
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viviani Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 908/2019 del R.G.E.

promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni 3

53100 - Siena (SI)

contro

Codice fiscale:

Viale Carmelo Bene 320

00139 - Roma (RM)

Nata a il *****

Codice fiscale:

Viale Carmelo Bene 320

00139 - Roma (RM)

Nato il



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1 ..	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	10
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	13



Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	17
Dati Catastali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	19
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	21
Patti	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	26
Stato conservativo.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	31
Parti Comuni.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	32
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	33



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	33
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	34
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	35
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	35
Stato di occupazione.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	36
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	36
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	36
Provenienze Ventennali.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	36
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	40
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	43
Formalità pregiudizievoli.....	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	46
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	48
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	50
Normativa urbanistica.....	51
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	51
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	52



Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	52
Regolarità edilizia.....	53
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	53
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	55
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	56
Vincoli od oneri condominiali	57
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	57
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	57
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	58
Stima / Formazione lotti.....	59
Riepilogo bando d'asta	69
Lotto Unico	69
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 908/2019 del R.G.E.....	72
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 277.000,00	72
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 207.000,00	72



INCARICO

All'udienza del 22/12/2021, il sottoscritto Geom. Viviani Antonio, con studio in Via Paolo Frisi, 24 - 00100 - Roma (RM), email ant.viviani@libero.it, PEC antonio.viviani@geopec.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2022 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 Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

APPARTAMENTO sito in Roma, località Bufalotta, Viale Carmelo Bene n. 320 (accesso pedonale) e nn. 322, 340 e 342 (accesso carrabile), si sviluppa su due piani 4° e 5° collegati con scala interna, distinto con l'Interno 16, scala A, edificio B.

L'immobile è porzione dell'edificio B - scala A, parte di un complesso di tre palazzine (A, B, C) che insistono in un lotto delimitato con all'interno viali pedonali condominiali, zone a verde e una piscina condominiale.

L'Edificio B si sviluppa secondo 5 piani fuori terra ed uno entro terra.

Al piano interrato del complesso edilizio sono presenti le cantine, i posti auto (box) e la centrale termica.

L'appartamento distinto con l'Interno 16, si sviluppa su due piani 4° e 5° collegati da scala interna, composto dai seguenti vani:

- al piano 4°: ingresso/soggiorno/angolo cottura, due stanze, due bagni, disimpegno, un terrazzo, scala interna che collega i piani 4° e 5°;

- al piano 5°: con accesso dal piano 4° tramite scala interna: locale lavatoio (circa 6 mq) e un terrazzo;

- al piano 5°: con accesso da portoncino al pianerottolo comune del vano scala: un vano locale tecnico (circa 7 mq).

L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma, nella parte NORD della città.

L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista" giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità. Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997.

L'area risulta ben servita dai principali servizi ed è posta nelle vicinanze del Centro Commerciale Porta di Roma. Riguardo la viabilità, l'immobile è sito nelle vicinanze del Grande Raccordo Anulare, con accesso da Viale Carmelo



Bene che collega la zona di Vigne Nuove a quella di Colle Salario.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

CANTINA sita in Roma, località Bufalotta, Viale Carmelo Bene n. 320 (accesso pedonale) e nn. 322, 340 e 342 (accesso carrabile), distinta con l'Interno 10, si sviluppa al piano S1 della scala A, edificio B.

La CANTINA è raggiungibile sia dall'androne della Scala A - edificio B, che dal garage. Il piano cantine è servito sia dall'ascensore che dal vano scala comune (Scala A).

L'immobile è porzione dell'edificio B - scala A, parte di un complesso di tre palazzine (A, B, C) che insistono in un lotto delimitato con all'interno viali pedonali condominiali, zone a verde e una piscina condominiale.

L'Edificio B si sviluppa secondo 5 piani fuori terra ed uno entro terra.

Al piano interrato del complesso edilizio sono presenti le cantine, i posti auto (box) e la centrale termica.

L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma, nella parte NORD della città.

L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista" giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità. Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997.

L'area risulta ben servita dai principali servizi ed è posta nelle vicinanze del Centro Commerciale Porta di Roma. Riguardo la viabilità, l'immobile è sito nelle vicinanze del Grande Raccordo Anulare, con accesso da Viale Carmelo Bene che collega la zona di Vigne Nuove a quella di Colle Salario.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

POSTO AUTO IN BOX sita in Roma, località Bufalotta, Viale Carmelo Bene n. 320 (accesso pedonale) e nn. 322, 340 e 342 (accesso carrabile), distinto con l'Interno 14, si sviluppa al piano S1 - Scala A dell'edificio B.

Il BOX è raggiungibile sia dall'androne della Scala A - edificio B, che dal garage. Il piano cantine/autorimessa è servito sia dall'ascensore che dal vano scala comune (Scala A).

L'immobile è porzione dell'edificio B, Scala A, parte di un complesso di tre palazzine (A, B, C) che insistono in un



lotto delimitato con all'interno viali pedonali condominiali, zone a verde e una piscina condominiale.

L'Edificio B si sviluppa secondo 5 piani fuori terra ed uno entro terra.

Al piano interrato del complesso edilizio sono presenti le cantine, i posti auto (box) e la centrale termica.

L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma, nella parte NORD della città.

L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista" giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità. Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997.

L'area risulta ben servita dai principali servizi ed è posta nelle vicinanze del Centro Commerciale Porta di Roma. Riguardo la viabilità, l'immobile è sito nelle vicinanze del Grande Raccordo Anulare, con accesso da Viale Carmelo Bene che collega la zona di Vigne Nuove a quella di Colle Salario.

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 Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

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

Il creditore precedente risulta aver depositato la relazione notarile del Notaio Maurizio Lunetta.

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

Il CTU ha comunque integrato la documentazione, acquisendo:

- 1) Estratto di Mappa Foglio 136 - Part. 947;
- 2) Visura catastale aggiornata;
- 3) Planimetria catastale ultima in atti (30/06/2009);



4) Ispezione ipotecaria effettuata sui soggetti eseguiti e sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

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

Il creditore precedente risulta aver depositato la relazione notarile del Notaio Maurizio Lunetta.

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

Il CTU ha comunque integrato la documentazione, acquisendo:

- 1) Estratto di Mappa Foglio 136 - Part. 947;
- 2) Visura catastale aggiornata;
- 3) Planimetria catastale ultima in atti (26/06/2009);
- 4) Ispezione ipotecaria effettuata sui soggetti eseguiti e sull'immobile pignorato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

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

Il creditore precedente risulta aver depositato la relazione notarile del Notaio Maurizio Lunetta.

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

Il CTU ha comunque integrato la documentazione, acquisendo:

- 1) Estratto di Mappa Foglio 136 - Part. 947;
- 2) Visura catastale aggiornata;
- 3) Planimetria catastale ultima in atti (26/06/2009);
- 4) Ispezione ipotecaria effettuata sui soggetti eseguiti e sull'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Viale Carmelo Bene 320
00139 - Roma (RM)
Nata a ***** il *****

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Viale Carmelo Bene 320
00139 - Roma (RM)
Nato il *****



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di compravendita del 02/02/2010, gli esecutati ***** e ***** dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Viale Carmelo Bene 320
00139 - Roma (RM)
Nata a *** il *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:*****
Viale Carmelo Bene 320
00139 - Roma (RM)
Nato il *****

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di compravendita del 02/02/2010, gli esecutati ***** e ***** dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale:
Viale Carmelo Bene 320



00139 - Roma (RM)
Nata a **** il ****

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Viale Carmelo Bene 320
00139 - Roma (RM)
Nato il *****

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'atto di compravendita del 02/02/2010, gli esecutati ***** e ***** dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

L'immobile pignorato confina:

- al piano 4: con vano scala, appartamento interno 17 della stessa scala, appartamento interno 17 della scala "B", distacco su un lato, salvo altri;
- al piano 5: con vano scala, lavatoio dell'appartamento interno 17 della stessa scala, lavatoio condominiale, distacco su un lato, salvo altri.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile pignorato confina con corridoio di accesso alle cantine, cantine nn. 9 e 11, salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

L'immobile pignorato confina con area di manovra, Box n. 13, Box n. 15, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,75 m	4-5
Loggia	18,00 mq	21,00 mq	0,30	6,00 mq	2,85 m	4
Lavatoio	5,50 mq	7,50 mq	1	7,00 mq	2,45 m	5
Balcone scoperto	18,50 mq	21,00 mq	0,3	6,00 mq	2,47 m	5
Locale tecnico	7,00 mq	8,50 mq	0,25	2,00 mq	2,45 m	5
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

PRECISAZIONI DEL CTU SULLA SUPERFICIE CONVENZIONALE.

La superficie catastale è stata determinata ex DPR 138/98 Allegato C:

- Abitazione Piano 4°: sup. netta 63,00 mq --- sup. lorda 75,00 mq
 - Balcone al P4: sup. lorda 21 mq --- fino a 25 mq il 30%: sup. catastale balcone 6,00 mq
 - Lavatoio Piano 5°: sup. lorda 7,5 mq: sup. catastale 7,00 mq
 - Balcone al P5: sup. lorda 21 mq --- fino a 25 mq il 30%: sup. catastale balcone 6,00 mq
 - Locale tecnico Piano 5°: accessorio indiretto 25% --- sup. lorda 8,5 --- sup. catastale 2,00 mq
- Superficie catastale Abitazione + accessori: 96,00 mq

SEGNALAZIONE DEL CTU IN MERITO ALLA SUPERFICIE CATASTALE DELL'ABITAZIONE.

Il CTU segnala che nella Visura catastale dell'abitazione Sub 162, la Superficie Catastale è indicata pari a 94 mq, mentre secondo i calcoli del CTU è pari a 96 mq (ex All. C al DPR 138/98).

PRECISAZIONI DEL CTU SULL'ALTEZZA INTERNA.

La planimetria catastale riporta un'altezza interna di 2,80 m.

Il giorno del sopralluogo, nel vano ingresso/soggiorno/angolo-cottura era presente una controsoffittatura NON ispezionabile estesa a tutto il vano, che ne limitava l'altezza a circa 2,62 m (misurata dal calpestio). In aggiunta, al calpestio si è rilevata una pavimentazione in parquet installata sopra quella preesistente.

L'altezza dei vani privi di controsoffittatura (camere e bagni) è pari a circa 2,73-2,75 m, per quanto è stato possibile rilevare.

L'altezza del vano controsoffittato (vano ingresso/soggiorno/angolo-cottura) pari a 2,62 m risulta in contrasto con quanto stabilito all'art. 1 del DM 05 Luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) che prescrive un'altezza interna pari a 2,70 m, pertanto la controsoffittatura dovrà essere rimossa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Cantina	5,00 mq	5,00 mq	1	5,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				5,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

PRECISAZIONI DEL CTU SULLA SUPERFICIE CONVENZIONALE.

La superficie catastale è stata determinata ex DPR 138/98 Allegato C.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

PRECISAZIONI DEL CTU SULLA SUPERFICIE CONVENZIONALE.

La superficie catastale è stata determinata ex DPR 138/98 Allegato C.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1979 al 27/10/1988	SOC. ***** SPA	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3-63-20 Reddito dominicale € 328,63 Reddito agrario € 140,68
Dal 27/10/1988 al 23/12/1992	***** - S.P.A.	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11



		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3-63-20 Reddito dominicale € 328,63 Reddito agrario € 140,68
Dal 23/12/1992 al 23/12/1992	***** SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3-63-20 Reddito dominicale € 328,63 Reddito agrario € 140,68
Dal 23/12/1992 al 23/10/2000	***** SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3-63-20 Reddito dominicale € 328,63 Reddito agrario € 140,68
Dal 23/10/2000 al 23/10/2000	***** SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16-59-10 Reddito dominicale € 1.501,21 Reddito agrario € 642,64
Dal 23/10/2000 al 25/01/2001	*****SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 609 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-43-94 Reddito dominicale € 130,24 Reddito agrario € 55,75
Dal 25/01/2001 al 07/12/2007	COMUNE DI ROMA	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 609 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-43-94 Reddito dominicale € 130,24 Reddito agrario € 55,75
Dal 07/12/2007 al 30/01/2008	**** SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 609 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-43-94 Reddito dominicale € 130,24 Reddito agrario € 55,75
Dal 30/01/2008 al 30/03/2009	*****	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 609 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-43-94 Reddito dominicale € 130,24 Reddito agrario € 55,75
Dal 30/03/2009 al 30/06/2009	*****	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 947 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1-43-94
Dal 30/06/2009 al 02/02/2010	*****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 947, Sub. 162, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5



		Rendita € 732,08 Piano 4-5
Dal 02/02/2010 al 18/01/2022	1) *****, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2)****proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 947, Sub. 162, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale Totale: 94 mq - Totale escluse aree scoperte: 84 mq Rendita € 813,42 Piano 4-5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- L'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato, distinto attualmente al foglio 136 della particella 947 del catasto terreni e fabbricati (CT e CF), è stato costruito dalla *****- Fondo comune di investimento di tipo chiuso con sede in Roma (gestito dalla***), che dal 30/01/2008 era propeitaria del terreno distinto al CT foglio 136 particella 609 (per atto di apporto a Fondo Comune, Notaio C. Federico Tuccari Rep. n. 75160 del 30/01/2008).

