

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 603/2023 del R.G.E.

promossa da

**BCC NPLS 2021 S.R.L.**

Codice fiscale: 05249530261

contro

\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448, edificio C, interno 27, piano T .....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T5 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T6 .....	5
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T6 .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448, edificio C, interno 27, piano T7 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448, edificio C, interno 27, piano T9 .....	8
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T .....	10
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1 .....	11



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450 edificio C, interno 27, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T	12
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T	19
Stima / Formazione lotti.....	19



## INCARICO

---

Con provvedimento dell'08/11/2023, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448-450, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

---

L'immobile in esame è sito in un complesso edilizio costituito da sette edifici plurifamiliari siti in Via Fosso dell'Osa, nell'area denominata Villaggio Prenestino del Municipio Roma VI, nel quadrante est del territorio capitolino esterno al GRA. L'edificio C, di cui è parte il bene in oggetto, presenta un accesso all'androne condominiale in corrispondenza del civico 448 ed un ulteriore accesso dal civico 450: qui un cancello pedonale ed uno carrabile immettono in una viabilità interna al complesso che conduce, tra le altre, all'unità pignorata, indicata in atti come interno 1.

L'immobile si sviluppa su due livelli, terra-rialzato e seminterrato, collegati mediante scala interna. Al piano strada, con accesso dal retro dell'edificio, si individua il cancello pedonale d'accesso alla corte scoperta ad uso esclusivo del bene, area in parte pavimentata ed in parte a verde: mediante una scala esterna si perviene al portico d'ingresso all'unità, che insiste ad una quota rialzata, ed è composta di soggiorno, disimpegno, cucina e servizio igienico, oltre terrazzo coperto; un corpo scala interno al soggiorno conduce al sottostante piano seminterrato ove si individuano un disimpegno, due camere ed un servizio igienico, oltre intercapedini: il piano de quo è provvisto di ulteriore ed autonomo accesso dal vano scala condominiale.

Il compendio pignorato risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

---

L'immobile in esame identifica un posto auto scoperto sito nel medesimo complesso edilizio di cui al bene n°1: lo stallo, di pertinenza della sopra descritta porzione abitativa, è indicato in atti con il numero 27.

Il compendio pignorato risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448-450, edificio C, interno 1, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

---

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

---

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

- \*\*\*
- \*\*\*

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

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

Gli esecutati sono proprietari del bene per averlo acquistato congiuntamente per l'intero, quali coniugi in regime di comunione legale, con atto a rogito del Notaio Alfio Grassi (Rep. n.148213/Racc.28471 del 2 ottobre 2008 - allegato n°4) dalla società costruttrice \*\*\*



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

---

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

- \*\*\*
- \*\*\*

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

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

Gli esecutati sono proprietari del bene per averlo acquistato congiuntamente per l'intero, quali coniugi in regime di comunione legale, con atto a rogito del Notaio Alfio Grassi (Rep. n.148213/Racc.28471 del 2 ottobre 2008 - allegato n°4) dalla società costruttrice \*\*\*

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448-450, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

---

L'unità confina con i contigui interni 2 e 4 dell'edificio C nonché con aree comuni (vano scala dell'edificio C e strada privata interna al compendio), salvo altri.

In base all'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0606474 del 26/11/2019 (allegato n°2/c), i dati catastali delle succitate confinanti unità dell'edificio identificano i sub. 19 e 21 della p.lla 4563, mentre le aree comuni, ovvero strada interna e vano scala, identificano beni comuni non censibili rispettivamente identificati con i sub.112 e 106 della p.lla 4563.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

---

L'unità confina con posti auto scoperti n.26 e n.28 e con area di manovra, salvo altri.

In base all'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0606474 del 26/11/2019 (allegato n°2/c), i dati catastali dei posti auto confinanti identificano i sub. 78 e 80 della p.lla 4563, mentre la strada interna/area di manovra identifica bene comune non censibile identificato al sub.112.

