****, che vi risiedeva. Si è poi provveduto ad inoltrare presso i competenti pubblici uffici apposita interrogazione per sapere se, relativamente all'immobile in oggetto, risultassero registrati, eventuali contratti di locazione nei quali il debitore fosse intervenuto come dante causa. Con comunicazione del 10 ottobre, l'ufficio rispondeva che per gli immobili in oggetto, alla data suddetta non risultavano contratti registrati ed in essere. Si forniscono come Allegato 11a ed 11b, l'istanza inoltrata e la risposta del responsabile dell'Ufficio preposto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Relativamente allo stato di occupazione del bene 2 della procedura, si veda quanto già esposto relativamente al bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1986 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Cucchiari	18/12/1986	69146	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/12/1986	103524	67000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2017 al 31/07/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Ferrara	19/12/2017	5508	3184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/01/2018	2142	1525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2019 al 25/01/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabro	31/07/2019	126971	38807
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Roma 1	01/08/2019	96603	67766
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si è sopra ricostruita la cronistoria della provenienza ultraventennale al pignoramento, del bene in esecuzione, come espressa nel certificato notarile agli atti, redatto dal Notaio Filippo Vittorio Longo, aggiornato alla data 29/07/2021. Con l'ultimo atto di compravendita sopra dettagliato, ai rogiti Notaio Fabro, il soggetto pignorato acquistava la Nuda Proprietà del bene in esecuzione, permanendo il diritto di Usufrutto in capo signor **** Omissis ****, poi deceduto in data *****. L'Esperto ha provveduto quindi a contattare il Notaio Claudio Fabro, per acquisire copia dell'atto di provenienza in capo alla signora **** Omissis ****, che viene qui fornito come Allegato 4. Come riportato nella relazione notarile e dettagliato al punto "Formalità Pregiudizievoli", è presente una domanda giudiziale, dichiarazione di nullità di atti, del Tribunale di Roma, in data 25/03/2021, contro la signora **** Omissis **** ed a favore delle signore **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1986 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Cucchiari	18/12/1986	69146	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/12/1986	103524	67000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2017 al 31/07/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Ferrara	19/12/2017	5508	3184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/01/2018	2142	1525

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2019 al 21/07/2021		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabro	31/07/2019	126971	38807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/08/2019	96603	67766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La rimessa in oggetto, Bene 2 della procedura, segue i medesimi trasferimenti proprietari già illustrati per il Bene 1, cui si rimanda per maggiori dettagli. Si specifica che con l'ultimo atto di compravendita sopra dettagliato, ai rogiti Notaio Fabro, il soggetto pignorato acquistava la quota di 4/28 della Nuda Proprietà del bene in esecuzione, permanendo la quota di 4/28 del diritto di Usufrutto in capo signor **** Omissis ****, poi deceduto in data *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Residuo Prezzo
 Iscritto a Roma 1 il 08/01/2018
 Reg. gen. 2143 - Reg. part. 334
 Quota: 1/1
 Importo: € 430.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 215.000,00

Rogante: Notaio Vincenzo Ferrara

Data: 19/12/2017

N° repertorio: 5508

N° raccolta: 3184

Note: Il certificato notarile (aggiornato alla data del 29/07/2021) riporta, relativamente a detta iscrizione --- successivamente annotata, cessione dell'ipoteca, con atto a rogito del Notaio Vincenzo Ferrara di Roma, stipulato in data 15/06/2018, Repertorio n. 5868, Raccolta n. 3423, annotazione del 10/07/2018, al n. 81348 di R.G ed al n. 9573 di R.P., contro il signor **** Omissis ****, a favore (della quale esplica i suoi effetti l'annotazione) della signora **** Omissis ****, sopra generalizzata.--- Dalla più recente ispezione ipotecaria del 31/07/2023, si rileva l'ulteriore annotazione al n. 45713 di R.G. ed al n. 6247 di R.P. del 12/04/2023, relativa ad una nuova cessione di ipoteca (tipo di atto 0804). Dalla documentazione in atti (atto di intervento del signor **** Omissis ****) ricaviamo che detta ultima cessione di ipoteca, come sopra definita, è derivante da atto ai rogiti Notaio Filippo Vittorio Longo di Roma, del 07/03/2023 Repertorio n. 4702, Raccolta n. 3259, trascritto a Portoferraio il 13/03/2023 al n. 738 di R.G. e al n. di 585 R.P. e annotato a Roma 1 in data 12/04/2023 al n. 45713 di R.G. ed al n. 6247 di R.P., con il quale la signora **** Omissis **** cedeva al signor **** Omissis **** il credito in oggetto.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da -

Iscritto a Roma 1 il 19/02/2018

Reg. gen. 19655 - Reg. part. 2974

Quota: 1/1

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Forlini Andrea

Data: 16/02/2018

N° repertorio: 4080

N° raccolta: 2258

Note: Trattasi di Ipoteca Volontaria, autenticata nelle firme dal Notaio Forlini. Relativamente a detta formalità, il certificato notarile in atti, nulla esprime né in relazione al titolo, dal quale deriva l'ipoteca in oggetto, né in relazione all'importo della stessa, per il quale il dato riportato in tabella è pertanto non indicativo (inserito meramente a titolo compilativo poiché richiesto dal programma).

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale di Nullità di Atti**

Trascritto a Roma 1 il 31/03/2021

Reg. gen. 40648 - Reg. part. 28188

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Trattasi di Domanda Giudiziale, dichiarazione di nullità di atti, del Tribunale di Roma in data 25/03/2021, Repertorio 105.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 29/07/2021

Reg. gen. 103077 - Reg. part. 71801

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

L'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sul Bene 1 oggetto della procedura, è stato riassunto nelle tabelle soprastanti, come espresse nel certificato notarile agli atti redatto dal Notaio Filippo Vittorio Longo

(aggiornato alla data del 29/07/2021) e nella ulteriore documentazione poi depositata agli atti della procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da -

Iscritto a Roma 1 il 19/02/2018

Reg. gen. 19655 - Reg. part. 2974

Quota: 1/1

Importo: € 0,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: Notaio Forlini Andrea

Data: 16/02/2018

N° repertorio: 4080

N° raccolta: 2258

Note: Trattasi di Ipoteca Volontaria, autenticata nelle firme dal Notaio Forlini. Relativamente a detta formalità, il certificato notarile in atti, nulla esprime né in relazione al titolo dal quale deriva l'ipoteca in oggetto, né in relazione all'importo della stessa, per il quale il dato riportato in tabella è pertanto non indicativo (inserito meramente a titolo compilativo poiché richiesto dal programma). Si riporta detta formalità anche per il Bene 2 della procedura, stante che nella certificazione notarile, le formalità pregiudizievoli, non sono distintamente espresse per ciascuno dei due beni in esecuzione, ma riassunte genericamente come "contro i beni oggetto del pignoramento". L'ipoteca è indicata come gravante sui beni per la quota di 1/1 dell'intero diritto di proprietà.