- La particella 609 del CT originava da un frazionamento del 23/10/2000 prot. n. 37849, con il quale veniva variata e quindi soppressa la particella 11 (quest'ultima seminativo con sup. 16-ha 59-are 10-ca).

- La part. 11 ante soppressione (in origine: Seminativo con sup. 3-ha 63-are 20-ca), veniva variata sempre in data 23/10/2000 con Tabella di variazione prot. n. 37849, comprendendo le particelle 97, 98 e 99 (risultando con sup. 16-ha 59-are 10-ca).

- La particella 609 veniva soppressa ed originava la particella 947 (quest'ultima inizialmente Ente Urbano con sup. 1-ha 43-are 94-ca), in quanto, a seguito della costruzione, venne presentato il Tipo Mappale prot. n. RM0261276 del 03/03/2009.

NOTA: la data indicata nell'ultimo dato catastale (18/01/2022) è la data della Visura eseguita dal CTU.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1979 al 27/10/1988	SOC. ***** *****SPA	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3-63-20 Reddito dominicale € 328,63 Reddito agrario € 140,68
Dal 27/10/1988 al 23/12/1992	*****- S.P.A.	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3-63-20 Reddito dominicale € 328,63 Reddito agrario € 140,68
Dal 23/12/1992 al 23/12/1992	***** SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3-63-20 Reddito dominicale € 328,63 Reddito agrario € 140,68
Dal 23/12/1992 al 23/10/2000	***** SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3



		Superficie (ha are ca) 3-63-20 Reddito dominicale € 328,63 Reddito agrario € 140,68
Dal 23/10/2000 al 23/10/2000	***** SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16-59-10 Reddito dominicale € 1.501,21 Reddito agrario € 642,64
Dal 23/10/2000 al 25/01/2001	***** SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 609 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-43-94 Reddito dominicale € 130,24 Reddito agrario € 55,75
Dal 25/01/2001 al 07/12/2007	COMUNE DI ROMA	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 609 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-43-94 Reddito dominicale € 130,24 Reddito agrario € 55,75
Dal 07/12/2007 al 30/01/2008	***** SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 609 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-43-94 Reddito dominicale € 130,24 Reddito agrario € 55,75
Dal 30/01/2008 al 30/03/2009	*****	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 609 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-43-94 Reddito dominicale € 130,24 Reddito agrario € 55,75
Dal 30/03/2009 al 26/06/2009	*****	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 947 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1-43-94
Dal 26/06/2009 al 02/02/2010	*****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 947, Sub. 380, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 mq Rendita € 17,30 Piano S1
Dal 02/02/2010 al 18/01/2022	1) ***** , proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2) ***** , proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 947, Sub. 380, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 17,30 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- L'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato, distinto attualmente al foglio 136 della particella 947 del catasto terreni e fabbricati (CT e CF), è stato costruito dalla *****- Fondo comune di investimento di



tipo chiuso con sede in Roma (gestito dalla *****), che dal 30/01/2008 era proprietaria del terreno distinto al CT foglio 136 particella 609 (per atto di apporto a Fondo Comune, Notaio C. Federico Tuccari Rep. n. 75160 del 30/01/2008).

- La particella 609 del CT originava da un frazionamento del 23/10/2000 prot. n. 37849, con il quale veniva variata e quindi soppressa la particella 11 (quest'ultima seminativo con sup. 16-ha 59-are 10-ca).

- La part. 11 ante soppressione (in origine: Seminativo con sup. 3-ha 63-are 20-ca), veniva variata sempre in data 23/10/2000 con Tabella di variazione prot. n. 37849, comprendendo le particelle 97, 98 e 99 (risultando con sup. 16-ha 59-are 10-ca).

- La particella 609 veniva soppressa ed originava la particella 947 (quest'ultima inizialmente Ente Urbano con sup. 1-ha 43-are 94-ca), in quanto, a seguito della costruzione, venne presentato il Tipo Mappale prot. n. RM0261276 del 03/03/2009.

NOTA: la data indicata nell'ultimo dato catastale (18/01/2022) è la data della Visura eseguita dal CTU.

VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE:

- In data 26/06/2009 COSTITUZIONE di u.i.u. (n. 7555.1/2009) protocollo n. RM0874545 in atti dal 26/06/2009.

- In data 23/11/2009 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 344789.1/2009) protocollo n. RM1662177 in atti dal 23/11/2009.

- In data 09/11/2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1979 al 27/10/1988	SOC. ***** SPA	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3-63-20 Reddito dominicale € 328,63 Reddito agrario € 140,68
Dal 27/10/1988 al 23/12/1992	***** S.P.A.	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3-63-20 Reddito dominicale € 328,63 Reddito agrario € 140,68
Dal 23/12/1992 al 23/12/1992	***** SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3-63-20 Reddito dominicale € 328,63 Reddito agrario € 140,68
Dal 23/12/1992 al 23/10/2000	*****SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3-63-20 Reddito dominicale € 328,63 Reddito agrario € 140,68
Dal 23/10/2000 al 23/10/2000	****SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 11 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16-59-10



		Reddito dominicale € 1.501,21 Reddito agrario € 642,64
Dal 23/10/2000 al 25/01/2001	*****SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 609 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-43-94 Reddito dominicale € 130,24 Reddito agrario € 55,75
Dal 25/01/2001 al 07/12/2007	COMUNE DI ROMA	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 609 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-43-94 Reddito dominicale € 130,24 Reddito agrario € 55,75
Dal 07/12/2007 al 30/01/2008	***** SRL	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 609 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-43-94 Reddito dominicale € 130,24 Reddito agrario € 55,75
Dal 30/01/2008 al 30/03/2009	*****	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 609 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1-43-94 Reddito dominicale € 130,24 Reddito agrario € 55,75
Dal 30/03/2009 al 26/06/2009	*****	Catasto Terreni Fg. 136, Part. 947 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1-43-94
Dal 26/06/2009 al 02/02/2010	*****	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 947, Sub. 446, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 19 mq Rendita € 89,30 Piano S1
Dal 02/02/2010 al 18/01/2022	1) ***** , proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2) ***** proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 136, Part. 947, Sub. 446, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 19 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 89,30 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

- L'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato, distinto attualmente al foglio 136 della particella 947 del catasto terreni e fabbricati (CT e CF), è stato costruito dalla*****- Fondo comune di investimento di tipo chiuso con sede in Roma (gestito dalla***), che dal 30/01/2008 era proprietaria del terreno distinto al CT foglio 136 particella 609 (per atto di apporto a Fondo Comune, Notaio C. Federico Tuccari Rep. n. 75160 del 30/01/2008).

- La particella 609 del CT originava da un frazionamento del 23/10/2000 prot. n. 37849, con il quale veniva variata e quindi soppressa la particella 11 (quest'ultima seminativo con sup. 16-ha 59-are 10-ca).

- La part. 11 ante soppressione (in origine: Seminativo con sup. 3-ha 63-are 20-ca), veniva variata sempre in data 23/10/2000 con Tabella di variazione prot. n. 37849, comprendendo le particelle 97, 98 e 99 (risultando con



sup. 16-ha 59-are 10-ca).

- La particella 609 veniva soppressa ed originava la particella 947 (quest'ultima inizialmente Ente Urbano con sup. 1-ha 43-are 94-ca), in quanto, a seguito della costruzione, venne presentato il Tipo Mappale prot. n. RM0261276 del 03/03/2009.

NOTA: la data indicata nell'ultimo dato catastale (18/01/2022) è la data della Visura eseguita dal CTU.

VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE:

- In data 26/06/2009 COSTITUZIONE di u.i.u. (n. 7555.1/2009) protocollo n. RM0874545 in atti dal 26/06/2009.

- In data 23/11/2009 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n. 344789.1/2009) protocollo n. RM1662177 in atti dal 23/11/2009.

- In data 09/11/2015 Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	947	162	6	A2	6	5	Totale: 94 mq - Totale escluse aree scoperte: 84 mq	813,42 €	4-5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PREMESSA.

L'immobile si sviluppa su due piani, il Piano 4° ed il Piano 5°, collegati tramite una scala interna.

Si sono rilevate modeste differenze dimensionali in alcuni vani dell'immobile, nell'ordine di pochi centimetri, non rilevanti ai fini della conformità. Il tramezzo che separa l'angolo cottura dal vano ingresso, ha una profondità maggiore (1,40 m) rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale (0,70 m ca.), ma tale variazione non è rilevante ai fini della conformità catastale.

DIFFORMITA' ACCERTE DAL CTU.

Le DIFFORMITA' accertate dal CTU rispetto alla planimetria catastale, sono state rilevate nella porzioni di immobile al Piano 4° e al Piano 5°.

1) DIFFORMITA' AL PIANO 4°: ALTEZZA INTERNA DEL VANO INGRESSO/SOGGIORNO/ANGOLO-COTTURA.

La planimetria catastale riporta un'altezza interna di 2,80 m.

Il giorno del sopralluogo, nel vano ingresso/soggiorno/angolo-cottura era presente una controsoffittatura NON ispezionabile estesa a tutto il vano, che ne limitava l'altezza a circa 2,62 m (misurata dal calpestio). In aggiunta, al calpestio si è rilevata una pavimentazione in parquet installata sopra quella preesistente.

L'altezza dei vani privi di controsoffittatura (camere e bagni) è pari a circa 2,73-2,75 m, per quanto è stato



possibile rilevare.

L'altezza del vano controsoffittato (vano ingresso/soggiorno/angolo-cottura) pari a 2,62 m risulta in contrasto con quanto stabilito all'art. 1 del DM 05 Luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) che dispone un'altezza minima interna utile pari a 2,70 m, pertanto la controsoffittatura dovrà essere rimossa.

2) DIFFORMITA' AL PIANO 5°.

Nella planimetria catastale (come nel Progetto approvato), la porzione al Piano 5° è costituita da due vani NON comunicanti tra loro:

- un vano lavatoio collegato con l'appartamento al Piano 4° tramite scala interna,
- un locale tecnico esclusivo accessibile solo dall'esterno dell'appartamento, tramite un portoncino di accesso ubicato sul pianerottolo vano scala del piano 5°.

La difformità accertata al Piano 5° consiste nell'assenza della tramezzatura di separazione tra il vano lavatoio ed il locale tecnico dell'immobile. Sulle pareti laterali e sul soffitto, dove si innestava tale tramezzo, si sono rilevati i segni della sua preesistenza e quindi della sua rimozione. Per quanto è stato possibile visionare, la tramezzatura preesistente sembrava essere del tipo in cartongesso con intercapedine interna, dello spessore totale di circa 8 cm.

VARIAZIONI NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO.

- 1) Piano P4: la controsoffittatura nel singolo vano ingresso/soggiorno/angolo-cottura dovrà essere rimossa.
- 2) Piano P5: stante la diversa destinazione d'uso dei locali, l'unica metodica per conformare l'immobile alla planimetria catastale (ed al progetto approvato), è la ricostruzione della tramezzatura mancante che separa il vano lavatoio dal locale tecnico.

Una volta eseguiti gli interventi sopra indicati, l'immobile risulterà conforme alla planimetria catastale. Gli interventi di rimozione della controsoffittatura al P4 e la ricostruzione della parete al P5 con i relativi costi sono dettagliati al paragrafo STIMA dell'immobile pignorato.

SEGNALAZIONE DEL CTU IN MERITO ALLA SUPERFICIE CATASTALE DELL'ABITAZIONE.