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448-450, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	45,90 mq	53,90 mq	1	53,90 mq	2,70 m	Rialzato
Portico	6,10 mq	6,50 mq	0,4	2,60 mq	2,70 m	Rialzato
Terrazzo coperto	7,30 mq	8,20 mq	0,30	2,46 mq	2,70 m	Rialzato
Corte/giardino	81,15 mq	84,30 mq	0,18	15,17 mq	0,00 m	Terra
Cantina* (di fatto abitazione)	46,05 mq	54,10 mq	0,5	27,05 mq	2,70 m	S1
Intercedini* (di fatto in parte camera e bagno)	15,90 mq	23,20 mq	0,10	2,32 mq	2,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,50 mq</b>		

Il bene in oggetto, in funzione della conformazione planimetrica, non è comodamente divisibile in natura. In merito al computo delle superfici convenzionali dell'unità, lo è stato effettuato a partire dalle consistenze effettivamente rilevate in loco, applicando differenti coefficienti di parametrizzazione in funzione delle precipe caratteristiche di dettaglio; rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per un'analisi puntuale dei singoli livelli, derivante da disamina delle planimetrie di progetto, si rileva altresì quanto segue.

Il piano seminterrato, che da progetto identifica una cantina con intercapedini perimetrali, alla luce delle caratteristiche morfologiche ed impiantistiche riscontrate in sede di sopralluogo (conformazione, presenza di servizio igienico, finiture e arredi) risulta ad oggi di fatto adibito al medesimo uso residenziale del piano sovrastante, destinazione tuttavia per lo stesso non assentita né legittimabile. In ragione di ciò si è ritenuto opportuno apportare un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,50 alla maggior estensione delle relative consistenze, limitatamente a quelle legittime, in base alle risultanze delle planimetrie di progetto, tenendo altresì conto, oltre che dell'effettivo status urbanistico-edilizio (cantina con vani tecnici, destinazione da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario), anche delle sue caratteristiche intrinseche (quali livello di piano, rapporti aero-illuminanti, esposizione). Coefficiente in decremento pari a 0,20 è stato altresì utilizzato per le porzioni del piano seminterrato che, in base al raffronto tra il rilievo ed elaborati di progetto, risultano ricadere nel perimetro delle originarie intercapedini; trattasi in particolare di parte della porzione terminale di una delle due camere (quella a destra rispetto alla scala interna) per un'estensione pari mq.3,60 circa, nonché della maggior estensione del bagno (per mq.4,00 circa). Dette aree sono state computate pertanto al pari di intercapedini, in funzione dell'effettiva e legittima destinazione a mera superficie tecnica accessoria (anch'essa da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario).

Si precisa da ultimo che non sono state computate, per il piano S1 in oggetto, le superfici realizzate in eccedenza rispetto alle sagome assentite, ovvero al di fuori del perimetro di progetto delle intercapedini: trattasi delle porzioni di fondo della camera e del bagno succitati, per complessivi mq.4,30 circa. Si è in tal modo già tenuto conto del relativo status urbanistico-edilizio, trattandosi di ampliamenti abusivi e non sanabili per i quali, salvo inibirne l'accesso mediante la posa in opera di tamponature interne, si ritiene complessa- anche per le possibili connesse implicazioni strutturali - l'eventuale demolizione finalizzata a ripristinare la configurazione di progetto: il tutto risulta più analiticamente dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	-	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,75 mq</b>		



Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448-450, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2008 al 25/09/2008	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4563, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano S1-T
Dal 25/09/2008 al 02/10/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4563, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano S1-T
Dal 02/10/2008 al 13/03/2013		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4563, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33
Dal 13/03/2013 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4563, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 30/01/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4563, Sub. 18, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 83 ma Totale escluse aree scoperte**: 80 mq Rendita € 418,33 Piano S1-T