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale di Nullità di Atti**

Trascritto a Roma 1 il 31/03/2021

Reg. gen. 40648 - Reg. part. 28188

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Trattasi di Domanda Giudiziale, dichiarazione di nullità di atti, del Tribunale di Roma in data 25/03/2021, Repertorio 105.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 29/07/2021

Reg. gen. 103077 - Reg. part. 71801

Quota: 4/28

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

Contro **** Omissis ****

L'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sul Bene 2 oggetto della procedura, è stato riassunto nelle tabelle soprastanti, come espresse nel certificato notarile agli atti redatto dal Notaio Filippo Vittorio Longo

(aggiornato alla data del 29/07/2021) e nella ulteriore documentazione poi depositata ed agli atti della procedura.

Si riporta che la certificazione notarile, non differenzia per ciascuno dei due beni in esecuzione, le rispettive formalità pregiudizievoli, che vengono riassunte genericamente come "contro i beni oggetto del pignoramento". In tal senso rispetto all'elenco redatto per il Bene 1, si è omissis il quadro relativo all'Ipoteca Volontaria iscritta in data 08/01/2018, poiché dalla nota di trascrizione di detta formalità, si rileva che la stessa è gravante su unica unità negoziale composta da un solo immobile, ovvero dall'appartamento subalterno 9, costituente il Bene 1 della procedura esecutiva in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' STORICA - Tessuti di Espansione Novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. In merito si produce come Allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6b stralcio dell'analogo tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Il bene insiste sul medesimo stabile, ed è soggetto alla medesima normativa urbanistica, in cui ricade anche il Bene 1 della procedura a cui si rimanda per le specifiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Per la ricerca dei titoli attestanti la legittimità edilizia dei beni pignorati, si è preventivamente analizzato quanto riportato nell'atto di provenienza in capo al soggetto esecutato (Allegato 4) nel quale però, relativamente al titolo originario, Concessione Edilizia per la costruzione dello stabile, nulla è espresso. Il documento si limita a riportare all'articolo 7, la seguente dichiarazione della parte venditrice "gli immobili di cui al presente atto sono stati costruiti prima dell'1 settembre 1967".

Informazioni in merito all'originaria Concessione Edilizia ed all'eventuale Certificato di Abitabilità, ove rilasciato, si sono pertanto richieste all'Amministratore di Condominio (Allegato 13b) signor **** Omissis ****, il quale allo scopo non ha fornito alcuna indicazione.

L'Esperto ha quindi eseguito una ricerca storica di tipo catastale, estraendo la prima piantina depositata dell'appartamento, qui fornita come Allegato 2a". Detto documento catastale, risulta essere stato presentato in data 23 aprile 1952 a testimonianza della veridicità dell'affermazione riportata nell'atto di provenienza, circa l'epoca di costruzione della palazzina. Dalla piantina originaria, rileviamo inoltre che la prima ditta intestataria dell'appartamento è risultata essere la **** Omissis **** e che al tempo, parte delle restanti proprietà dello stabile erano riconducibili in capo alla **** Omissis ****, presumibile società costruttrice dell'edificio.

Con i nominativi di dette due società, è stata quindi esperita ricerca telematica presso l'Archivio Agibilità del Comune di Roma, che non ha prodotto risultati (analisi condotta anche sull'indirizzo del bene). La ricerca storica catastale condotta sulla rimessa, non ha fornito ulteriori indicazioni, stante che la prima piantina catastale di detta unità immobiliare è stata depositata solo in data 14 dicembre 2017 ("presentazione per planimetria mancante" per bene già censito, vedi Allegati 1b e 2b).

Dalla visura storica catastale dell'appartamento, emerge che lo stesso, dalla sua costituzione ad oggi, è stato interessato da almeno due interventi edilizi, comportanti modifiche della distribuzione, il primo in atti dal 31 marzo 2017 (si fornisce relativa piantina con l'Allegato 2a') e l'ultimo del 19 dicembre 2018 relativo all'attuale distribuzione interna (piantina in Allegato 2a).

Dall'articolo 7 dell'atto di provenienza, ricaviamo che l'attuale stato dell'immobile, è conseguente alle opere di manutenzione straordinaria effettuate nell'appartamento, di cui alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, per interventi in Attività Edilizia Libera, presentata al Comune di Roma - Municipio Roma II in data 24 ottobre 2018, protocollo 2018/148691

L'Esperto ha pertanto, con apposito accesso agli atti, richiesto al Comune copia di detta C.I.L.A. e delle ulteriori pratiche edilizie, eventualmente depositate, per opere riguardanti l'appartamento pignorato.

Con risposta del 28 novembre 2023 (vedi Allegato 9a, istanza accesso agli atti ed esiti), l'Ufficio preposto, comunicava, relativamente alla sola C.I.L.A. già identificata dall'Esperto, che la domanda aveva avuto riscontro positivo, inoltrando copia della stessa. Dallo studio della documentazione è emerso che in data 12 gennaio 2018, veniva presentata per l'appartamento in oggetto, una prima C.I.L.A., cui veniva attribuito il numero di protocollo CB/2018/4770. Successivamente, in data 12 ottobre 2023, il signor **** Omissis **** incaricava il Geometra **** Omissis ****, di redigere una nuova C.I.L.A. per il medesimo immobile che, presentata in data 24 ottobre 2018, veniva protocollata con il numero CB/2018/148691. Per detta nuova pratica, definita nella Relazione Tecnica di Asseverazione "in variante" alla precedente (vedi Allegato 9b), veniva redatto il pertinente Certificato di Collaudo, che inoltrato assieme alla Comunicazione di Fine Lavori in data 01 gennaio 2019, veniva acquisito agli atti con protocollo CB/2019/3, il tutto come da Allegato 9c documentato. L'elaborato grafico presentato a corredo della C.I.L.A. qui fornito come Allegato 9d, estremamente stringato, relativamente allo stato Post Operam, mostra l'immobile, nella distribuzione interna, esattamente conforme allo stato attuale ed alla piantina catastale depositata. Per completezza del presente punto si è provveduto a richiedere all'ufficio preposto copia dell'originaria CILA (antecedente alla variante) prot. CB/2018/4770, per la quale ad oggi non si è avuto riscontro.