Il CTU segnala che nella Visura catastale dell'abitazione Sub 162, la Superficie Catastale è indicata pari a 94 mq, mentre secondo i calcoli del CTU è pari a 96 mq (ex All. C al DPR 138/98).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	947	380	6	C2	8	5 mq	5 mq	17,3 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il CTU ha accertato che SUSSISTE CORRISPONDENZA CATASTALE tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti del Catasto.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	947	446	6	C6	13	19 mq	20 mq	89,3 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il CTU ha accertato che SUSSISTE CORRISPONDENZA CATASTALE tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti del Catasto.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

In data 02/05/2022 la Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio, ha riferito gli esiti delle indagini svolte su richiesta del CTU (istanza del 19/04/2022) relative ai soggetti eseguiti e all'immobile pignorato in merito all'esistenza di eventuali CONTRATTI, attestando la NON esistenza di contratti locativi.

PREMESSA.

L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma.

L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista", giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità.

Giova ricordare che per il Comparto Z2B, di cui è porzione l'immobile pignorato (Edificio B), è stata depositata la FINE LAVORI in data 12 Novembre 2009 (All. 21).

Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997.

Il piano urbanistico "Bufalotta", inserito nel P.R.G. di Roma del 2008, è stato caratterizzato dalla stipula di tre Convenzioni Urbanistiche:

- la prima CONVENZIONE del 2001 per atto Notaio P. Mazza rep. 90095 del 25/01/2001, che prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie a scomputo, tra cui le aree di verde extra-standard e il "Parco delle Sabine" (All. 14);
- la seconda CONVENZIONE del 2011 (cd. prima Convenzione Integrativa) per atto Notaio P. Mazza rep. 113542



del 18/10/2011, integrativa della prima e confermativa delle sue previsioni, con diversa dislocazione delle volumetrie, in ragione di una serie di rinvenimenti archeologici (All. 16);

- la terza CONVENZIONE del 2018 (cd. seconda Convenzione Integrativa) per atto Notaio P. Mazza rep. 121311 del 24/05/2018, con scadenza 24 Maggio 2028, stipulata dal commissario ad acta nominato dal TAR a seguito dell'inerzia di Roma Capitale in ordine alla variante concernente la destinazione del 30% delle originarie cubature da non residenziali a residenziali. L'ultima CONVENZIONE risulta anch'essa integrativa e confermativa degli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo (All. 17).

L'attuale soggetto attuatore è la soc. *****S.p.A..

LA CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio P. Mazza Rep. 90095 del 25/01/2001 (All. 14).

Si allega alla presente Perizia la copia della Convenzione trasmessa al CTU dal Comune di Roma - Dip.to P.A.U. Programmazione e Attuazione Urbanistica - Servizio convenzioni e Diritti reali.

La Convenzione ha per oggetto (ART. 1) l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree ricomprese nel Piano degli Interventi dell'area della BUFALOTTA, di proprietà delle ***** S.r.l. ed ***** S.r.l.

proponenti il programma degli interventi (nonché delle altre Società aderenti e dei proprietari non aderenti alla Convenzione), disciplinandone i rapporti con il comune di Roma.

L'ATTO D'OBBLIGO REP. 74788 DEL 06/12/2007 (All. 7).

L'atto d'obbligo viene richiesto dalla società ***** Srl in quanto proprietaria del terreno distinto al foglio 136 particella 609, ricompreso nell'Accordo di Programma di cui alla Convenzione del Notaio P. Mazza (Rep. 90095 del 25/01/2001), con destinazione a comparto fondiario, contraddistinto dalla sigla Z2B.

A seguito della presentazione di un progetto di edificazione del comparto, il Comune di Roma ha subordinato il rilascio del Permesso di Costruire alla presentazione da parte della soc. ***** Srl di un atto mediante il quale la comparente vincola l'area della costruzione secondo gli impegni elencati e descritti nell'atto con le lettere a), b), c), d).

Nell'Atto d'Obbligo è precisato che: "Le obbligazioni anzidette, da trasciversi all'Ufficio del Territorio di ROMA 1 a carico della Società "***** Società a responsabilità limitata",, non potranno essere cancellate o modificate senza il benessere del Comune di Roma. La Società comparente stessa, come sopra rappresentata, è a conoscenza che, non ottemperando agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graveranno come oneri reali sul diritto di superficie sopraindicato, sarà in facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro tutti gli aventi diritto, successori ed aventi causa."

L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEGLI ESECUTATI (All. 1).

Nell'atto rogato dal Notaio C. F. Tuccari in data 02/02/2010 con Rep. 79107, sono contenuti alcuni punti che si ritiene di dover evidenziare.

- All'ART. 4: viene precisato che "...in caso di cessione, a qualsivoglia titolo, del diritto di proprietà e/o godimento delle porzioni immobiliari oggetto del presente atto, la parte acquirente sarà tenuta a menzionare espressamente l'esistenza dei predetti "Regolamento di Condominio" e "Regolamento di Intercondominio"..." che governano l'EDIFICIO B (Regolamento di Condominio) e l'INTERO COMPARTO Z2B (Regolamento di Intercondominio).

- All'ART. 5: sono presenti RISERVE a favore della soc. venditrice ***** (quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato "***** - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso);

- All'ART. 6:

PUNTO 6.1 riguardo la Convenzione Urbanistica citata in Premessa, viene precisato che gli acquirenti dichiarano di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Roma in data 25 gennaio 2001 Rep. n. 90095/28219, accettandone, per sé e propri aventi causa, i relativi effetti formali e sostanziali (tale clausola sarà inserita nella nota di trascrizione del presente atto, nota che, in copia conforme, come previsto dall'Art. 22 della Convenzione medesima, verrà inviata al Comune di Roma, a mezzo lettera raccomandata).

Riguardo gli Oneri di Urbanizzazione viene precisato che "...resterà a carico esclusivo della società venditrice che, come sopra rappresentata, vi provvederà integralmente a propria cura, spese e responsabilità, manlevando e



tenendo indenne la parte acquirente da ogni correlativo onere, l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria), che non fossero ancora state realizzate alla data di stipula del presente atto, quali previste a suo carico dalla Convenzione...".

PUNTO 6.2 sono precisati gli obblighi derivanti dal vincolo di partecipazione al costituendo "Consorzio" (necessario per il coordinamento e lo svolgimento, in guisa unitaria e coordinata, di tutti gli adempimenti e le attività tecniche, amministrative, legali e negoziali necessarie e/o opportune per l'adempimento degli obblighi previsti dalla citata Convenzione), vincolo che dovrà essere inserito negli eventuali atti di trasferimento inter vivos.

IL CONSORZIO.

La costituzione del Consorzio risulta indicata nell'atto di acquisto degli esecutati al PUNTO 6.2, al quale si rimanda, in cui sono precisati "...gli obblighi derivanti dal vincolo di partecipazione al costituendo "Consorzio" (necessario per il coordinamento e lo svolgimento, in guisa unitaria e coordinata, di tutti gli adempimenti e le attività tecniche, amministrative, legali e negoziali necessarie e/o opportune per l'adempimento degli obblighi previsti dalla citata Convenzione), vincolo che dovrà essere inserito negli eventuali atti di trasferimento inter vivos...".

Agli esiti delle indagini svolte dal CTU, NON è emerso l'atto costitutivo del Consorzio.

Sia l'Amministratore del condominio (Edificio B) che l'Amministratore dell'intercondominio (complesso edilizio costituito dai tre Edifici A, B, C), non sono in possesso di documentazione inerente il Consorzio, né avevano informazioni al riguardo.

Il CTU in data 17/05/2022 si è recato personalmente presso il Comune di Roma - Dip.to Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia, per un colloquio con l'Arch. ***** Responsabile del Servizio Tecnico Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (OO.UU.PP.SS.) APPD - Nuovi AdP - Piani di Assetto - Strumenti Urbanistici Attuativi - Piani Strategici.

Agli esiti del colloquio con il Responsabile, NON è emersa alcuna documentazione inerente il succitato Consorzio, né sono state fornite al CTU informazioni utili al riguardo.

DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA AL CTU DAL COMUNE DI ROMA - DIP.TO P.A.U. (All. 17)

Il Responsabile Arch. ***** ha trasmesso al CTU la documentazione, comprensiva dell'ultima Convenzione Integrativa del 2018, che riepiloga la complessa vicenda amministrativa del Programma Urbanistico Bufalotta.

LA SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO N. 2348/2021.

In merito al Programma Urbanistico Bufalotta, il CTU cita la recente Sentenza del Consiglio di Stato n. 2348/21, nella quale viene riepilogata la complessa vicenda del Programma Bufalotta.

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (All. 9).

Con verbale a rogito del Notaio P. Mazza rep. 110758 del 25/11/2009 (registrato presso Agenzia Entrate di Roma 5 il 03/12/2009 al n. 23291 Serie IT, trascritto presso Ufficio Territorio - Roma 1 il 04/12/2009 al n. 89354 di formalità).

Disciplina l'EDIFICIO B di cui è porzione l'immobile pignorato.

Tra gli altri, si richiama l'attenzione sulle prescrizioni degli Articoli 6) (servitù non apparenti e vincoli) e 10) (divieti) del Regolamento di Condominio.

IL REGOLAMENTO DI INTERCONDOMINIO (All. 11).

Con verbale a rogito del Notaio P. Mazza rep. 110758 del 25/11/2009 (registrato presso Agenzia Entrate di Roma 5 il 03/12/2009 al n. 23291 Serie IT, trascritto presso Ufficio Territorio - Roma 1 il 04/12/2009 al n. 89356 di formalità).

Disciplina l'intero Comparto Z2B costituito da tre fabbricati A, B, C (l'immobile pignorato è porzione dell'Edificio B).

Sostanzialmente regola le parti a verde, i viali pedonali, la piscina e i Box, come meglio descritto all'art. 3. Tra gli altri, si richiama l'attenzione sulle prescrizioni dell'Art. 4) (oneri reali) del Regolamento di



Intercondominio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

In data 02/05/2022 la Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio, ha riferito gli esiti delle indagini svolte su richiesta del CTU (istanza del 19/04/2022) relative ai soggetti eseguiti e all'immobile pignorato in merito all'esistenza di eventuali CONTRATTI, attestando la NON esistenza di contratti locativi.

PREMESSA.

L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma.

L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista", giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità.

Giova ricordare che per il Comparto Z2B, di cui è porzione l'immobile pignorato (Edificio B), è stata depositata la FINE LAVORI in data 12 Novembre 2009 (All. 21).

Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997.

Il piano urbanistico "Bufalotta", inserito nel P.R.G. di Roma del 2008, è stato caratterizzato dalla stipula di tre Convenzioni Urbanistiche:

- la prima CONVENZIONE del 2001 per atto Notaio P. Mazza rep. 90095 del 25/01/2001, che prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie a scomputo, tra cui le aree di verde extra-standard e il "Parco delle Sabine" (All. 14);

- la seconda CONVENZIONE del 2011 (cd. prima Convenzione Integrativa) per atto Notaio P. Mazza rep. 113542 del 18/10/2011, integrativa della prima e confermativa delle sue previsioni, con diversa dislocazione delle volumetrie, in ragione di una serie di rinvenimenti archeologici (All. 16);

- la terza CONVENZIONE del 2018 (cd. seconda Convenzione Integrativa) per atto Notaio P. Mazza rep. 121311 del 24/05/2018, con scadenza 24 Maggio 2028, stipulata dal commissario ad acta nominato dal TAR a seguito dell'inerzia di Roma Capitale in ordine alla variante concernente la destinazione del 30% delle originarie cubature da non residenziali a residenziali. L'ultima CONVENZIONE risulta anch'essa integrativa e confermativa degli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo (All. 17).

L'attuale soggetto attuatore è la soc. ***** S.p.A..

LA CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio P. Mazza Rep. 90095 del 25/01/2001 (All. 14).

Si allega alla presente Perizia la copia della Convenzione trasmessa al CTU dal Comune di Roma - Dip.to P.A.U. Programmazione e Attuazione Urbanistica - Servizio convenzioni e Diritti reali.

La Convenzione ha per oggetto (ART. 1) l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree ricomprese nel Piano degli Interventi dell'area della BUFALOTTA, di proprietà delle Società ***** S.r.l. ed ***** S.r.l.

proponenti il programma degli interventi (nonché delle altre Società aderenti e dei proprietari non aderenti alla Convenzione), disciplinandone i rapporti con il comune di Roma.

L'ATTO D'OBBLIGO REP. 74788 DEL 06/12/2007 (All. 7).