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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/2008 al 25/09/2008	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4563, Sub. 79, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T
Dal 25/09/2008 al 02/10/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4563, Sub. 79, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T
Dal 02/10/2008 al 13/03/2013		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4563, Sub. 79, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T
Dal 13/03/2013 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4563, Sub. 79, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/01/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 669, Part. 4563, Sub. 79, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Superficie catastale Totale: 11 mq Rendita € 23,86 Piano T

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



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448-450, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4563	18	6	A2	5	3 vani	Totale:83 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**:80 mq	418,33 €	S1-T	

### Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato l'elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati con prot. RM100688 il 29/07/2008 (allegato n°2/a), presenta diffuse difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso, tanto in termini di morfologia e consistenza dell'unità quanto di destinazione d'uso per il piano S1.

In particolare per quanto riguarda le sistemazioni esterne si segnala l'intervenuta rimozione di una delle due scale di raccordo tra corte e piano seminterrato, con realizzazione di solaio a quota giardino nonché la modifica di alcune scale esterne.

In merito all'appartamento al piano rialzato, si rilevano difformità nella distribuzione interna (l'angolo cottura, che in pianta era previsto nel soggiorno, è stato allocato nell'originaria letto, con contestuale modifica di alcuni vani porta), nonché nei prospetti (per modesta traslazione di due aperture finestrate) e nella morfologia della scala interna.

Da ultimo in merito al piano seminterrato si segnalano discrasie nella conformazione e consistenza del livello per quanto riguarda sia le tramezzature e sia le murature perimetrali, con ampliamento della superficie utile del livello tutto, essendo state annesse alla consistenza interna parte delle intercapedini, esuberandone altresì i relativi confini originari in corrispondenza del bagno nonché della porzione terminale di una camera da letto, dotate di aperture finestrate.

Si segnala da ultimo un cambio di destinazione d'uso del piano tutto: benché lo stesso catastalmente identifichi un ampio vano cantina con intercapedini, di fatto sui luoghi se ne è riscontrato l'utilizzo a fini abitativi, essendo ivi rilevabili due camere ed un bagno, oltre disimpegno.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	4563	18	6	C6	8	11 mq	Totale:11 mq	23,86 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato l'elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati con prot. RM1006882 il 29/07/2008 (allegato n°2/b), risulta essere conforme con lo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448-450, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

---

Il bene pignorato presenta uno stato di conservazione e manutenzione sostanzialmente normale per quanto concerne il piano rialzato, fatta eccezione per alcuni esiti di condensa interni; parimenti dicasi per l'area esterna di pertinenza esclusiva.

Di contro al piano seminterrato si rilevano esiti di fenomeni infiltrativi e condensa, nonché tracce di umidità di risalita con deterioramento di alcune porzioni murarie, in particolare in corrispondenza delle originarie intercapedini, indebitamente annesse alla consistenza interna: il tutto come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°12).

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

---

Il complesso edilizio di cui il bene è parte, per quanto concerne le aree scoperte ove si attesta il posto auto in esame, presenta un normale stato di conservazione e manutenzione, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°12).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

---

L'immobile in esame è sito in Via Fosso dell'Osa, nell'area suburbana denominata Villaggio Prenestino in zona Z. X Lunghezza (Municipio Roma VI), nel quadrante est del territorio capitolino esterno al GRA.

Il fabbricato in cui il bene insiste, parte di un più ampio complesso di sette edifici plurifamiliari, è indicato in atti come edificio C. Trattasi di stabili multipiano per i quali il carteggio acquisito dettaglia una struttura portante e fondazioni di tipo continuo in cemento armato, armature in acciaio ad aderenza migliorata e orizzontamenti in laterocemento, copertura a falde, tamponatura esterna in mattoni pieni e tramezzi interni in forati. L'edificio C presenta un accesso principale (androne condominiale) in corrispondenza del civico 448 di Via Fosso dell'Osa ed un accesso secondario, sul lato sinistro dell'edificio, dal civico 450 della succitata via.