Nel corso delle operazioni di sopralluogo, si sono reperiti i dati utili per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento.

I dati metrici dello stabile, funzionali allo scopo, sono stati così calcolati: superficie utile (superficie netta interna calpestabile) 165,62 mq; volume lordo riscaldato 652,79 mc; superficie lorda disperdente (superficie che delimita verso l'esterno o verso ambienti non riscaldati il volume lordo) 207,84 mq.

Le superfici opache disperdenti sono costituite principalmente dai muri perimetrali esterni, a loro volta realizzati con doppia muratura di mattoni forati opportunamente intonacati, separate da intercapedine d'aria (muratura a cassa vuota). Parte della superficie disperdente è poi costituita dal solaio pavimentale, parzialmente aggettante verso esterno (vedi foto 37a) e localmente posto al di sopra dell'androne condominiale (ambiente non riscaldato), e dai muri verso la chiostrina interna ed il vano scala. Le superfici disperdenti trasparenti, sono costituite da serramenti con telai in alluminio a taglio termico e doppi vetri. Sono presenti in parte delle aperture, degli elementi di oscuramento costituiti da avvolgibili in pvc.

L'impianto di riscaldamento dell'immobile è realizzato con sistema centralizzato e generatore di calore (caldaia condominiale) alloggiata in apposito vano. Il sistema è stato adeguato alla normativa vigente con la contabilizzazione del calore garantita da appositi elementi alloggiati sui radiatori. Questi, non più originari, sono attualmente del tipo in alluminio, ad elementi singoli montati in batteria. Fanno eccezione i radiatori dei bagni, anche del tipo scalda salviette.

La produzione di acqua calda sanitaria, è garantita da apposita caldaia alloggiata in cucina marca Bosch della

potenza di 12 kW. Alcuni vani sono serviti da impianto di raffrescamento canalizzato con unità esterna alloggiata sul muro della chiostrina.

Sono stati richiesti, all'Amministratore di Condominio, il libretto dell'impianto di riscaldamento centralizzato e l'ultimo rapporto di controllo effettuato sullo stesso. Documenti inoltrati all'Esperto in data 2 novembre e qui forniti come Allegati 14a e 14b.

Sebbene sul libretto dell'impianto, siano presenti tutti i dati termici utili alla redazione dell'APE e l'ultimo controllo di efficienza energetica sia stato eseguito nell'anno in corso (ovvero nei termini previsti dalla norma), i due documenti congiuntamente, sono apparsi incoerenti tra loro. Infatti nel libretto degli impianti (in modo anomalo), il Responsabile dell'Impianto è indicato nel titolare della ditta **** Omissis ****, nominato poi come Terzo Responsabile, che ha mantenuto il generatore sino all'anno 2020, mentre il rapporto di controllo inoltrato, datato 10.01.2023, è stato eseguito dalla ditta **** Omissis ****, sconosciuta nel libretto, che conseguentemente non è stato aggiornato né con il nuovo nominativo del responsabile, né con i dati dell'ultimo controllo eseguito (in data 20.10.2020).

Pertanto sebbene l'Esperto abbia potuto redigere l'APE per l'appartamento in oggetto, non si è potuto inoltrare lo stesso alla Regione ed ottenere il conseguente codice identificativo univoco, per l'incongruenza dei dati presenti negli allegati obbligatori come sopra riportato.

L'immobile è risultato ricadere nella Classe Energetica D, con un indice di prestazione EP_{gl,nren} di 48,59 kWh/mq anno.

Per tutte le specifiche prestazionali dell'appartamento in esecuzione si rimanda all'APE redatto, qui fornito come Allegato 14c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Si veda quanto argomentato nell'analogo punto trattato per il Bene 1, in merito alla cronistoria edilizia del fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE BRUNO BUOZZI, 60, INTERNO 5, PIANO 1-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Bene 1 in esecuzione, consta di un grande appartamento con cantina pertinenziale, con accesso posto al civico 60 di viale Bruno Buozzi in Roma. Il fabbricato di appartenenza del bene pignorato, ha poi due ulteriori accessi carrabili che conducono alle autorimesse del livello interrato, poste al civico 60A della medesima via Buozzi ed al civico 9 di via Atto Tigri, rimessa costituente il Bene 2 della procedura. Le unità immobiliari dello stabile, costituiscono nell'insieme il Condominio Bruno Buozzi 60 identificato dal c.f. **** Omissis **** ed amministrato dalla **** Omissis ****.

L'Esperto ha provveduto pertanto a contattare l'Amministrazione Condominiale, per la quantificazione delle

eventuali pendenze insolute, riconducibili ai beni (appartamento e quota rimessa) in oggetto. Come illustrato nell'apposita comunicazione dell'Amministrazione del 17.10.2023, qui fornita come Allegato 13c, alla data suddetta risultavano imputabili all'unità immobiliare pignorata, unità immobiliare A/5, rate scadute per un importo di € 514,00 relative ad una rata della gestione condominiale 2023 ed al saldo della gestione dell'anno precedente.

Dalla lettura del documento inoltrato (indicato come Esercizio Ordinario) si evince che, al netto del saldo dell'esercizio precedente, le spese condominiali ordinarie per il 2023, riferibili all'appartamento ammontano ad € 3.367,12 ripartite in 10 rate.

In relazione ai vincoli eventuali, si è eseguita una ricognizione delle tavole del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, ove il fabbricato in oggetto è rappresentato al 'foglio' 24. Si sono estratti stralci delle quattro tavole costituenti il Piano, la cui sintesi è stata riassunta nell'Allegato 10 ove l'area di sedime del fabbricato è stata evidenziata con cerchio di colore giallo. Le tavole del P.T.P.R. analizzate sono: La Tavola A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO (art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04); la Tavola B, BENI PAESAGGISTICI (art. 134, co. 1, lettere a, b, c; D.lvo 42/04); la Tavola C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE (art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98), e la Tavola D, PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P. (art. 23 co. 1, L.R. 24/98).