L'atto d'obbligo viene richiesto dalla società ***** Srl in quanto proprietaria del terreno distinto al foglio 136 particella 609, ricompreso nell'Accordo di Programma di cui alla Convenzione del Notaio P. Mazza (Rep. 90095 del 25/01/2001), con destinazione a comparto fondiario, contraddistinto dalla sigla Z2B.

A seguito della presentazione di un progetto di edificazione del comparto, il Comune di Roma ha subordinato il



rilascio del Permesso di Costruire alla presentazione da parte della soc. ***** Srl di un atto mediante il quale la comparente vincola l'area della costruzione secondo gli impegni elencati e descritti nell'atto con le lettere a), b), c), d).

Nell'Atto d'Obbligo è precisato che: "Le obbligazioni anzidette, da trasciversi all'Ufficio del Territorio di ROMA 1 a carico della Società "***** Società a responsabilità limitata",, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma. La Società comparente stessa, come sopra rappresentata, è a conoscenza che, non ottemperando agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graveranno come oneri reali sul diritto di superficie sopraindicato, sarà in facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro tutti gli aventi diritto, successori ed aventi causa."

L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEGLI ESECUTATI (All. 1).

Nell'atto rogato dal Notaio C. F. Tuccari in data 02/02/2010 con Rep. 79107, sono contenuti alcuni punti che si ritiene di dover evidenziare.

- All'ART. 4: viene precisato che "...in caso di cessione, a qualsivoglia titolo, del diritto di proprietà e/o godimento delle porzioni immobiliari oggetto del presente atto, la parte acquirente sarà tenuta a menzionare espressamente l'esistenza dei predetti "Regolamento di Condominio" e "Regolamento di Intercondominio..." che governano l'EDIFICIO B (Regolamento di Condominio) e l'INTERO COMPARTO Z2B (Regolamento di Intercondominio).

- All'ART. 5: sono presenti RISERVE a favore della soc. venditrice ***** (quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato "***** - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso);

- All'ART. 6:

PUNTO 6.1 riguardo la Convenzione Urbanistica citata in Premessa, viene precisato che gli acquirenti dichiarano di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Roma in data 25 gennaio 2001 Rep. n. 90095/28219, accettandone, per sé e propri aventi causa, i relativi effetti formali e sostanziali (tale clausola sarà inserita nella nota di trascrizione del presente atto, nota che, in copia conforme, come previsto dall'Art. 22 della Convenzione medesima, verrà inviata al Comune di Roma, a mezzo lettera raccomandata).

Riguardo gli Oneri di Urbanizzazione viene precisato che "...resterà a carico esclusivo della società venditrice che, come sopra rappresentata, vi provvederà integralmente a propria cura, spese e responsabilità, manlevando e tenendo indenne la parte acquirente da ogni correlativo onere, l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria), che non fossero ancora state realizzate alla data di stipula del presente atto, quali previste a suo carico dalla Convenzione...".

PUNTO 6.2 sono precisati gli obblighi derivanti dal vincolo di partecipazione al costituendo "Consorzio" (necessario per il coordinamento e lo svolgimento, in guisa unitaria e coordinata, di tutti gli adempimenti e le attività tecniche, amministrative, legali e negoziali necessarie e/o opportune per l'adempimento degli obblighi previsti dalla citata Convenzione), vincolo che dovrà essere inserito negli eventuali atti di trasferimento inter vivos.

IL CONSORZIO.

La costituzione del Consorzio risulta indicata nell'atto di acquisto degli esecutati al PUNTO 6.2, al quale si rimanda, in cui sono precisati "...gli obblighi derivanti dal vincolo di partecipazione al costituendo "Consorzio" (necessario per il coordinamento e lo svolgimento, in guisa unitaria e coordinata, di tutti gli adempimenti e le attività tecniche, amministrative, legali e negoziali necessarie e/o opportune per l'adempimento degli obblighi previsti dalla citata Convenzione), vincolo che dovrà essere inserito negli eventuali atti di trasferimento inter vivos...".

Agli esiti delle indagini svolte dal CTU, NON è emerso l'atto costitutivo del Consorzio.

Sia l'Amministratore del condominio (Edificio B) che l'Amministratore dell'intercondominio (complesso edilizio costituito dai tre Edifici A, B, C), non sono in possesso di documentazione inerente il Consorzio, né avevano informazioni al riguardo.

Il CTU in data 17/05/2022 si è recato personalmente presso il Comune di Roma - Dip.to Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia, per un colloquio con l'Arch. ***** Responsabile del



Servizio Tecnico Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (OO.UU.PP.SS.) APPD – Nuovi AdP – Piani di Assetto – Strumenti Urbanistici Attuativi – Piani Strategici.

Agli esiti del colloquio con il Responsabile, NON è emersa alcuna documentazione inerente il succitato Consorzio, né sono state fornite al CTU informazioni utili al riguardo.

DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA AL CTU DAL COMUNE DI ROMA - DIP.TO P.A.U. (All. 17)

Il Responsabile Arch. ***** ha trasmesso al CTU la documentazione, comprensiva dell'ultima Convenzione Integrativa del 2018, che riepiloga la complessa vicenda amministrativa del Programma Urbanistico Bufalotta.

LA SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO N. 2348/2021.

In merito al Programma Urbanistico Bufalotta, il CTU cita la recente Sentenza del Consiglio di Stato n. 2348/21, nella quale viene riepilogata la complessa vicenda del Programma Bufalotta.

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (All. 9).

Con verbale a rogito del Notaio P. Mazza rep. 110758 del 25/11/2009 (registrato presso Agenzia Entrate di Roma 5 il 03/12/2009 al n. 23291 Serie IT, trascritto presso Ufficio Territorio - Roma 1 il 04/12/2009 al n. 89354 di formalità).

Disciplina l'EDIFICIO B di cui è porzione l'immobile pignorato.

Tra gli altri, si richiama l'attenzione sulle prescrizioni degli Articoli 6) (servitù non apparenti e vincoli) e 10) (divieti) del Regolamento di Condominio.

IL REGOLAMENTO DI INTERCONDOMINIO (All. 11).

Con verbale a rogito del Notaio P. Mazza rep. 110758 del 25/11/2009 (registrato presso Agenzia Entrate di Roma 5 il 03/12/2009 al n. 23291 Serie IT, trascritto presso Ufficio Territorio - Roma 1 il 04/12/2009 al n. 89356 di formalità).

Disciplina l'intero Comparto Z2B costituito da tre fabbricati A, B, C (l'immobile pignorato è porzione dell'Edificio B).

Sostanzialmente regola le parti a verde, i viali pedonali, la piscina e i Box, come meglio descritto all'art. 3.

Tra gli altri, si richiama l'attenzione sulle prescrizioni dell'Art. 4) (oneri reali) del Regolamento di Intercondominio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

In data 02/05/2022 la Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio, ha riferito gli esiti delle indagini svolte su richiesta del CTU (istanza del 19/04/2022) relative ai soggetti eseguiti e all'immobile pignorato in merito all'esistenza di eventuali CONTRATTI, attestando la NON esistenza di contratti locativi.

PREMESSA.

L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma.

L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista", giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità.

Giova ricordare che per il Comparto Z2B, di cui è porzione l'immobile pignorato (Edificio B), è stata depositata la FINE LAVORI in data 12 Novembre 2009 (All. 21).

Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997.



Il piano urbanistico "Bufalotta", inserito nel P.R.G. di Roma del 2008, è stato caratterizzato dalla stipula di tre Convenzioni Urbanistiche:

- la prima CONVENZIONE del 2001 per atto Notaio P. Mazza rep. 90095 del 25/01/2001, che prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie a scomputo, tra cui le aree di verde extra-standard e il "Parco delle Sabine" (All. 14);
 - la seconda CONVENZIONE del 2011 (cd. prima Convenzione Integrativa) per atto Notaio P. Mazza rep. 113542 del 18/10/2011, integrativa della prima e confermativa delle sue previsioni, con diversa dislocazione delle volumetrie, in ragione di una serie di rinvenimenti archeologici (All. 16);
 - la terza CONVENZIONE del 2018 (cd. seconda Convenzione Integrativa) per atto Notaio P. Mazza rep. 121311 del 24/05/2018, con scadenza 24 Maggio 2028, stipulata dal commissario ad acta nominato dal TAR a seguito dell'inerzia di Roma Capitale in ordine alla variante concernente la destinazione del 30% delle originarie cubature da non residenziali a residenziali. L'ultima CONVENZIONE risulta anch'essa integrativa e confermativa degli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo (All. 17).
- L'attuale soggetto attuatore è la soc. ***** S.p.A..

LA CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio P. Mazza Rep. 90095 del 25/01/2001 (All. 14 alla presente Perizia).

Si allega alla presente Perizia la copia della Convenzione trasmessa al CTU dal Comune di Roma - Dip.to P.A.U. Programmazione e Attuazione Urbanistica - Servizio convenzioni e Diritti reali.

La Convenzione ha per oggetto (ART. 1) l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree ricomprese nel Piano degli Interventi dell'area della BUFALOTTA, di proprietà delle Società ***** S.r.l. ed ***** S.r.l.

proponenti il programma degli interventi (nonché delle altre Società aderenti e dei proprietari non aderenti alla Convenzione), disciplinandone i rapporti con il comune di Roma.

L'ATTO D'OBBLIGO REP. 74788 DEL 06/12/2007 (All. 7 alla presente Perizia).

L'atto d'obbligo viene richiesto dalla società *****Srl in quanto proprietaria del terreno distinto al foglio 136 particella 609, ricompreso nell'Accordo di Programma di cui alla Convenzione del Notaio P. Mazza (Rep. 90095 del 25/01/2001), con destinazione a comparto fondiario, contraddistinto dalla sigla Z2B.

A seguito della presentazione di un progetto di edificazione del comparto, il Comune di Roma ha subordinato il rilascio del Permesso di Costruire alla presentazione da parte della soc.***** Srl di un atto mediante il quale la comparente vincola l'area della costruzione secondo gli impegni elencati e descritti nell'atto con le lettere a), b), c), d).

Nell'Atto d'Obbligo è precisato che: "Le obbligazioni anzidette, da trasciversi all'Ufficio del Territorio di ROMA 1 a carico della Società "***** Società a responsabilità limitata",, non potranno essere cancellate o modificate senza il benessere del Comune di Roma. La Società comparente stessa, come sopra rappresentata, è a conoscenza che, non ottemperando agli impegni che con il presente atto assume verso il Comune di Roma e che graveranno come oneri reali sul diritto di superficie sopraindicato, sarà in facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro tutti gli aventi diritto, successori ed aventi causa."

L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEGLI ESECUTATI (All. 1).

Nell'atto rogato dal Notaio C. F. Tuccari in data 02/02/2010 con Rep. 79107, sono contenuti alcuni punti che si ritiene di dover evidenziare.

- All'ART. 4: viene precisato che "...in caso di cessione, a qualsivoglia titolo, del diritto di proprietà e/o godimento delle porzioni immobiliari oggetto del presente atto, la parte acquirente sarà tenuta a menzionare espressamente l'esistenza dei predetti "Regolamento di Condominio" e "Regolamento di Intercondominio"..." che governano l'EDIFICIO B (Regolamento di Condominio) e l'INTERO COMPARTO Z2B (Regolamento di Intercondominio).

- All'ART. 5: sono presenti RISERVE a favore della soc. venditrice ***** (quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato "***** - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso);

- All'ART. 6:



PUNTO 6.1 riguardo la Convenzione Urbanistica citata in Premessa, viene precisato che gli acquirenti dichiarano di essere a conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Roma in data 25 gennaio 2001 Rep. n. 90095/28219, accettandone, per sé e propri aventi causa, i relativi effetti formali e sostanziali (tale clausola sarà inserita nella nota di trascrizione del presente atto, nota che, in copia conforme, come previsto dall'Art. 22 della Convenzione medesima, verrà inviata al Comune di Roma, a mezzo lettera raccomandata).

Riguardo gli Oneri di Urbanizzazione viene precisato che "...resterà a carico esclusivo della società venditrice che, come sopra rappresentata, vi provvederà integralmente a propria cura, spese e responsabilità, manlevando e tenendo indenne la parte acquirente da ogni correlativo onere, l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria), che non fossero ancora state realizzate alla data di stipula del presente atto, quali previste a suo carico dalla Convenzione...".

PUNTO 6.2 sono precisati gli obblighi derivanti dal vincolo di partecipazione al costituendo "Consorzio" (necessario per il coordinamento e lo svolgimento, in guisa unitaria e coordinata, di tutti gli adempimenti e le attività tecniche, amministrative, legali e negoziali necessarie e/o opportune per l'adempimento degli obblighi previsti dalla citata Convenzione), vincolo che dovrà essere inserito negli eventuali atti di trasferimento inter vivos.