Gli immobili pignorati (bene n°1 qui esaminato e bene n°2, a seguire descritto), si attestano sulla porzione posteriore sinistra dello stabile, alla quale si perviene mediante una viabilità interna al complesso dal succitato civico 450.

Nel dettaglio un cancello pedonale, sito sul retro dell'edificio C, immette in una corte scoperta, in parte pavimentata ed in parte a verde, di pertinenza esclusiva del bene in esame che, in funzione dell'orografia del lotto, si attesta a quote diverse: una rampa più contenuta conduce sulla destra alla consistenza scoperta che si sviluppa perimetralmente al bene, mentre un'ulteriore scala esterna in muratura conduce ad un portico rialzato, pavimentato in gres, ove si individua il portone d'ingresso alla porzione abitativa.

Il bene, identificato come interno 1, si sviluppa su due livelli ovvero rialzato e seminterrato, collegati mediante una scala interna; nello specifico al piano rialzato si individuano un soggiorno, una cucina ed un servizio



igienico, oltre terrazzo coperto: il pavimento del piano è perlopiù in gres 34x34 cm, la cucina è dotata di angolo cottura rivestito in maioliche cm.20x20, mentre nel servizio igienico, pavimentato e rivestito in maioliche, sono presenti sanitari, lavabo e doccia.

Una scala lignea, ubicata all'interno del soggiorno, conduce al sottostante piano seminterrato, avente ulteriore ed autonomo accesso anche dal vano scala condominiale (essendo stata rimossa e tamponata l'originaria ulteriore scala dipartentesi dalla corte): al piano S1 si individuano un disimpegno e due vani adibiti a camera da letto, tutti pavimentati in gres, nonché un servizio igienico pavimentato e rivestito in maioliche e dotato di sanitari, lavabo e vasca: le intercapedini, ove presenti, sono per quanto visionabile al rustico.

Le pareti interne dell'unità tutta sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni dell'unità tutta sono perlopiù in alluminio con doppio vetro e provvisti di grate; le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è dotato di salvavita; sono altresì presente videocitofono e citofono.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

Si rimanda alla narrativa sovrastante per quanto concerne le caratteristiche del complesso di cui il bene è parte: si segnala che il posto auto in oggetto, il cui stallo è identificato mediante tracciatura sull'asfalto dello stallo, insiste in adiacenza al fabbricato indicato nell'elaborato planimetrico (allegato n°2/c) come edificio F.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

All'atto dell'ultimo sopralluogo esperito in data 08/03/2024, all'interno dell'immobile si rinvenivano i debitori eseguiti con altri familiari, per quanto riferito temporaneamente ivi ospitati

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

All'atto dell'ultimo sopralluogo esperito in data 08/03/2024, l'immobile risultava essere nella disponibilità dei debitori eseguiti.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 14/02/1990 al 28/07/2005	***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giuseppe Taddei	14/02/1990		



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	14/03/1990		14800
***		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 28/07/2005 al 02/10/2008		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	06/08/2005		65609
Dal 02/10/2008		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alfio Grassi	02/10/2008	148213	28471
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	22/10/2008		

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
***		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Dal 14/02/1990 al 28/07/2005		Giuseppe Taddei	14/02/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	14/03/1990		14800
Dal 28/07/2005 al 02/10/2008		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Camilla De Martino	28/07/2005	18592	7665
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	06/08/2005		65609



Dal 02/10/2008	***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alfio Grassi	02/10/2008	148213	28471
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	22/10/2008		

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO  
 Iscritto a Roma il 21/07/2006  
 Reg. gen. 97404 - Reg. part. 26136  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 13.000.000,00  
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA  
 Contro \*\*\*  
 Rogante: GRASSI ALFIO  
 Data: 19/07/2006  
 N° repertorio: 140582  
 N° raccolta: 26005

### Annotazioni a iscrizioni

- FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
 Iscritto a Roma il 31/10/2008  
 Reg. gen. 142833 - Reg. part. 26395  
 Quota: 1/1  
 A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA  
 Contro \*\*\*  
 Note:  
 Capitale € 115.000,00 Ipoteca € 230.000,00  
*Formalità di riferimento:*  
 Iscrizione Numero di registro particolare 26136 del 21/07/2006



## Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma 1 il 21/11/2019  
Reg. gen. 137719 - Reg. part. 96083  
Quota: 1/1  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma 1 il 26/06/2023  
Reg. gen. 79820 - Reg. part. 58620  
Quota: 1/1  
A favore di BCC NPLS 2021 S.R.L.  
Contro\*\*\*

## IMMOBILI

Iscritto a Roma il 05/07/2023  
Reg. gen. 84641 - Reg. part. 62156  
Quota: 1/1  
A favore di BCC NPLS 2021 S.R.L.  
Contro\*\*\*

per la quota di 1/1 in regime di comunione legale

Note:

*CON LA PRESENTE SI RETTIFICA LA NOTA GIA' DEPOSITATA IN DATA 26/06/2023 AI NN.79820/58620, IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE E' STATA PIGNORATA LA QUOTA DI 1/2 DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B ANZICHE' CORRETTAMENTE LA QUOTA DI 1/1 CIASCUNO AI SIGNORI \*\*\* IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE, TITOLO GIA' DEPOSITATO IN DATA 26/06/2023 AI NN.79820/58620. SI ESONERA IL CONSERVATOR E DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.*

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO  
Iscritto a Roma il 21/07/2006  
Reg. gen. 97404 - Reg. part. 26136  
Quota: 1/1  
Importo: € 13.000.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro\*\*\*  
Rogante: GRASSI ALFIO  
Data: 19/07/2006  
N° repertorio: 140582  
N° raccolta: 26005



## Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a Roma il 31/10/2008

Reg. gen. 142833 - Reg. part. 26395

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro \*\*\*

Note:

Capitale € 115.000,00 Ipoteca € 230.000,00

Formalità di riferimento:

Iscrizione Numero di registro particolare 26136 del 21/07/2006

## Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 21/11/2019

Reg. gen. 137719 - Reg. part. 96083

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro \*\*\*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 26/06/2023

Reg. gen. 79820 - Reg. part. 58620

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2021 S.R.L.

Contro \*\*\*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Iscritto a Roma il 05/07/2023

Reg. gen. 84641 - Reg. part. 62156

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*

Contro \*\*\*

per la quota di 1/1 in regime di comunione legale

Note:

*CON LA PRESENTE SI RETTIFICA LA NOTA GIA' DEPOSITATA IN DATA 26/06/2023 AI NN.79820/58620, IN QUANTO NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE E' STATA PIGNORATA LA QUOTA DI 1/2 DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B ANZICHE' CORRETTAMENTE LA QUOTA DI 1/1 CIASCUNO AI SIGNORI \*\*\**

*IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE, TITOLO GIA' DEPOSITATO IN DATA 26/06/2023 AI NN.79820/58620. SI ESONERA IL CONSERVATOR E DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.*

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione



particolareggiata definita" (ex art. 62 delle N.T.A. di Prg), nell'area del Piano particolareggiato di Zona "O" n. 18 A-B - "Castel Verde Osa - S. Eligio", approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2013 del 21.12.2001. In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, nonché in area sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto interessato dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al "Fosso dell'Osa" (Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua: fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. 17/02/1910 - GU n. 146 del 22/06/1910). Per le visure urbanistiche si rimanda agli allegati n°09 alla perizia.

---

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

---

Vedi sopra.

---

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

---

Il complesso edilizio di cui il bene è parte è stato edificato con permesso di costruire n.511 - prot.33053 del 4 maggio 2006 (allegato n°5), rilasciato su istanza prot.17945 del 21/03/2005 presentata da <sup>\*\*\*</sup>, (successivamente intestata alla <sup>\*\*\*</sup> per la realizzazione di sette edifici residenziali denominati A/B/C/D/E/F/G nel comprensorio 15 - Via Fosso dell'Osa, località Villaggio Prenestino.