L'area in oggetto è così indicata negli elaborati prescrittivi: nella Tavola A come appartenente al Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani; nella Tavola B quale area urbanizzata; Nella Tavola C è inserita tra i Beni del Patrimonio Culturale come Sistema dell'Insediamento Contemporaneo - ed inclusa nella fascia di rispetto (100 m) dei Beni Puntuali oltre che come Tessuto Urbano; dalla visione della Tavola D si ricava che l'area di sedime dello stabile non ricade tra quelle interessate dalle proposte comunali di modifica dei PTP. Si forniscono con l'Allegato 10A, stralci delle sopra menzionate tavole del P.T.P.R. a documentazione di quanto sopra sintetizzato. Relativamente alle indicazioni dettate dalla Tavola C del piano (che non ha valenza prescrittiva, ma ricognitiva e propositiva), sulla natura del bene puntuale per il quale si propone la fascia di rispetto, si è acquisita copia dello stralcio della Carta per la Qualità del PRG di Roma (Allegato 10B), dalla quale si evince che i due palazzi prospettanti viale Buoizzi, posti a destra e sinistra di quello in oggetto, tra gli Edifici e Complessi Edilizi Moderni ricadono tra le "Opere di rilevante interesse architettonico o urbano". Nello specifico la fascia di rispetto è relativa all'edificio con accesso dal civico 64 Palazzina Girasole progettata dall'Architetto Luigi Moretti nel 1949 per la quale la Soprintendenza ha apposto il vincolo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ATTO TIGRI, 9, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Relativamente ai vincoli ed alle pendenze condominiali, si veda quanto esposto al corrispondente punto argomentato per il Bene 1 della procedura.

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 Bruno Buoizzi, 60, interno 5, piano 1-S1
Il bene pignorato consta di un grande appartamento con cantina pertinenziale, che insiste in un più ampio fabbricato residenziale con accesso posto al civico 60 di viale Bruno Buoizzi in Roma. Lo stabile, si configura come un edificio isolato, non possedendo muri in comunione con costruzioni limitrofe e presenta pertanto prospetti liberi su tutti gli orientamenti. Il terreno di sedime dell'intero isolato è posto in lieve pendenza, conseguentemente i singoli livelli del fabbricato, possiedono quote differenti a

seconda del fronte del prospetto rispetto al quale vengono considerati. L'appartamento in oggetto, possiede affacci sulla chiostrina interna e su due fronti esterni, per un lato su viale Bruno Buozzi e per l'altro su distacco verso il fabbricato con ingresso posto al civico 58 di viale Buozzi. L'immobile pignorato è individuato a livello condominiale, come sito al piano rialzato ed a livello catastale (e sui luoghi) come posto al piano primo. La costruzione nel complesso, si compone di 6 livelli fuori terra, un livello interrato adibito a cantine e rimessa, oltre ad un livello sommitale di ridotta estensione, originariamente adibito a servizi. La costruzione, realizzata agli inizi degli anni '50, si palesa in ordinario stato manutentivo, con spazi interni comuni, quali androne e vano scala curati, mentre i prospetti mostrano marginali segni di degrado negli intonaci. Nell'affaccio principale, lo stabile si mostra a livello architettonico, fortemente caratterizzato dalla presenza di originali balconi, che si sviluppano con andamento inclinato rispetto al filo stradale ed al perimetro murario retrostante (vedi foto 3 e 4 dell'Allegato 5). La struttura in elevazione dell'edificio, è costituita con intelaiatura in c.a., i solai interpiano sono realizzati in latero-cemento e le tamponature esterne sono costituite in muratura di laterizi a cassa vuota. Gli esterni sono rifiniti con intonaco e pittura ai piani superiori e con lastre di gres effetto marmo, sul solo fronte stradale del piano terra. La copertura è del tipo a terrazze. La costruzione, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio II Pinciano, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza del fabbricato, può sinteticamente individuarsi, nel grande triangolo delimitato da via Luciani, viale Bruno Buozzi e via Antonelli ed avente per vertici, piazza Euclide, piazza Pitagora e piazza Don Minzoni. Detta porzione del territorio Capitolino, mostra una densità edilizia medio alta, con fabbricati che per altezza, volumetria ed epoca di costruzione si palesano analoghi a quello in oggetto. Con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, si forniscono differenti visioni satellitari, di maggiore e minore ampiezza, dell'area urbana in cui insiste lo stabile, in cui lo stesso è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. Stante l'omogeneità del tessuto urbano, non si rilevano all'interno di detta area cittadina, zone di maggiore o minor pregio, con l'unica eccezione derivante dall'essere o meno, il singolo fabbricato, prospettante su una delle tre vie principali, sopra definite, che mostrano maggiore ampiezza della sede stradale e quindi maggiore profondità dei prospetti e maggiore luminosità. Data la semi centralità del quartiere al quale appartiene l'immobile pignorato, sebbene lo stesso non sia servito dalla metropolitana, risulta comunque agevole, con il trasporto pubblico raggiungere gli altri poli di interesse urbano. Il collegamento si attua prevalentemente con la linea di bus 52, transitante per viale Bruno Buozzi, con fermata a circa 100 metri dall'appartamento in oggetto, con la quale in pochi minuti si può raggiungere la fermata Barberini della linea A della Metropolitana e con questa i principali nodi di interesse urbano. Il quartiere soffre di una cronica carenza di parcheggi pubblici di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 164, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 1.052.035,65

Per la stima dell'unità immobiliare, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che l'operatore ordinario potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico di stima comparativo "per punti di merito" con metodo moltiplicativo. Il parametro impiegato con tale metodo, per la valutazione degli immobili, è il prezzo in euro al mq di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (ove S_c indica la superficie commerciale e V_{mq} il valore medio unitario al mq), da tale valore si ottiene il valore specifico dell'immobile oggetto di stima $V_a = (k_1 \times k_2 \dots \times k_n) \times V_{imm}$ ove $k_1 \dots k_n$ sono coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Tale metodo consta di tre distinte fasi. La prima consiste nel determinare attraverso un'opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario da prendere a base per il successivo calcolo, in relazione a beni con caratteristiche prossime a quello in oggetto. La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore medio unitario, da applicare all'immobile pignorato. La terza fase consiste nel determinare il valore di stima moltiplicando il valore medio unitario corretto dai relativi coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- Riferimenti bibliografici: F. Forte B. De Rossi (1974), Principi di economia e di estimo, Etas, Milano; A.

Realfonzo (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma; Tecnoborsa (2000) Codice delle valutazioni immobiliari, Roma.