IL CONSORZIO.

La costituzione del Consorzio risulta indicata nell'atto di acquisto degli esecutati al PUNTO 6.2, al quale si rimanda, in cui sono precisati "...gli obblighi derivanti dal vincolo di partecipazione al costituendo "Consorzio" (necessario per il coordinamento e lo svolgimento, in guisa unitaria e coordinata, di tutti gli adempimenti e le attività tecniche, amministrative, legali e negoziali necessarie e/o opportune per l'adempimento degli obblighi previsti dalla citata Convenzione), vincolo che dovrà essere inserito negli eventuali atti di trasferimento inter vivos...".

Agli esiti delle indagini svolte dal CTU, NON è emerso l'atto costitutivo del Consorzio.

Sia l'Amministratore del condominio (Edificio B) che l'Amministratore dell'intercondominio (complesso edilizio costituito dai tre Edifici A, B, C), non sono in possesso di documentazione inerente il Consorzio, né avevano informazioni al riguardo.

Il CTU in data 17/05/2022 si è recato personalmente presso il Comune di Roma - Dip.to Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia, per un colloquio con l'Arch. ***** Responsabile del Servizio Tecnico Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (OO.UU.PP.SS.) APPD - Nuovi AdP - Piani di Assetto - Strumenti Urbanistici Attuativi - Piani Strategici.

Agli esiti del colloquio con il Responsabile, NON è emersa alcuna documentazione inerente il succitato Consorzio, né sono state fornite al CTU informazioni utili al riguardo.

DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA AL CTU DAL COMUNE DI ROMA - DIP.TO P.A.U. (All. 17)

Il Responsabile Arch.***** ha trasmesso al CTU la documentazione, comprensiva dell'ultima Convenzione Integrativa del 2018, che riepiloga la complessa vicenda amministrativa del Programma Urbanistico Bufalotta.

LA SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO N. 2348/2021.

In merito al Programma Urbanistico Bufalotta, il CTU cita la recente Sentenza del Consiglio di Stato n. 2348/21, nella quale viene riepilogata la complessa vicenda del Programma Bufalotta.

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (All. 9).

Con verbale a rogito del Notaio P. Mazza rep. 110758 del 25/11/2009 (registrato presso Agenzia Entrate di Roma 5 il 03/12/2009 al n. 23291 Serie IT, trascritto presso Ufficio Territorio - Roma 1 il 04/12/2009 al n. 89354 di formalità).

Come meglio precisato nel Regolamento, questo disciplina l'EDIFICIO B e nello specifico le Abitazioni e le Cantine. Tra gli altri, si richiama l'attenzione sulle prescrizioni degli Articoli 6) (servitù non apparenti e vincoli) e 10) (divieti) del Regolamento di Condominio.

IL REGOLAMENTO DI INTERCONDOMINIO (All. 11).



Con verbale a rogito del Notaio P. Mazza rep. 110758 del 25/11/2009 (registrato presso Agenzia Entrate di Roma 5 il 03/12/2009 al n. 23291 Serie IT, trascritto presso Ufficio Territorio - Roma 1 il 04/12/2009 al n. 89356 di formalità).

Disciplina l'intero Comparto Z2B costituito da tre fabbricati A, B, C (l'immobile pignorato è porzione dell'Edificio B).

Sostanzialmente regola le parti a verde, i viali pedonali, la piscina e i BOX, come meglio descritto all'art. 3. Tra gli altri, si richiama l'attenzione sulle prescrizioni dell'Art. 4) (oneri reali) del Regolamento di Intercondominio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dall'esecutata ***** e dal figlio.

STATO CONSERVATIVO DELL'EDIFICIO B DI CUI E' PORZIONE L'IMMOBILE PIGNORATO.

Sopralluogo del 30/03/2022.

Lo stato conservativo dell'edificio è discreto.

I prospetti esterni con rivestimento ad intonaco ed il vano scala interno, si presentano in un discreto stato conservativo.

L'edificio è dotato di ascensore.

Per quanto riferito dall'Amministratore del Condominio (All. 10):

- l'Edificio B è costituito da: Scala A - 19 appartamenti e 14 cantine, Scala B - 20 appartamenti e 18 cantine.

L'edificio è servito da un impianto di cogenerazione, con sottostazione ubicata al Piano S1/Garage, che fornisce riscaldamento nella stagione invernale, raffrescamento nella stagione estiva e produzione di acqua calda sanitaria.

Il terzo responsabile/manutentore dell'impianto di cogenerazione (per la parte relativa al fabbricato B), che alla data del 02/08/2022 era la soc. *****SRL, benché contattato dal CTU e più volte sollecitato anche telefonicamente (All. 13), NON ha fornito alcun documento al CTU.

Il CTU, a causa della carenza di documentazione, NON può precisare altro circa l'impianto di cogenerazione a servizio dell'immobile.

Nel sopralluogo il CTU NON ha potuto visionare lo stato della piscina condominiale ubicata nell'area comune ai tre fabbricati del comparto.

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE PIGNORATO: INTERNO 16 - PIANI 4°-5° - SCALA A - EDIFICIO B.

Sopralluogo del 30/03/2022.

Internamente l'immobile si presenta in uno stato conservativo ordinario.

I soffitti sono tinteggiati. Le pareti dei vani sono in parte rifinite con intonaco civile e tinteggiatura e in parte con carta da parati. Alcune porzioni dei parati si presentano scollate dal fondo.

I serramenti esterni (in legno o PVC) di tipo ordinario e in uno stato conservativo ordinario, sono dotati di vetro camera. Gli avvolgibili sono ad azionamento elettrico.

Le pareti e le pavimentazioni si presentano in uno stato ordinario. Si è rilevata una pavimentazione in parquet di tipo ordinario installata su quella preesistente, ad esclusione dei bagni.

Nel vano ingresso/soggiorno/angolo-cottura è presente una controsoffittatura che limita l'altezza interna a 2,63 m circa dal calpestio.

Le porte di tipo ligneo dei vari ambienti, risultano in uno stato ordinario.

Riguardo gli impianti idrico, termico, gas, elettrico, il CTU ha reperito la copia del Fascicolo di Agibilità (All. 26), dal quale sono emersi le seguenti certificazioni degli impianti:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'immobile Interno 16 - scala A - Edificio B;

- dichiarazione di conformità dell'impianto gas dell'immobile Interno 16 - scala A - Edificio B;



- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario-termico dell'immobile Interno 16 - scala A - Edificio B.

Allo stato il CTU non può esprimersi sulla sicurezza e regolarità degli impianti, di cui NON è stato possibile accertarne l'efficienza.

Alcuni punti luce a parete dell'immobile, presentano i fili elettrici a vista.

In entrambi i bagni, rivestiti fino ad una certa altezza con maioliche, sono presenti sanitari di tipo ordinario e nel bagno padronale è presente una vasca presumibilmente per idromassaggio.

Su una parete del corridoio sono presenti esiti di pregressi fenomeni infiltrativi, non in atto in quel momento, con degrado della muratura e della carta da parati ivi installata. Sul punto l'esecutata *****, presente al sopralluogo, riferiva che gli esiti infiltrativi rilevati dal CTU erano da ascrivere ad una pregressa infiltrazione ad opera dell'impianto termico.

I radiatori dell'impianto termico risultano in uno stato conservativo ordinario.

Le pavimentazioni dei balconi/terrazzi e le ringhiere in metallo (con funzione di parapetto), presentano uno stato conservativo ordinario. Sulle pareti dei balconi/terrazzi sono presenti porzioni degradate, maggiormente in quelle del balcone/terrazzo al Piano 5°.

Il portoncino di ingresso al P4, presumibilmente di tipo blindato, risultava in uno stato di conservazione ordinario come anche il portoncino al P5.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dall'esecutata ***** e dal figlio.

STATO CONSERVATIVO DELL'EDIFICIO B DI CUI E' PORZIONE L'IMMOBILE PIGNORATO.

Sopralluogo del 30/03/2022.

Lo stato conservativo dell'edificio è discreto.

I prospetti esterni con rivestimento ad intonaco ed il vano scala interno, si presentano in un discreto stato conservativo.

L'edificio è dotato di ascensore.

Per quanto riferito dall'Amministratore del Condominio (All. 10):

- l'Edificio B è costituito da: Scala A - 19 appartamenti e 14 cantine, Scala B - 20 appartamenti e 18 cantine.

L'edificio è servito da un impianto di cogenerazione, con sottostazione ubicata al Piano S1/Garage, che fornisce riscaldamento nella stagione invernale, raffrescamento nella stagione estiva e produzione di acqua calda sanitaria.

Il terzo responsabile/manutentore dell'impianto di cogenerazione (per la parte relativa al fabbricato B), che alla data del 02/08/2022 era la soc.*****SRL, benché contattato dal CTU e più volte sollecitato anche telefonicamente (All. 13), NON ha fornito alcun documento al CTU.

Il CTU, a causa della carenza di documentazione, NON può precisare altro circa l'impianto di cogenerazione a servizio dell'immobile.

Nel sopralluogo il CTU NON ha potuto visionare lo stato della piscina condominiale ubicata nell'area comune ai tre fabbricati del comparto.

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE PIGNORATO: CANTINA INTERNO 10 - PIANO S1 - SCALA A - EDIFICIO B.

Sopralluogo del 30/03/2022.

Per quanto è stato possibile visionare, internamente l'immobile si presenta in uno stato conservativo ordinario.

La porta di accesso è in lamiera metallica dotata di serratura. I soffitti e le pareti del vano Cantina sono tinteggiati. E' presente l'impianto di illuminazione con comando a pulsante.

Allo stato il CTU non può esprimersi sulla sicurezza e regolarità degli impianti, di cui NON è stato possibile accertarne l'efficienza.

Il CTU precisa che il giorno del sopralluogo NON ha potuto visionare compiutamente lo stato interno della Cantina



(pareti e pavimentazione), a causa della notevole quantità di suppellettili presenti all'interno, come rilevabile nell'Allegato Fotografico (All. 28).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dall'esecutata ***** e dal figlio.

STATO CONSERVATIVO DELL'EDIFICIO B DI CUI E' PORZIONE L'IMMOBILE PIGNORATO.

Sopralluogo del 30/03/2022.

Lo stato conservativo dell'edificio è discreto.

I prospetti esterni con rivestimento ad intonaco ed il vano scala interno, si presentano in un discreto stato conservativo.

L'edificio è dotato di ascensore.

Per quanto riferito dall'Amministratore del Condominio (All. 10):

- l'Edificio B è costituito da: Scala A - 19 appartamenti e 14 cantine, Scala B - 20 appartamenti e 18 cantine.

L'edificio è servito da un impianto di cogenerazione, con sottostazione ubicata al Piano S1/Garage, che fornisce riscaldamento nella stagione invernale, raffrescamento nella stagione estiva e produzione di acqua calda sanitaria.

Il terzo responsabile/manutentore dell'impianto di cogenerazione (per la parte relativa al fabbricato B), che alla data del 02/08/2022 era la soc. ***** SRL, benché contattato dal CTU e più volte sollecitato anche telefonicamente (All. 13), NON ha fornito alcun documento al CTU.

Il CTU, a causa della carenza di documentazione, NON può precisare altro circa l'impianto di cogenerazione a servizio dell'Edificio B.

Nel sopralluogo il CTU NON ha potuto visionare lo stato della piscina condominiale ubicata nell'area comune ai tre fabbricati del comparto.

STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE PIGNORATO: BOX INTERNO 14 - PIANO S1 - SCALA A - EDIFICIO B.

Sopralluogo del 30/03/2022.

Per quanto è stato possibile visionare, internamente l'immobile si presenta in uno stato conservativo ordinario.

L'accesso al Box avviene dalla corsia di manovra del garage al piano interrato, sottostante all'Edificio B.

L'accesso è regolato da una serranda metallica basculante ad azionamento elettrico dotata di serratura.

I soffitti e le pareti del BOX sono tinteggiati. E' presente l'impianto di illuminazione con comando a pulsante.

Allo stato il CTU non può esprimersi sulla sicurezza e regolarità degli impianti, di cui NON è stato possibile accertarne l'efficienza.

Ad un'altezza di circa 2,00 metri dal calpestio è presente un piano di appoggio realizzato con alcuni tubi metallici e tavole lignee, su cui sono riposte delle suppellettili.