Nel p.d.c. summenzionato si richiama, oltre ai vari nulla osta degli enti competenti, anche l'atto d'obbligo (per vincolo del lotto, parcheggio privato a servizio degli edifici, giardino, alberature, destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato e al piano sottotetto a servizio degli edifici e a mantenere libera e a giorno la superficie a portico del piano terra) a rogito del Notaio Camilla de Martino Rep.n.19690 del 28/03/2006, trascritto il 31/03/2006 ai nn.21627/38253.

Nel fascicolo di progetto acquisito presso il competente D.P.A.U. (allegato n°6) sono stati rinvenuti: documenti endoprocedimentali relativi all'istruttoria tecnica condotta per il complesso, ove si specifica degli edifici sarebbero stati dotati di viabilità privata all'interno dell'area fondiaria con creazione di posti auto a soddisfacimento degli standard; gli atti di provenienza in favore dei danti causa degli odierni esecutati; perizie giurate e relazioni tecniche descrittive del progetto originario; l'atto Rep.17950/Racc.7194 del 30 marzo 2005 a rogito del notaio Camilla De Martino per la cessione gratuita al Comune di Roma di aree a destinazione pubblica nel comprensorio in oggetto.

Successivamente per il compendio venivano presentate ulteriori pratiche edilizie e nello specifico Dia prot.68466 del 02/11/2006, nuovi tipi Dia prot.10368 dell'08/02/2007 e nuovi tipi Dia prot. 63305 del 24/07/2008, con successiva richiesta di agibilità identificata al prot.6367/2009: ad oggi il suddetto certificato non risulta essere stato rilasciato.

Al fascicolo di agibilità (allegato n°7) sono allegati: la domanda presentata dalla società costruttrice; perizia giurata; certificato di collaudo; documentazione catastale relativa al complesso tutto, ivi inclusi elaborati planimetrici; copia delle DIA succitate; relazioni di fine lavori e dichiarazioni di conformità degli impianti.

Entrando nel merito delle valutazioni in ordine alla regolarità edilizia del bene pignorato, il raffronto con gli elaborati grafici di cui all'ultima Dia allo stesso riferibile (prot.10368/2007), conformi all'odierna planimetria catastale dell'unità, ha evidenziato la presenza di diffuse difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso, tanto in termini di morfologia e consistenza dell'unità quanto di destinazione d'uso per il piano S1, come già dettagliato nel sotto-paragrafo "Corrispondenza catastale".

In particolare per quanto riguarda le sistemazioni esterne, oltre alla modifica di alcune gradinate scoperte, si è



riscontrata l'intervenuta rimozione di una delle due scale di collegamento tra corte e piano interrato, con contestuale realizzazione di un solaio a quota corte, in corrispondenza dell'originaria bucatara.

Per quanto concerne il piano rialzato si è riscontrata la presenza di difformità nella distribuzione interna dell'immobile, con modifica di alcuni vani porta e della destinazione d'uso dei vani: l'angolo cottura originariamente allocato nel soggiorno è stato rimosso, trasladando la cucina nel vano indicato da progetto quale camera da letto; si sono altresì riscontrate alcune modifiche nei prospetti, per modesta traslazione di due aperture finestrate, ed una modifica per quanto concerne la morfologia della scala lignea interna.

Le difformità più rilevanti sono state tuttavia riscontrate al piano seminterrato, con discrasie nella conformazione e consistenza del livello; si è riscontrata la realizzazione di tramezzature interne in luogo di un ambiente cantinato unico, ampliando altresì la superficie utile del piano tutto, essendo state annesse alla consistenza interna parte delle due intercapedini di progetto, esuberandone altresì i relativi confini originari: sulla relativa superficie sono stati di fatto realizzati sia l'odierno servizio igienico e sia parte della porzione terminale di una delle due camere da letto (quella a destra della scala).