- Determinazione del valore medio unitario: Il valore medio unitario, espresso in €/mq relativamente a beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, in base ai dati della Borsa Immobiliare di Roma (di cui si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12 b, relativo all'ultima pubblicazione disponibile 2/2023), ed in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma (di cui si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12a, anno 2023 Semestre 1). Entrambi i borsini definiscono i valori degli immobili suddividendo i fabbricati residenziali in due fasce. Il criterio di attribuzione specificato dall'OMI, prevede per fabbricati con abitazioni ricadenti prevalentemente nella categoria A/2 (come l'immobile in oggetto) l'appartenenza alla fascia delle cosiddette "Abitazioni Civili". Il BIR, non prevede un univoco criterio di attribuzione, ma per qualità delle finiture degli spazi comuni dello stabile (androne con marmi a pavimento, vano scala curvilineo con doppio ascensore, servizio di portineria, qualità dell'edificato e dei prospetti), si ritiene corretto includerlo nella fascia di valore superiore. Anche l'indagine di mercato svolta presso gli operatori del settore presenti in zona, ha poi confermato per lo stabile l'appartenenza a dette fasce dei borsini (gli operatori indicavano per detto immobile un prezzo indicativo al mq, tale da rientrare nella forbice fornita dai borsini per le categorie di fascia superiore).

Nello specifico la ricerca effettuata per toponomastica sul BIR ha individuato l'abitazione in oggetto come ricadente nella sottozona Q3 Pinciano. Il relativo dato economico, indica per le "Abitazioni di I fascia" un valore medio di 4.900,00 €/mq. I dati forniti dal borsino OMI (microzona C3 semicentrale Pinciano) invece, prevedono per la categoria "Abitazioni civili", una forbice di valori, che va da un minimo di 4.200,00 ad un massimo di 6.000,00 €/mq, con un valore medio di fascia pari a 5.100,00 €/mq, dato sostanzialmente coincidente a quello indicato dal BIR. In virtù di ciò, si prenderà a base, per il successivo calcolo del valore commerciale dell'immobile pignorato, un valore medio unitario pari alla media dei valori estratti dai borsini, che sarà quindi pari a 5.000,00 €/mq.

- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori (punti di merito): Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo in virtù delle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, possono suddividersi in caratteristiche posizionali estrinseche, riferite alla localizzazione specifica rispetto al contesto di zona, del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte (in relazione ad una maggiore o minore qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla sua localizzazione nel fabbricato in oggetto (ovvero essenzialmente in funzione del piano di appartenenza e relativi affacci), caratteristiche intrinseche o tecnologiche, relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile in rapporto al suo stato (libero o occupato) ed alle sue peculiarità.

Ciò detto, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario situato in un contesto prossimo a quello da stimare adotteremo i seguenti coefficienti moltiplicatori: Coeff. posizionale estrinseco Kpe 1,075- Il bene nell'ambito della micro zona di appartenenza, si trova in posizione privilegiata, essendo prospettante la principale e più ampia arteria urbana del quartiere, con conseguenti vantaggi in termini di luminosità e profondità degli affacci (vedi foto 33 dell'Allegato 5), oltre che di fruizione dei trasporti pubblici urbani, che transitano in prevalenza sulla suddetta via; coeff. posizionale intrinseco Kpi 0,950- L'immobile è posto al piano primo dello stabile. Detto livello, prescindendo dalla buona luminosità della quale godono comunque, per quanto sopra esposto, i vani principali dell'abitazione, appare penalizzante negli affacci interni (la chiostrina condominiale, rialzata, è al medesimo livello degli ambienti di servizio dell'abitazione) e più in generale in termini di rumorosità e di introspezione; coeff. intrinseco o tecnologico Ki 1,10- L'unità immobiliare mostra un'elevata qualità negli elementi di finitura, fortemente caratterizzante ed in ottimo stato conservativo, quali parquet a pavimento, porte bugnate, finestre nuove ad alte prestazioni, decori parietali, servizio di condizionamento canalizzato e più in generale impianto idrico sanitario totalmente nuovo, tutti fattori

che giustificano l'adozione del coefficiente premiante indicato; coeff. produttivo K_e 0,975- Sebbene la qualità del bene, possa determinare per lo stesso un maggior apprezzamento nel mercato delle locazioni, la sua notevole estensione (usualmente i beni di minori dimensioni hanno una redditività unitaria €/mq maggiore) e la sua distribuzione interna (due sole camere da letto), incidono negativamente sulla potenziale redditività unitaria (€/mq di superficie locata), giustificando l'adozione di un coefficiente lievemente penalizzante.

Da quanto sopra esposto consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,0953$ da cui deriva un valore unitario per l'immobile di $1,0953 \times 5.000,00 = 5.476,50$ €/mq. - Calcolo del valore di stima: superficie commerciale dell'unità immobiliare: 192,10 mq; valore unitario: 5.476,50 €/mq; - Valore di stima dell'immobile = $192,10 \times 5.476,50 = 1.052.035,65$ €

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1

Il bene 2 della procedura, è costituito da un grande vano ad uso rimessa, individuato dal subalterno 2 del medesimo stabile, particella 164 del foglio 546, al quale appartiene anche l'appartamento pignorato. La rimessa, sviluppa la propria estensione al livello interrato, per una superficie lorda di circa 190 mq. Il bene costituisce una pertinenza comune, solo ad alcune delle abitazioni del fabbricato (tra le quali l'appartamento interno 5), il tutto come disciplinato nell'atto ai rogiti Notaio Guido Schillaci Ventura del 12/07/1951 Repertorio 129057, Raccolta 14690, che regola le pattuizioni condominiali e ne stabilisce le parti comuni (Allegato 13a). In base all'art. 5 dell'atto citato, spetta al proprietario dell'abitazione in esecuzione (bene 1), in detto locale interrato, il diritto di posteggio per un solo autoveicolo, per una quota del diritto, successivamente stimata da tecnici incaricati dai condòmini, pari al valore di 4/28 della proprietà indivisa. Il livello interrato si compone delle cantine, della rimessa in oggetto e di un ulteriore locale a rimessa con accesso da viale Bruno Buozzi, a servizio di altre abitazioni del fabbricato. La rampa carrabile che conduce al subalterno 2, è accessibile da cancello in ferro sito al civico 9 di via Atto Tigri, ovvero sulla via opposta (in relazione alla posizione dello stabile) a viale Bruno Buozzi, sulla quale è posto l'ingresso principale dell'edificio condominiale. Per ulteriori dettagli in merito alla natura dello stabile, ed alla zona urbana di appartenenza, si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 164, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/28)

Valore di stima del bene: € 40.736,25

Il bene 2 della procedura consta del diritto di proprietà sulla quota di 4/28 di un locale ad uso autorimessa, comune anche ai proprietari di altre 8 abitazioni insistenti nella medesima palazzina ove insistono i beni pignorati. Il Regolamento di Condominio, vigente sin dall'epoca di costruzione dello stabile, dispone che a ciascuno dei proprietari dei nove appartamenti spetti, in detta autorimessa, il diritto di parcheggio di una sola automobile, senza attribuire uno specifico posto auto ai condòmini. All'interno del bene poi, non si sono rilevate partizioni della superficie, o semplicemente perimetri verniciati al suolo che relazionino un determinato stallo al corrispondente appartamento. Per la determinazione della stima del bene, si farà riferimento ai soli dati estraibili dall'OMI, che scinde le voci relative al valore medio unitario dei parcheggi, in box (non applicabile al caso in oggetto) e posti auto coperti, allorché il BIR tratta le due voci indistintamente.