Il CTU precisa che NON ha potuto visionare compiutamente lo stato interno del BOX (pareti e pavimentazione), a causa della presenza di un autoveicolo parcheggiato all'interno, come rilevabile nell'Allegato Fotografico (All. 28).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale, in quanto porzione dell'Edificio B - Scala A di Viale Carmelo Bene n. 320.

Il CTU rimanda a quanto contenuto nel Regolamento di Condominio (All. 9) che disciplina l'Edificio B (Scala A e Scala B), e a quanto contenuto nel Regolamento di Intercondominio (All. 11) che disciplina sia le parti comuni ai



tre edifici A, B, C, costituenti il comparto fondiario Z2B, che le proprietà dei Box, dei posti auto coperti e dei posti moto al PS1 dei tre edifici.

Nelle aree condominiali mantenute a giardino, è presente una piscina condominiale.

Su richiesta del CTU l'Amministratore del Condominio ha riferito che:

- il condominio non ha lastrico solare ad uso condominiale.

Sul punto il CTU rileva che all'art. 3 del Regolamento di Condominio è riportata la presenza di due locali lavatoio-stenditoio ubicati al Piano 5° dell'edificio (Allegato 7 al Regolamento).

Il CTU segnala che NON ha potuto accedere: alla chiostrina interna, all'ultimo piano dell'edificio, alla piscina né ad altri locali al piano interrato oltre a quanto rappresentato nell'Allegato Fotografico.

AUTORIMESSA.

L'Amministratore dell'Intercondominio, su richiesta del CTU, ha trasmesso la copia dell'Attestazione del rinnovo periodico di conformità antincendio (All. 12) relativa all'Autorimessa sita al piano S1 del complesso edilizio costituito dai tre edifici A, B, C.

L'Autorimessa condominiale ha accesso dai civici 320 e 340 di Viale Carmelo bene, ed è soggetta al controllo di prevenzione incendi in quanto rientra nell'attività 75.4.C - Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluriplano e meccanizzati, con superficie superiore a 3000 mq.

A corredo dell'Attestazione è presente la dichiarazione di avvenuto collaudo della rete idranti, redatta dalla soc. *****Srls in data 17/11/2020.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale, in quanto porzione dell'Edificio B - Scala A di Viale Carmelo Bene n. 320.

Il CTU rimanda a quanto contenuto nel Regolamento di Condominio (All. 9) che disciplina l'Edificio B (Scala A e Scala B), e a quanto contenuto nel Regolamento di Intercondominio (All. 11) che disciplina sia le parti comuni ai tre edifici A, B, C, costituenti il comparto fondiario Z2B, che le proprietà dei Box, dei posti auto coperti e dei posti moto al PS1 dei tre edifici.

Nelle aree condominiali mantenute a giardino, è presente una piscina condominiale.

Su richiesta del CTU l'Amministratore del Condominio ha riferito che :

- il condominio non ha lastrico solare ad uso condominiale.

Sul punto il CTU rileva che all'art. 3 del Regolamento di Condominio è riportata la presenza di due locali lavatoio-stenditoio ubicati al Piano 5° dell'edificio (Allegato 7 al Regolamento).

Il CTU segnala che NON ha potuto accedere: alla chiostrina interna, all'ultimo piano dell'edificio, alla piscina né ad altri locali al piano interrato oltre a quanto rappresentato nell'Allegato Fotografico.

AUTORIMESSA.

L'Amministratore dell'Intercondominio, su richiesta del CTU, ha trasmesso la copia dell'Attestazione del rinnovo periodico di conformità antincendio (All. 12) relativa all'Autorimessa sita al piano S1 del complesso edilizio costituito dai tre edifici A, B, C.

L'Autorimessa condominiale ha accesso dai civici 320 e 340 di Viale Carmelo Bene, ed è soggetta al controllo di prevenzione incendi in quanto rientra nell'attività 75.4.C - Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluriplano e meccanizzati, con superficie superiore a 3000 mq.

A corredo dell'Attestazione è presente la dichiarazione di avvenuto collaudo della rete idranti, redatta dalla soc. *****Srls in data 17/11/2020.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1



L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale, in quanto porzione dell'Edificio B - Scala A di Viale Carmelo Bene n. 320.

Il CTU rimanda a quanto contenuto nel Regolamento di Condominio (All. 9) che disciplina l'Edificio B (Scala A e Scala B), e a quanto contenuto nel Regolamento di Intercondominio (All. 11) che disciplina sia le parti comuni ai tre edifici A, B, C, costituenti il comparto fondiario Z2B, che le proprietà dei BOX, dei posti auto coperti e dei posti moto al PS1 dei tre edifici.

Nelle aree condominiali mantenute a giardino, è presente una piscina condominiale.

Su richiesta del CTU l'Amministratore del Condominio ha riferito che :

- il condominio non ha lastrico solare ad uso condominiale.

Sul punto il CTU rileva che all'art. 3 del Regolamento di Condominio è riportata la presenza di due locali lavatoio-stenditoio ubicati al Piano 5° dell'edificio (Allegato 7 al Regolamento).

Il CTU segnala che NON ha potuto accedere: alla chiostrina interna, all'ultimo piano dell'edificio, alla piscina né ad altri locali al piano interrato oltre a quanto rappresentato nell'Allegato Fotografico.

AUTORIMESSA DI CUI E' PORZIONE IL BOX INTERNO 14 PIGNORATO.

L'Amministratore dell'Intercondominio, su richiesta del CTU, ha trasmesso la copia dell'Attestazione del rinnovo periodico di conformità antincendio (All. 12) relativa all'Autorimessa sita al piano S1 del complesso edilizio costituito dai tre edifici A, B, C.

L'Autorimessa condominiale ha accesso dai civici 320 e 340 di Viale Carmelo Bene, ed è soggetta al controllo di prevenzione incendi in quanto rientra nell'attività 75.4.C - Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluriplano e meccanizzati, con superficie superiore a 3000 mq.

A corredo dell'Attestazione è presente la dichiarazione di avvenuto collaudo della rete idranti, redatta dalla soc. ***** Srls in data 17/11/2020.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'Amministrazione del Condominio, a cui il CTU ha richiesto specifiche informazioni, NON ha riferito in merito all'eventuale esistenza di servitù.

L'art. 39 del Regolamento di Condominio (All. 9) riporta che la ***** S.p.A. si

riserva il diritto di costituire a carico del complesso di cui fanno parte gli edifici in oggetto e delle aree ad esso pertinenti, servitù di passaggio pedonale e carraio, ecc..

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'Amministrazione del Condominio, a cui il CTU ha richiesto specifiche informazioni, NON ha riferito in merito all'eventuale esistenza di servitù.

L'art. 39 del Regolamento di Condominio (All. 9) riporta che la ***** S.p.A. si

riserva il diritto di costituire a carico del complesso di cui fanno parte gli edifici in oggetto e delle aree ad esso pertinenti, servitù di passaggio pedonale e carraio, ecc..

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1



Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sia l'Amministrazione del Condominio che l'Amministratore dell'Intercondominio, a cui il CTU ha richiesto specifiche informazioni, NON hanno riferito in merito all'eventuale esistenza di servitù.

L'art. 39 del Regolamento di Condominio (All. 9) riporta che la ***** S.p.A. si riserva il diritto di costituire a carico del complesso di cui fanno parte gli edifici in oggetto e delle aree ad esso pertinenti, servitù di passaggio pedonale e carraio, ecc..

Il CTU richiama l'attenzione su quanto contenuto:

1) nel Regolamento di Intercondominio (All. 11) e nello specifico all'art. 5 - VINCOLI;

2) nell'Atto d'Obbligo (All. 7) a rogito del Notaio F. Tuccari Rep. 74788 del 06/12/2007 ed alle limitazioni/vincoli ivi indicati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

APPARTAMENTO INTERNO 16 - PIANO 4°-5° - SCALA A - EDIFICIO B.

-Esposizione: l'immobile ha esposizione a NORD-EST (affaccio su distacchi).

-Altezza interna utile: 2,75 metri circa al P4, 2,45 m circa al P5.

-Strutture verticali: struttura intelaiata in cemento armato.

-Solai: misti in laterizio e c.a..

-Copertura: piana.

-Manto di copertura: il CTU non può precisare.

-Pareti esterne ed interne: pareti esterne in laterizio intonacato, in parte con tessere in pietra. I prospetti esterni si presentano in uno stato conservativo discreto.

Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate o tappezzate con parato.

-Pavimentazione interna: la pavimentazione interna dell'immobile è mista in gres e parquet. I bagni hanno pavimentazione in gres.

-Rivestimenti verticali: i due bagni e la cucina hanno rivestimenti verticali in gres.

-Infissi esterni ed interni: gli infissi esterni sono di tipo ordinario in legno o PVC di colore marrone scuro e dotati di vetrocamera. Gli avvolgibili in materiale plastico sono ad azionamento elettrico.

Gli infissi interni (porte) sono lignei di tipo ordinario. Il portoncino di ingresso al P4, presumibilmente di tipo blindato, è di fattura ordinaria così come il portoncino al P5.

-Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: riguardo gli impianti idrico, termico, gas, elettrico, il CTU ha reperito la copia del Fascicolo di Agibilità (All. 26), dal quale sono emersi le seguenti certificazioni degli impianti:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'immobile Interno 16 - scala A - Edificio B;

- dichiarazione di conformità dell'impianto gas dell'immobile Interno 16 - scala A - Edificio B;

- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario-termico dell'immobile Interno 16 - scala A - Edificio B.

Allo stato il CTU non può esprimersi sulla sicurezza e regolarità degli impianti, di cui NON è stato possibile accertarne l'efficienza.

Alcuni punti luce a parete dell'immobile presentano i fili elettrici a vista.

I radiatori dell'impianto termico sono di tipo ordinario.

L'edificio è servito da un impianto di cogenerazione, con sottostazione ubicata al Piano S1/Garage, che fornisce riscaldamento nella stagione invernale, raffrescamento nella stagione estiva e produzione di acqua calda sanitaria.

Il terzo responsabile/manutentore dell'impianto di cogenerazione (per la parte relativa al fabbricato B), che alla data del 02/08/2022 era la soc. ***** ***** , benché contattato dal CTU e più volte sollecitato anche telefonicamente (All. 13), NON ha fornito alcun documento al CTU. Il CTU, a causa della carenza di documentazione, NON può precisare altro circa l'impianto di cogenerazione a servizio dell'immobile.

-Servizi: l'immobile possiede due bagni, uno con doccia e l'altro con vasca (presumibilmente per idromassaggio).



-Balconi: le pavimentazioni dei balconi/terrazzi e le ringhiere in metallo (con funzione di parapetto), presentano uno stato conservativo ordinario. Sul fronte esterno dei balconi sono presenti delle fioriere. Sulle pareti dei balconi/terrazzi sono presenti porzioni degradate, maggiormente in quelle del balcone/terrazzo al Piano 5°.
Dotazioni condominiali: tra le dotazioni condominiali vi sono una piscina e i viali interni pedonali con ampie zone a verde.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

CANTINA INTERNO 10 - PIANO S1 - SCALA A - EDIFICIO B.

-Esposizione: l'immobile è ubicato al piano interrato.

-Altezza interna utile: 2,50 metri circa.

-Strutture verticali: struttura intelaiata in cemento armato.

-Solai: misti in laterizio e c.a..

-Copertura: piana.

-Manto di copertura: il CTU non può precisare.

-Pareti esterne ed interne: pareti esterne in laterizio intonacato, in parte con tessere in pietra. I prospetti esterni si presentano in uno stato conservativo discreto. Pareti interne al Piano Cantine tinteggiate, realizzate in blocchetti di cls o similare.

-Pavimentazione interna: il CTU non può precisare in quanto il giorno del sopralluogo, a causa della grande quantità di suppellettili, la pavimentazione interna dell'immobile NON era visibile. La pavimentazione del corridoio di accesso alla Cantina Interno 10 è in marmette.

-Infissi esterni ed interni: portoncino di accesso in lamiera metallica dotata di serratura.

-Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: riguardo l'impianto elettrico (illuminazione interna al vano Cantina), il CTU non può esprimersi sulla sicurezza e regolarità.

- Dotazioni condominiali: tra le dotazioni condominiali vi sono una piscina e i viali interni pedonali con ampie zone a verde.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

BOX INTERNO 14 - PIANO S1 - SCALA A - EDIFICIO B.

-Esposizione: l'immobile è ubicato al piano interrato.

-Altezza interna utile: 2,50 metri circa.