Si segnala da ultimo un cambio di destinazione d'uso del piano tutto: benché lo stesso da progetto identifichi una cantina con intercapedini, di fatto sui luoghi è adibito a scopi residenziali, essendo ivi rilevabili due camere ed un bagno, oltre disimpegno.

Al fine di verificare l'eventuale sussistenza di ulteriori pratiche edilizie successivamente presentate per il cespite nonché di eventuali provvedimenti di Disciplina Edilizia si è effettuata istanza di accesso agli atti presso il competente Municipio, ma la stessa ha avuto esito negativo (allegato n°08).

Le succitate difformità rispetto alla Dia summenzionata, operate pertanto in assenza di titolo, risultano solo parzialmente sanabili; si ritiene possibile effettuare il ripristino della destinazione a cantina per il piano seminterrato, così come - per il piano rialzato - si ritiene possibile ripristinare l'angolo cottura nel soggiorno sì da riconvertire l'odierna cucina in camera da letto. Per le ulteriori difformità rilevate (variazioni di prospetto e distribuzione interna), si ritiene possibile procedere mediante accertamento di conformità, ripristinando altresì la scala esterna di collegamento tra corte e piano S1; si ritiene altresì necessario ricostituire, mediante ripristino delle intercapedini in corrispondenza del w.c. e della parte di fondo camera da letto, gli originari confini dell'unità a quota S1, con conseguente riduzione della superficie utile del piano S1 come da titoli edilizi. In ragione di tale stato di cose, già computato in sede di parametrizzazione delle consistenze (valutate difatti in funzione della destinazione e consistenza assentita e non della superficie effettivamente riscontrabile in loco), si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 5% del valore di mercato del bene, precisando sin d'ora che ogni attività e onere a ciò connessi, tanto in termini di ripristini (ove possibili) e regolarizzazioni, quanto di eventuali provvedimenti disposti d'ufficio per le residuali difformità non sanabili, saranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

---

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

---

Si rimanda alla narrativa sovrastante per quanto concerne le vicissitudini urbanistico-edilizie del compendio: in relazione al posto auto de quo l'odierno stato dei luoghi risulta essere conforme con quanto graficizzato nei titoli edilizi acquisiti.

---

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 448, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T-S1**

---



L'immobile è inserito in un compendio disciplinato da Regolamento condominiale, fornito alla scrivente dalla competente Amministrazione ed allegato in perizia. Da disamina dall'estratto conto dalla stessa prodotto, per la gestione ordinaria del cespite pignorato si evincono spese annue pari a €.660,00 circa ed oneri insoluti (conguaglio 2023 e ratei 2024) attualmente pari a € 3.824,48 (allegato n°13).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DELL'OSA 450, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO T**

Vedi sopra.

## 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) - Via del Fosso dell'Osa 448, edificio C, interno 1, piano T-S1

L'immobile in esame è sito in un complesso edilizio costituito da sette edifici plurifamiliari siti in Via Fosso dell'Osa, nell'area denominata Villaggio Prenestino del Municipio Roma VI, nel quadrante est del territorio capitolino esterno al GRA. L'edificio C, di cui è parte il bene in oggetto, presenta un accesso all'androne condominiale in corrispondenza del civico 448 ed un ulteriore accesso dal civico 450: qui un cancello pedonale ed uno carrabile immettono in una viabilità interna al complesso che conduce, tra le altre, all'unità pignorata, indicata in atti come interno 1.

L'immobile si sviluppa su due livelli, terra-rialzato e seminterrato, collegati mediante scala interna. Al piano strada, con accesso dal retro dell'edificio, si individua il cancello pedonale d'accesso alla corte scoperta ad uso esclusivo del bene, area in parte pavimentata ed in parte a verde: mediante una scala esterna si perviene al portico d'ingresso all'unità, che insiste ad una quota rialzata, ed è composta di soggiorno, disimpegno, cucina e servizio igienico, oltre terrazzo coperto; un corpo scala interno al soggiorno conduce al sottostante piano seminterrato ove si individuano un disimpegno, due camere ed un servizio igienico, oltre intercapedini: il piano de quo è provvisto di ulteriore ed autonomo accesso dal vano scala condominiale. Il compendio pignorato risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4563, Sub. 18, Zc. 6, Categoria A2