Per poter giungere alla stima del giusto valore dell'autorimessa in oggetto, occorre preventivamente determinare la congrua superficie di parcheggio da inserire nel calcolo. Semplicisticamente si potrebbe assumere quale dato metrico, l'intera superficie netta dell'autorimessa, ovvero la sua consistenza catastale pari a 171 mq. Detto valore appare però iniquo, in quanto la consistenza catastale, è comprensiva delle aree di manovra necessarie alla movimentazione dei veicoli all'interno dell'ambiente, superfici che pertanto debbono essere sottratte a quelle utili di posteggio. Dalla manualistica tecnica, si rileva che detta area di manovra incide ordinariamente per circa il 35 % della superficie lorda di un parcheggio. Pertanto lo spazio utile, dei quali possono godere i comproprietari per il ricovero dei veicoli (somma dei posti auto) si riduce al 65% della consistenza catastale, ovvero circa 111,15 mq. Poiché dal

listino consultato emerge per i posti auto coperti nella micro zona C3 Pinciano un valore medio di 2.550,00 €/mq, ne consegue che al Bene 2 nel suo complesso possa attribuirsi il più probabile valore di € 283.432,50 la cui quota parte riconducibile al debitore è stimabile in 4/28 di € 283.432,50 ovvero € 40.490,36.

Come sopra riportato, l'autorimessa da Regolamento di Condominio, autorizza il ricovero di 9 autoveicoli. La manualistica di settore, indica che le dimensioni di uno stallo, ovvero di un posto macchina ordinario, sono ordinariamente riconducibili ad un rettangolo di metri 2,5 x 5,0 ovvero in 12,5 mq. Ne consegue che ciascuno stallo avrà un valore di € 31.875,00, e l'autorimessa nel complesso un valore di € 31.875,00 x 9 ovvero € 286.875,00. Si assumerà quindi come congruo, per il valore dell'autorimessa, il dato medio tra i due differenti sistemi di stima sopra illustrati pari a € 285.153,75. Pertanto ai diritti posti in esecuzione sul bene sopra stimato, potrà attribuirsi il più probabile valore di 4/28 di € 285.153,75 ovvero € 40.736,25.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1	192,10 mq	5.476,50 €/mq	€ 1.052.035,65	100,00%	€ 1.052.035,65
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1	171,00 mq	2.550,00 €/mq	€ 285.153,76	14,29%	€ 40.736,25
				Valore di stima:	€ 1.092.771,90

Valore di stima: € 1.092.771,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	514,00	€

Valore finale di stima: € 1.037.600,00

Il valore di stima finale sopra riportato, è da intendersi al netto della riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti pari al 5% del valore originario di stima, oltre all'ulteriore decurtazione operata, in relazione alle pendenze condominiali imputabili alle unità immobiliari in oggetto, come dettagliate al punto "Vincoli ed oneri condominiali".

Pertanto ricordando che i beni vengono venduti a corpo e non a misura, ed operate le dovute approssimazioni possiamo affermare che agli stessi possa attribuirsi il più probabile valore di € 1.037.600,00.

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

Roma, li 07/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Santis Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - 1a, 1b, 1c
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - 2a, 2a', 2a'', 2b, 2c
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo architettonico e dimensionale - 3a, 3b, 3c
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di provenienza in capo al debitore - 4
- ✓ N° 1 Foto - 5
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRG - 6a, 6b
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo - 7
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato contestuale Residenza, Stato di Famiglia, Anagrafico di Nascita, Cittadinanza, Stato Civile e Estratto per riassunto Registro Atti di Matrimonio - 8a, 8b
- ✓ N° 4 Altri allegati - Istanza Municipio pratica CILA di legittimazione modifiche interne ed esiti - 9a, 9b, 9c, 9d
- ✓ N° 2 Altri allegati - Altri allegati - PTPR e stralcio Carta della Qualità - 10a, 10b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Istanza ed esito Interrogazione AdE - 11a, 11b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio banca dati OMI e BIR - 12a, 12b
- ✓ N° 4 Altri allegati - Regolamento di Condominio, Corrispondenza con Amministrazione Condominiale, Situazione debitoria, Tabelle Millesimali - 13a, 13b, 13c, 13d
- ✓ N° 3 Altri allegati - Libretto impianto, Rapporto controllo, APE - 14a, 14b, 14c
- ✓ N° 2 Altri allegati - Modulo controllo esperto, Perizia versione privacy - 15a, 15b
- ✓ N° 2 Altri allegati - Notula competenze e Ricevute spese - 16a, 16b