-Strutture verticali: struttura intelaiata in cemento armato.

-Solai: misti in laterizio e c.a..

-Copertura: piana.

-Manto di copertura: il CTU non può precisare.

-Pareti esterne ed interne: pareti esterne in laterizio intonacato, in parte con tessere in pietra. I prospetti esterni si presentano in uno stato conservativo discreto. Pareti interne al Piano Autorimessa tinteggiate, realizzate in blocchetti di cls o similare.

-Pavimentazione interna: la pavimentazione interna del BOX è in cemento liscio.

- Pavimentazione corsie di manovra: in cemento liscio.

-Infissi esterni ed interni: serranda di accesso basculante in lamiera metallica ad azionamento elettrico, dotata di serratura.

-Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: riguardo l'impianto elettrico (illuminazione interna al vano Box e serranda ad azionamento elettrico), il CTU non può esprimersi sulla sicurezza e regolarità.

- Dotazioni condominiali: il CTU allega il Regolamento di Intercondominio (All. 11) che disciplina i BOX dell'Edificio B, di cui è porzione il BOX pignorato, segnalando tra gli altri gli artt. 2 e 3.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dall'esecutata **** nata a **** il ***** (C.F. *****) e dal figlio***** nato a***** il ***** (C.F. *****).

L'occupazione risulta in forza di VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE Rep. 4906 del 17/06/2016 trascritto in data 14/07/2017 presso Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 al Reg. Part. n. 56481.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dall'esecutata ***** nata a **** il ***** (C.F. *****) e dal figlio***** nato a***** il ***** (C.F. *****)

L'occupazione risulta in forza di VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE Rep. 4906 del 17/06/2016 trascritto in data 14/07/2017 presso Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 al Reg. Part. n. 56481.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dall'esecutata ***** nata a **** il ***** (C.F. *****) e dal figlio***** nato a***** il ***** (C.F. *****)

L'occupazione risulta in forza di VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE Rep. 4906 del 17/06/2016 trascritto in data 14/07/2017 presso Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 al Reg. Part. n. 56481.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1979 al 27/10/1988	SOC. ***** ***** SPA con sede in ROMA, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAURIZIO TUFANI (sede: FRASCATI)	29/12/1979	75	31
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/01/1980		1437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frascati	16/01/1980	83	133
Dal 27/10/1988 al 23/12/1992	***** - S.P.A., proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Parmegiani Giovanni (ROMA)	27/10/1988	33846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/09/1989		48646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	15/11/1988	51924	
Dal 23/12/1992 al 23/12/1992	***** SRL, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Misurale Maurizio	23/12/1992	96105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/12/1992		52244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1992 al 25/01/2001	***** SRL, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogito Verbale modifica nome società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Misurale Maurizio	23/12/1992	96106	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/12/1992		52245
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	31/12/1992	62680	1B
	COMUNE DI ROMA, proprietario per 1/1. Codice	Convenzione Urbanistica			



Dal 25/01/2001 al 07/12/2007	Fiscale/P.IVA: 02438750586	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Mazza Pietro	25/01/2001	90095		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	13/02/2001		7502	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Roma 5	14/02/2001	1659	Serie 1			
Dal 06/12/2007	***** S.r.l. con sede legale in ROMA (RM), proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto unilaterale d'Obbligo Edilizio				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tuccari Carlo Federico	06/12/2007	74788	18331	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	11/12/2007	216072	98086	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 07/12/2007 al 19/12/2007	*****SRL, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Verbale di Assemblea Straordinaria				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Mazza Pietro	07/12/2007	96106		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Roma	07/12/2007	1659				
Dal 19/12/2007 al 30/01/2008	***** SRL, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Verbale di Assemblea Straordinaria				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Mazza Pietro	19/12/2007	96106		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	19/12/2007	1659	
Dal 30/01/2008 al 02/02/2010	***** - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO gestito dalla **** proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di apporto a Fondo Comune			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Federico Tuccari	30/01/2008	75160	18496
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/02/2008	19585	10339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	14/02/2008	6744	Serie 1T		
Dal 02/02/2010	1) ##*****##, nata a****il ***** proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2) ##***** ##, nato in ***** il***** proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Federico Tuccari	02/02/2010	79107	20272
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/02/2010	14649	7672
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	09/02/2010	4305	Serie 1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

A corredo della presente Perizia sono presenti:

- 1) la Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio P. Mazza con Rep. 90095 del 25/01/2001 tra il Comune di Roma e la soc. ***** S.r.l.;
- 2) l'Atto d'Obbligo a rogito del Notaio C.F. Tuccari con Rep. 74788 del 06/12/2007;
- 3) l'atto di provenienza (atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare) con cui la **** ***** acquistava il terreno censito al catasto del Comune di Roma al foglio 136/Sez. C, Particella 609, a rogito del Notaio C. F. Tuccari in data 30/01/2008 Rep. 75160.

NOTA: L'atto di compravendita con cui gli esecutati acquistavano in data 02/02/2010 l'immobile pignorato,



risulta depositato dal creditore procedente, nel fascicolo telematico della Procedura in data 11/06/2019.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1979 al 27/10/1988	SOC. ***** ***** SPA con sede in ROMA, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAURIZIO TUFANI (sede: FRASCATI)	29/12/1979	75	31
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/01/1980		1437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frascati	16/01/1980	83	133		
Dal 27/10/1988 al 23/12/1992	*****- S.P.A., proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Parmegiani Giovanni (ROMA)	27/10/1988	33846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/09/1989		48646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	15/11/1988	51924			
Dal 23/12/1992 al 23/12/1992	***** SRL, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Misurale Maurizio	23/12/1992	96105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/12/1992		52244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	*****SRL, proprietario per 1/1. Codice	 Rogito Verbale modifica nome società			



Dal 23/12/1992 al 25/01/2001	Fiscale/P.IVA:	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Misurale Maurizio		23/12/1992	96106		
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1		24/12/1992		52245	
		Registrazione					
		Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Roma		31/12/1992	62680	1B			
Dal 25/01/2001 al 07/12/2007	COMUNE DI ROMA, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Convenzione Urbanistica					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Mazza Pietro		25/01/2001	90095		
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1		13/02/2001		7502	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Roma 5		14/02/2001	1659	Serie 1			
Dal 06/12/2007	*****S.r.l. con sede legale in ROMA (RM), proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto unilaterale d'Obbligo Edilizio					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tuccari Carlo Federico		06/12/2007	74788	18331	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1		11/12/2007	216072	98086	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 07/12/2007 al 19/12/2007	***** SRL, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Verbale di Assemblea Straordinaria					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Mazza Pietro		07/12/2007	96106		
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione							



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	07/12/2007	1659	
Dal 19/12/2007 al 30/01/2008	***** SRL, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Verbale di Assemblea Straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazza Pietro	19/12/2007	96106	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	19/12/2007	1659			
Dal 30/01/2008 al 02/02/2010	***** - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO gestito dalla **** proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di apporto a Fondo Comune			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Federico Tuccari	30/01/2008	75160	18496
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/02/2008	19585	10339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	14/02/2008	6744	Serie 1T		
Dal 02/02/2010	1) ##*****##, nata a*****i*****, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2) ##***** ##, nato in il***** proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Federico Tuccari	02/02/2010	79107	20272
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/02/2010	14649	7672
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	09/02/2010	4305	Serie 1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A corredo della presente Perizia sono presenti:

1) la Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio P. Mazza con Rep. 90095 del 25/01/2001 tra il Comune di Roma e la soc. ***** S.r.l.;

2) l'Atto d'Obbligo a rogito del Notaio C.F. Tuccari con Rep. 74788 del 06/12/2007;

3) l'atto di provenienza (atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare) con cui la ***** acquistava il terreno censito al catasto del Comune di Roma al foglio 136/Sez. C, Particella 609, a rogito del Notaio C. F. Tuccari in data 30/01/2008 Rep. 75160.

NOTA: L'atto di compravendita con cui gli esecutati acquistavano in data 02/02/2010 l'immobile pignorato, risulta depositato dal creditore procedente, nel fascicolo telematico della Procedura in data 11/06/2019.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1979 al 27/10/1988	SOC. ***** ***** SPA con sede in ROMA, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAURIZIO TUFANI (sede: FRASCATI)	29/12/1979	75	31
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/01/1980		1437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Frascati	16/01/1980	83	133		
Dal 27/10/1988 al 23/12/1992	*****- S.P.A., proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Parmegiani Giovanni (ROMA)	27/10/1988	33846	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/09/1989		48646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	15/11/1988	51924			
Dal 23/12/1992 al 23/12/1992	***** SRL, proprietario per	Atto di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Misurale Maurizio	23/12/1992	96105	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/12/1992		52244
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1992 al 25/01/2001	*****SRL, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Rogito Verbale modifica nome società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Misurale Maurizio	23/12/1992	96106	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/12/1992		52245
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	31/12/1992	62680	1B
Dal 25/01/2001 al 07/12/2007	COMUNE DI ROMA, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Convenzione Urbanistica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazza Pietro	25/01/2001	90095	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/02/2001		7502
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	14/02/2001	1659	Serie 1
Dal 06/12/2007	*****S.r.l. con sede legale in ROMA (RM), proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto unilaterale d'Obbligo Edilizio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tuccari Carlo Federico	06/12/2007	74788	18331
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/12/2007	216072	98086
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/12/2007 al 19/12/2007	***** SRL, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Verbale di Assemblea Straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazza Pietro	07/12/2007	96106	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	07/12/2007	1659			
Dal 19/12/2007 al 30/01/2008	***** SRL, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Verbale di Assemblea Straordinaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mazza Pietro	19/12/2007	96106	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	19/12/2007	1659			
Dal 30/01/2008 al 02/02/2010	***** - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO gestito dalla ***** , proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di apporto a Fondo Comune			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Federico Tuccari	30/01/2008	75160	18496
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/02/2008	19585	10339
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 1	14/02/2008	6744	Serie 1T		
Dal 02/02/2010	1) ##*****##, nata a***** il*****, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni. 2) ##***** ##, nato in***** il*****, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Federico Tuccari	02/02/2010	79107	20272
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



	beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Roma 1	10/02/2010	14649	7672	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Roma 1	09/02/2010	4305	Serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

A corredo della presente Perizia sono presenti:

- 1) la Convenzione Urbanistica a rogito del Notaio P. Mazza con Rep. 90095 del 25/01/2001 tra il Comune di Roma e la soc. ***** S.r.l.;
- 2) l'Atto d'Obbligo a rogito del Notaio C.F. Tuccari con Rep. 74788 del 06/12/2007;
- 3) l'atto di provenienza (atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare) con cui la***** acquistava il terreno censito al catasto del Comune di Roma al foglio 136/Sez. C, Particella 609, a rogito del Notaio C. F. Tuccari in data 30/01/2008 Rep. 75160.

NOTA: L'atto di compravendita con cui gli esecutati acquistavano in data 02/02/2010 l'immobile pignorato, risulta depositato dal creditore procedente, nel fascicolo telematico della Procedura in data 11/06/2019.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 08/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Roma il 10/12/2009
 Reg. gen. 163342 - Reg. part. 46188
 Quota: 1/1
 Importo: € 86.400.000,00
 A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
 Contro ***** FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 43.200.000,00
 Rogante: Mazza Pietro
 Data: 04/12/2009
 N° repertorio: 110806
 N° raccolta: 40316



Note: ANNOTAZIONE presentata il 22/02/2010 Servizio di P.I. di ROMA 1 Registro particolare n. 4696 Registro generale n. 19218 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Iscritto a Roma il 23/04/2010
Reg. gen. 49578 - Reg. part. 11508
Quota: 1/2
Importo: € 57.465,78
A favore di Equitalia Gerit S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.732,89
Rogante: Equitalia Gerit S.p.A.
Data: 07/04/2010
N° repertorio: 111212/97
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 16/11/2016
Reg. gen. 128347 - Reg. part. 22733
Quota: 1/2
Importo: € 382.137,22
A favore di EQUITALIA Servizi di riscossione SPA
Contro *****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 191.068,61
Rogante: EQUITALIA Servizi di Riscossione SPA
Data: 11/11/2016
N° repertorio: 7510
N° raccolta: 9716

Trascrizioni

- **VERBALE di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare**
Trascritto a Roma il 14/07/2017
Reg. gen. 83963 - Reg. part. 56481
Quota: 1/1
A favore di*****
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 25/07/2019
Reg. gen. 92385 - Reg. part. 64742
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma il 22/02/2010
Reg. gen. 19218 - Reg. part. 4696
Quota: 1/1



A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
Contro *****FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
Formalità a carico della procedura
Note: Unità negoziale n. 160:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità pregiudizievoli suindicate mediante annotazione.