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

Rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per quanto concerne la disamina di dettaglio del bene sotto il profilo della legittimità, ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2023 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni civili" (l'immobile è classato A/2), nella Fascia/zona Suburbana/Lunghezza-Castelverde-Fosso San Giuliano (Via del Fosso dell'Osa) - Codice di zona: E165 - Microzona catastale n.: 198, oscillano tra un minimo di €/mq.1.200,00 ed un massimo di €/mq.1.750,00. In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore pari a €/mq.1.650,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In particolare si sono valutati positivamente: la qualità del fabbricato, con riferimento alla tipologia edilizia e alle dotazioni esterne nonché all'epoca costruttiva; di contro si è valutata negativamente la presenza delle difformità già illustrate nei paragrafi "Consistenza" (con



correlato computo parametrico delle superfici alla luce dello stato di diritto delle stesse) e "Regolarità edilizia" (con analisi di dettaglio piano per piano).

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

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

Si ritiene altresì opportuno decurtare una ulteriore percentuale forfettariamente identificata in misura pari al 5% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", in ragione dei costi connessi ai ripristini che si ritiene possibile porre in atto nonché della residuale non sanabilità di alcune delle difformità rilevate, pur essendosi già tenuto conto dell'effettivo status urbanistico-edilizio delle superfici in sede di computo delle consistenze. Si ribadisce che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività da tale stato di cose discendenti, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore di partenza dell'unità, quantificabile in misura pari ad Euro 171.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 15%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 145.000,00** in c.t.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 450, edificio C, interno 27, piano T  
L'immobile in esame identifica un posto auto scoperto sito nel medesimo complesso edilizio di cui al bene n°1: lo stallo, di pertinenza della sopra descritta porzione abitativa, è indicato in atti con il numero 27. Il compendio pignorato risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4563, Sub. 18, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2023 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione. Si è ritenuto di confermare la quotazione unitaria già utilizzata per il bene n°1 pari a Euro/mq.1.650,00, valore poi confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online per il comparto urbano di riferimento: in funzione della ponderazione della superficie quale posto auto scoperto (rif. paragrafo "Consistenza") si è individuato un valore di partenza per l'unità pari a Euro 4.500,00 in c.t.: trattandosi di vendita in sede esecutiva si è applicata una decurtazione in misura pari al 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, di talché il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in Euro **4.000,00** in c.t.

Per tutto quanto sin qui esplicitato, ed applicate le decurtazioni precedentemente dettagliate, il valore complessivo del **Lotto** in esame (beni n°1 e n°2) si ritiene quantificabile in **Euro 149.000,00** in c.t.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448, edificio C, interno 1, piano T-S1	103,50 mq	1.650,00 €/mq	€ 170.775,00	100,00%	€ 170.775,00	<b>€ 145.000,00</b>
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via del Fosso dell'Osa 448, edificio C, interno 27, piano T	2,75 mq	1.650,00 €/mq	€ 4.537,50	100,00%	€ 4.537,50	<b>€ 4.000,00</b>
Valore di stima:					€ 175.312,50	<b>€ 149.000,00</b>

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

Roma, li 08/04/2024

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievo planimetrico dei beni pignorati
- ✓ Allegato 2 – Planimetrie catastali/Elaborato planimetrico (a-b-c)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile (a/b)
- ✓ Allegato 4 – Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 – Permesso di costruire
- ✓ Allegato 6 – Fascicolo di progetto
- ✓ Allegato 7 – Fascicolo di agibilità
- ✓ Allegato 8 – Accesso atti/replica Municipio
- ✓ Allegato 9 - Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 10 – Quotazioni OMI 2-23 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 11 – Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 12 – Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 13 – Documentazione condominiale