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1
Il bene pignorato consta di un grande appartamento con cantina pertinenziale, che insiste in un più ampio fabbricato residenziale con accesso posto al civico 60 di viale Bruno Buozzi in Roma. Lo stabile, si configura come un edificio isolato, non possedendo muri in comunione con costruzioni limitrofe e presenta pertanto prospetti liberi su tutti gli orientamenti. Il terreno di sedime dell'intero isolato è posto in lieve pendenza, conseguentemente i singoli livelli del fabbricato, possiedono quote differenti a seconda del fronte del prospetto rispetto al quale vengono considerati. L'appartamento in oggetto, possiede affacci sulla chiostrina interna e su due fronti esterni, per un lato su viale Bruno Buozzi e per l'altro su distacco verso il fabbricato con ingresso posto al civico 58 di viale Buozzi. L'immobile pignorato è individuato a livello condominiale, come sito al piano rialzato ed a livello catastale (e sui luoghi) come posto al piano primo. La costruzione nel complesso, si compone di 6 livelli fuori terra, un livello interrato adibito a cantine e rimessa, oltre ad un livello sommitale di ridotta estensione, originariamente adibito a servizi. La costruzione, realizzata agli inizi degli anni '50, si palesa in ordinario stato manutentivo, con spazi interni comuni, quali androne e vano scala curati, mentre i prospetti mostrano marginali segni di degrado negli intonaci. Nell'affaccio principale, lo stabile si mostra a livello architettonico, fortemente caratterizzato dalla presenza di originali balconi, che si sviluppano con andamento inclinato rispetto al filo stradale ed al perimetro murario retrostante (vedi foto 3 e 4 dell'Allegato 5). La struttura in elevazione dell'edificio, è costituita con intelaiatura in c.a., i solai interpiano sono realizzati in latero-cemento e le tamponature esterne sono costituite in muratura di laterizi a cassa vuota. Gli esterni sono rifiniti con intonaco e pittura ai piani superiori e con lastre di gres effetto marmo, sul solo fronte stradale del piano terra. La copertura è del tipo a terrazze. La costruzione, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio II Pinciano, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza del fabbricato, può sinteticamente individuarsi, nel grande triangolo delimitato da via Luciani, viale Bruno Buozzi e via Antonelli ed avente per vertici, piazza Euclide, piazza Pitagora e piazza Don Minzoni. Detta porzione del territorio Capitolino, mostra una densità edilizia medio alta, con fabbricati che per altezza, volumetria ed epoca di costruzione si palesano analoghi a quello in oggetto. Con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, si forniscono differenti visioni satellitari, di maggiore e minore ampiezza, dell'area urbana in cui insiste lo stabile, in cui lo stesso è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. Stante l'omogeneità del tessuto urbano, non si rilevano all'interno di detta area cittadina, zone di maggiore o minor pregio, con l'unica eccezione derivante dall'essere o meno, il singolo fabbricato, prospettante su una delle tre vie principali, sopra definite, che mostrano maggiore ampiezza della sede stradale e quindi maggiore profondità dei prospetti e maggiore luminosità. Data la semi centralità del quartiere al quale appartiene l'immobile pignorato, sebbene lo stesso non sia servito dalla metropolitana, risulta comunque agevole, con il trasporto pubblico raggiungere gli altri poli di interesse urbano. Il collegamento si attua prevalentemente con la linea di bus 52, transitante per viale Bruno Buozzi, con fermata a circa 100 metri dall'appartamento in oggetto, con la quale in pochi minuti si può raggiungere la fermata Barberini della linea A della Metropolitana e con questa i principali nodi di interesse urbano. Il quartiere soffre di una cronica carenza di parcheggi pubblici di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 164, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' STORICA - Tessuti di Espansione Novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7. In merito si produce come Allegato 6a

stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6b stralcio dell'analogha tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1

Il bene 2 della procedura, è costituito da un grande vano ad uso rimessa, individuato dal subalterno 2 del medesimo stabile, particella 164 del foglio 546, al quale appartiene anche l'appartamento pignorato. La rimessa, sviluppa la propria estensione al livello interrato, per una superficie lorda di circa 190 mq. Il bene costituisce una pertinenza comune, solo ad alcune delle abitazioni del fabbricato (tra le quali l'appartamento interno 5), il tutto come disciplinato nell'atto ai rogiti Notaio Guido Schillaci Ventura del 12/07/1951 Repertorio 129057, Raccolta 14690, che regola le pattuizioni condominiali e ne stabilisce le parti comuni (Allegato 13a). In base all'art. 5 dell'atto citato, spetta al proprietario dell'abitazione in esecuzione (bene 1), in detto locale interrato, il diritto di posteggio per un solo autoveicolo, per una quota del diritto, successivamente stimata da tecnici incaricati dai condòmini, pari al valore di 4/28 della proprietà indivisa. Il livello interrato si compone delle cantine, della rimessa in oggetto e di un ulteriore locale a rimessa con accesso da viale Bruno Buozzi, a servizio di altre abitazioni del fabbricato. La rampa carrabile che conduce al subalterno 2, è accessibile da cancello in ferro sito al civico 9 di via Atto Tigri, ovvero sulla via opposta (in relazione alla posizione dello stabile) a viale Bruno Buozzi, sulla quale è posto l'ingresso principale dell'edificio condominiale. Per ulteriori dettagli in merito alla natura dello stabile, ed alla zona urbana di appartenenza, si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 164, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/28)
Destinazione urbanistica: Il bene insiste sul medesimo stabile, ed è soggetto alla medesima normativa urbanistica, in cui ricade anche il Bene 1 della procedura a cui si rimanda per le specifiche.

Prezzo base d'asta: € 1.037.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 864/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.037.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - viale Bruno Buozzi, 60, interno 5, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 164, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	192,10 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato su cui il bene in esecuzione insiste, la cui edificazione si è conclusa nel 1952, si è palesato in buono stato conservativo relativamente agli ambienti comuni interni, ed in ordinario stato conservativo in relazione ai prospetti, che talvolta, negli spigoli della costruzione, mostrano alcuni distacchi di intonato e degrado nelle finiture. Al contrario l'abitazione pignorata, si mostrava in eccellente stato manutentivo, frutto della recente generale ristrutturazione interna alla quale è stata sottoposta, con pavimenti in parquet, pitture, decori murari e serramenti, praticamente nuovi. Anche a livello impiantistico, elettrico ed idrico sanitario, il bene si è palesato con una ricca dotazione e privo di qualunque degrado. Il tutto come desumibile dalla visione della documentazione fotografica qui fornita come Allegato 5.		
Descrizione:	<p>Il bene pignorato consta di un grande appartamento con cantina pertinenziale, che insiste in un più ampio fabbricato residenziale con accesso posto al civico 60 di viale Bruno Buozzi in Roma. Lo stabile, si configura come un edificio isolato, non possedendo muri in comunione con costruzioni limitrofe e presenta pertanto prospetti liberi su tutti gli orientamenti. Il terreno di sedime dell'intero isolato è posto in lieve pendenza, conseguentemente i singoli livelli del fabbricato, possiedono quote differenti a seconda del fronte del prospetto rispetto al quale vengono considerati. L'appartamento in oggetto, possiede affacci sulla chiostrina interna e su due fronti esterni, per un lato su viale Bruno Buozzi e per l'altro su distacco verso il fabbricato con ingresso posto al civico 58 di viale Buozzi. L'immobile pignorato è individuato a livello condominiale, come sito al piano rialzato ed a livello catastale (e sui luoghi) come posto al piano primo. La costruzione nel complesso, si compone di 6 livelli fuori terra, un livello interrato adibito a cantine e rimessa, oltre ad un livello sommitale di ridotta estensione, originariamente adibito a servizi. La costruzione, realizzata agli inizi degli anni '50, si palesa in ordinario stato manutentivo, con spazi interni comuni, quali androne e vano scala curati, mentre i prospetti mostrano marginali segni di degrado negli intonaci. Nell'affaccio principale, lo stabile si mostra a livello architettonico, fortemente caratterizzato dalla presenza di originali balconi, che si sviluppano con andamento inclinato rispetto al filo stradale ed al perimetro murario retrostante (vedi foto 3 e 4 dell'Allegato 5). La struttura in elevazione dell'edificio, è costituita con intelaiatura in c.a., i solai interpiano sono realizzati in latero-cemento e le tamponature esterne sono costituite in muratura di laterizi a cassa vuota. Gli esterni sono rifiniti con intonaco e pittura ai piani superiori e con lastre di gres effetto marmo, sul solo fronte stradale del piano terra. La copertura è del tipo a terrazze. La costruzione, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio II Pinciano, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza del fabbricato, può sinteticamente individuarsi, nel grande triangolo delimitato da via Luciani, viale Bruno Buozzi e via Antonelli ed avente per vertici, piazza Euclide, piazza Pitagora e piazza Don Minzoni. Detta porzione del territorio Capitolino, mostra una densità edilizia medio alta, con fabbricati che per altezza, volumetria ed epoca di costruzione si palesano analoghi a quello in oggetto. Con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, si forniscono differenti visioni satellitari, di maggiore e minore ampiezza, dell'area urbana in cui insiste lo stabile, in cui lo stesso è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. Stante l'omogeneità del tessuto urbano, non si rilevano all'interno di detta area cittadina, zone di maggiore o minor pregio, con l'unica eccezione derivante dall'essere o meno, il singolo fabbricato, prospettante su una delle tre vie principali, sopra definite, che mostrano maggiore ampiezza della sede stradale e quindi maggiore profondità dei prospetti e maggiore luminosità. Data la semi centralità del quartiere al quale appartiene l'immobile pignorato, sebbene lo stesso non sia servito dalla metropolitana, risulta comunque agevole, con il trasporto pubblico raggiungere gli altri poli di interesse urbano. Il collegamento si attua prevalentemente con la linea di bus 52, transitante per viale Bruno Buozzi, con fermata a circa 100 metri dall'appartamento in oggetto, con la quale in pochi minuti si può raggiungere la fermata Barberini della linea A della Metropolitana e con questa i principali nodi di interesse urbano. Il quartiere soffre di una cronica carenza di parcheggi pubblici di superficie.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo conoscitivo, svolto in data 03/10/2023, come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, era presente sui luoghi il soggetto pignorato, signora **** Omissis ****, che si palesava nel pieno possesso dei beni e presenziava alle operazioni peritali, consentendo l'accesso all'appartamento, alla cantina ed alla rimessa. L'immobile si mostrava in ottimo stato conservativo ed arredato in ogni sua parte. L'Esperto ha quindi provveduto ad acquisire il Certificato contestuale di Residenza, Anagrafico di nascita, di Stato di famiglia, di Cittadinanza e di Stato civile della debitrice, qui fornito come Allegato 8a. Dalla consultazione del documento, è emerso che, alla data di rilascio dello stesso (31 luglio 2023), all'indirizzo di viale Bruno Buozzi 60, piano primo, interno 5, era iscritta la famiglia anagrafica composta dalla sola signora **** Omissis ****, che vi risiedeva. Si è poi provveduto ad inoltrare presso i competenti pubblici uffici apposita interrogazione per sapere se, relativamente all'immobile in oggetto, risultassero registrati, eventuali contratti di locazione nei quali il debitore fosse intervenuto come dante causa. Con comunicazione del 10 ottobre, l'ufficio rispondeva che per gli immobili in oggetto, alla data suddetta non risultavano contratti registrati ed in essere. Si forniscono come Allegato 11a ed 11b, l'istanza inoltrata e la risposta del responsabile dell'Ufficio preposto.

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Atto Tigri, 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4/28
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 164, Sub. 2, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	171,00 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalla documentazione fotografica, qui fornita con l'Allegato 5, la rimessa costituente il bene 2 in esecuzione, si presentava datata nelle finiture e con dei fenomeni di degrado in atto. Il pavimento della rampa, si palesava nella parte iniziale rifinito con semplice gettata in cemento (foto 37b), lesionata in più punti e conseguentemente sconnessa. La rimessa mostrava ancora pavimentazione composta dalle marmette originarie del 1952 (immagine D della foto 35). Le superfici murarie, rifinite ad intonaco mostravano distacchi e segni di infiltrazioni (foto 38 e 39 e dettaglio in immagine sinistra di foto 40). Le infiltrazioni si rilevavano poi in misura maggiore nei soffitti del locale (nella porzione sottostante il terrazzo privato al piano terra) e molto evidenti nella porzione di solaio rifinita con vetro-cemento sottostante il pronao di accesso al Condominio (immagine destra di foto 40). Il bene necessita di un intervento di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene 2 della procedura, è costituito da un grande vano ad uso rimessa, individuato dal subalterno 2 del medesimo stabile, particella 164 del foglio 546, al quale appartiene anche l'appartamento pignorato. La rimessa, sviluppa la propria estensione al livello interrato, per una superficie lorda di circa 190 mq. Il bene costituisce una pertinenza comune, solo ad alcune delle abitazioni del fabbricato (tra le quali l'appartamento interno 5), il tutto come disciplinato nell'atto ai rogiti Notaio Guido Schillaci Ventura del 12/07/1951 Repertorio 129057, Raccolta 14690, che regola le pattuizioni condominiali e ne stabilisce le parti comuni (Allegato 13a). In base all'art. 5 dell'atto citato, spetta al proprietario dell'abitazione in esecuzione (bene 1), in detto locale interrato, il diritto di posteggio per un solo autoveicolo, per una quota del diritto, successivamente stimata da tecnici incaricati dai condòmini, pari al valore di 4/28 della proprietà indivisa. Il livello interrato si compone delle cantine, della rimessa in oggetto e di un ulteriore locale a rimessa con accesso da viale Bruno Buozzi, a servizio di altre abitazioni del fabbricato. La rampa carrabile che conduce al subalterno 2, è accessibile da cancello in ferro sito al civico 9 di via Atto Tigri, ovvero sulla via opposta (in relazione alla posizione dello stabile) a viale Bruno Buozzi, sulla quale è posto l'ingresso principale dell'edificio condominiale. Per ulteriori dettagli in merito alla natura dello stabile, ed alla zona urbana di appartenenza, si veda quanto esposto per il Bene 1 della presente procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Relativamente allo stato di occupazione del bene 2 della procedura, si veda quanto già esposto relativamente al bene 1.		