L'annotazione è la formalità necessaria per rendere pubbliche le vicende successive, modificative o estintive, relative ad altra formalità (di trascrizione, iscrizione o annotazione), nei casi e nelle forme previste dalla legge.

Gli importi da corrispondere per l'annotazione, sono da calcolarsi come segue:

- 1) € 294,00 per cancellazione trascrizione Verbale di pignoramento immobili;
- 2) € 35,00 per cancellazione iscrizione ipoteca volontaria;
- 3) 0,5% del credito iscritto per la cancellazione di ipoteca giudiziale.

Relativamente alle formalità pregiudizievoli da cancellare, attualmente risultano in essere:

- 1) ISCRIZIONE del 10/12/2009 - RP 46188/RG 163342 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4696 del 22/02/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA).
- 2) ANNOTAZIONE del 22/02/2010 - RP 4696/RG 19218 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 46188 del 2009.
- 3) ISCRIZIONE del 23/04/2010 - RP 11508/RG 49578 - Ipoteca legale.
- 4) ISCRIZIONE del 16/11/2016 - RP 22733/RG 128347 - Ipoteca legale.
- 5) TRASCRIZIONE del 14/07/2017 - RP 56481/RG 83963 - VERBALE di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare.
- 6) TRASCRIZIONE del 25/07/2019 - RP 64742/RG 92385 - Trascrizione Verbale di pignoramento immobili.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 08/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 10/12/2009
Reg. gen. 163342 - Reg. part. 46188
Quota: 1/1
Importo: € 86.400.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
Contro ***** FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
Capitale: € 43.200.000,00
Rogante: Mazza Pietro
Data: 04/12/2009
N° repertorio: 110806
N° raccolta: 40316



Note: ANNOTAZIONE presentata il 22/02/2010 Servizio di P.I. di ROMA 1 Registro particolare n. 4696
Registro generale n. 19218 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 16/11/2016
Reg. gen. 128347 - Reg. part. 22733
Quota: 1/2
Importo: € 382.137,22
A favore di EQUITALIA Servizi di riscossione SPA
Contro *****
Capitale: € 191.068,61
Rogante: EQUITALIA Servizi di Riscossione SPA
Data: 11/11/2016
N° repertorio: 7510
N° raccolta: 9716

Trascrizioni

- **VERBALE di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare**
Trascritto a Roma il 14/07/2017
Reg. gen. 83963 - Reg. part. 56481
Quota: 1/1
A favore di*****
Contro*****
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 25/07/2019
Reg. gen. 92385 - Reg. part. 64742
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
Contro *****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Roma il 22/02/2010
Reg. gen. 19218 - Reg. part. 4696
Quota: 1/1
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
Contro ***** FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
Note: Unità negoziale n. 160:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità pregiudizievoli suindicate mediante annotazione. L'annotazione è la formalità necessaria per rendere pubbliche le vicende successive, modificative o estintive, relative ad altra formalità (di trascrizione, iscrizione o annotazione), nei casi e nelle forme previste dalla legge. Gli importi da corrispondere per l'annotazione, sono da calcolarsi come segue:
1) € 294,00 per cancellazione trascrizione Verbale di pignoramento immobili;
2) € 35,00 per cancellazione iscrizione ipoteca volontaria;
3) 0,5% del credito iscritto per la cancellazione di ipoteca giudiziale.

Relativamente alle formalità pregiudizievoli da cancellare, attualmente risultano in essere:

1) ISCRIZIONE del 10/12/2009 - RP 46188/RG 163342 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A



GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4696 del 22/02/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA).

2) ANNOTAZIONE del 22/02/2010 - RP 4696/RG 19218 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 46188 del 2009.

3) ISCRIZIONE del 16/11/2016 - RP 22733/RG 128347 - Ipoteca legale.

4) TRASCRIZIONE del 14/07/2017 - RP 56481/RG 83963 - VERBALE di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare.

5) TRASCRIZIONE del 25/07/2019 - RP 64742/RG 92385 - Trascrizione Verbale di pignoramento immobili.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 08/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 10/12/2009
Reg. gen. 163342 - Reg. part. 46188
Quota: 1/1
Importo: € 86.400.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
Contro *****FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
Capitale: € 43.200.000,00
Rogante: Mazza Pietro
Data: 04/12/2009
N° repertorio: 110806
N° raccolta: 40316
Note: ANNOTAZIONE presentata il 22/02/2010 Servizio di P.I. di ROMA 1 Registro particolare n. 4696 Registro generale n. 19218 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 16/11/2016
Reg. gen. 128347 - Reg. part. 22733
Quota: 1/2
Importo: € 382.137,22
A favore di EQUITALIA Servizi di riscossione SPA
Contro *****
Capitale: € 191.068,61
Rogante: EQUITALIA Servizi di Riscossione SPA
Data: 11/11/2016
N° repertorio: 7510
N° raccolta: 9716

Trascrizioni

- **VERBALE di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare**
Trascritto a Roma il 14/07/2017
Reg. gen. 83963 - Reg. part. 56481
Quota: 1/1



A favore di*****

Contro*****

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 25/07/2019

Reg. gen. 92385 - Reg. part. 64742

Quota: 1/1

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Contro ***** , *****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 22/02/2010

Reg. gen. 19218 - Reg. part. 4696

Quota: 1/1

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Contro *****FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO

Note: Unità negoziale n. 160:

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità pregiudizievoli suindicate mediante annotazione.

L'annotazione è la formalità necessaria per rendere pubbliche le vicende successive, modificative o estintive, relative ad altra formalità (di trascrizione, iscrizione o annotazione), nei casi e nelle forme previste dalla legge.

Gli importi da corrispondere per l'annotazione, sono da calcolarsi come segue:

- 1) € 294,00 per cancellazione trascrizione Verbale di pignoramento immobili;
- 2) € 35,00 per cancellazione iscrizione ipoteca volontaria;
- 3) 0,5% del credito iscritto per la cancellazione di ipoteca giudiziale.

Relativamente alle formalità pregiudizievoli da cancellare, attualmente risultano in essere:

- 1) ISCRIZIONE del 10/12/2009 - RP 46188/RG 163342 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4696 del 22/02/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA).
- 2) ANNOTAZIONE del 22/02/2010 - RP 4696/RG 19218 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 46188 del 2009.
- 3) ISCRIZIONE del 16/11/2016 - RP 22733/RG 128347 - Ipoteca legale.
- 4) TRASCRIZIONE del 14/07/2017 - RP 56481/RG 83963 - VERBALE di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare.
- 5) TRASCRIZIONE del 25/07/2019 - RP 64742/RG 92385 - Trascrizione Verbale di pignoramento immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

In base al P.R.G. Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, l'edificio B di cui è porzione l'immobile pignorato, insiste nella componente Sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita, governato dall'articolo 65 delle NTA del PRG (ZTO - Zona Territoriale Omogenea "C").



STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita - Denominazione: BUFALOTTA (All. 27).

Secondo il P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2., Rettificato con DGR n. 228 del 21/04/2022 e DGR n. 670 del 02/08/2022, l'immobile ricade in (Tavola 24 - Foglio 374):

1) Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio: Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

2) Tavola B:

- Protezione delle aree di interesse archeologico - Aree tutelate per legge (D.lgs. 42/2004, Art.142) - m) Protezione aree di interesse archeologico;

- Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto - Linee archeologiche - Antico tracciato stradale (ml_0838).

3) Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni:

- Accolta: parzialmente accolta, con prescrizione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

In base al P.R.G. Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, l'edificio B di cui è porzione l'immobile pignorato, insiste nella componente Sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita, governato dall'articolo 65 delle NTA del PRG (ZTO - Zona Territoriale Omogenea "C").

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita - Denominazione: BUFALOTTA (All. 27).

Secondo il P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2., Rettificato con DGR n. 228 del 21/04/2022 e DGR n. 670 del 02/08/2022, l'immobile ricade in (Tavola 24 - Foglio 374):

1) Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio: Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

2) Tavola B:

- Protezione delle aree di interesse archeologico - Aree tutelate per legge (D.lgs. 42/2004, Art.142) - m) Protezione aree di interesse archeologico;

- Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto - Linee archeologiche - Antico tracciato stradale (ml_0838).

3) Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni:

- Accolta: parzialmente accolta, con prescrizione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

In base al P.R.G. Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, l'edificio B di cui è porzione l'immobile pignorato, insiste nella componente Sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita, governato dall'articolo 65 delle NTA del PRG (ZTO - Zona Territoriale Omogenea "C").

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita - Denominazione: BUFALOTTA (All. 27).



Secondo il P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2., Rettificato con DGR n. 228 del 21/04/2022 e DGR n. 670 del 02/08/2022, l'immobile ricade in (Tavola 24 - Foglio 374):

1) Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio: Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

2) Tavola B:

- Protezione delle aree di interesse archeologico - Aree tutelate per legge (D.lgs. 42/2004, Art.142) - m) Protezione aree di interesse archeologico;

- Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto - Linee archeologiche - Antico tracciato stradale (ml_0838).

3) Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni:

- Accolta: parzialmente accolta, con prescrizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

-INDAGINI SVOLTE DAL CTU.

--INDAGINI PRESSO L'ARCHIVIO URBANISTICA DEL COMUNE DI ROMA.

1) FASCICOLO PROGETTUALE (All. 24).

In base alla documentazione rinvenuta all'interno del Fascicolo Progettuale inerente la costruzione dell'edificio di Viale Carmelo Bene n. 320, si è dedotto quanto segue.

La costruzione dell'Edificio B (porzione del Comparto Z2B in cui sono stati costruiti gli Edifici A, B, C) è conseguita dai seguenti titoli autorizzativi assentiti:

- Permesso di Costruire n. 1141 prot. 78257 del 19/12/2007 (Progetto Nuovi Tipi prot. 72757/2009);

- Voltura Permesso di Costruire n. 239 prot. 20659 del 26/03/2009.

- D.I.A. per Variante in corso d'opera prot. 47917 del 25/06/2009 (ultimo Progetto Approvato prot. 47917/2009).

- Relazione di Conformità prot. 84426 del 05/11/2009.

- Comunicazione di Fine Lavori prot. 87097 del 12/11/2009.

2) FASCICOLO DI AGIBILITÀ (All. 26).

All'interno del Fascicolo Abitabilità con Prot. 16912/2010 vi erano i seguenti documenti:

- Nulla Osta per la presentazione delle istanze di agibilità, rilasciato dalla U.O. Autorizzazione lottizzazioni Convenzionate (Dip.to P.A.U. - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici) a seguito del nulla osta della Commissione di Vigilanza per i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria.

- Certificato di regolare esecuzione e Dichiarazione di Conformità relativa agli ascensori.

- Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico per l'immobile pignorato INTERNO 16.

- Dichiarazione di Conformità e attestazione di corretta esecuzione Impianto GAS per l'immobile pignorato INTERNO 16.

- Dichiarazione di Conformità Impianto Idrico-Sanitario-Termico per l'immobile pignorato INTERNO 16

- Copia del PdC n. 1141/2007, del PdC n. 239/2009 e della DIA in Variante n. 47917/2009.

- Attestazione avvenuto allaccio in fogna prot. 32387/2009 e certificato di regolare esecuzione prot. 343/2009.

- Assegnazione numeri civici.

- Ricevuta presentazione istanza di Agibilità con prot. 16912/2010 e copia dell'Istanza.



3) CERTIFICATO DI AGIBILITA' (All. 25).

Il complesso edilizio del Comparto Z2B costituito dagli Edifici A, B, C ha ottenuto il Certificato di Agibilità n. 1236/2010 del 27/12/2010.

--INDAGINI PRESSO ISPETTORATO EDILIZIA DEL MUNICIPIO 3 (All. 35).

L'Ispettorato Edilizia del Municipio 3, all'esito delle indagini richieste dal CTU, in data 07/09/2023 con Prot. 121123 comunicava che nell'archivio NON risulta alcuna documentazione relativa all'immobile pignorato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DIFFORMITA' ACCERTATE RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO PROT. 47917/2009 (All. 24).

Le DIFFORMITA' accertate dal CTU riguardano porzioni di immobile al Piano 4° e al Piano 5°.

1) DIFFORMITA' AL PIANO 4°: ALTEZZA INTERNA DEL VANO INGRESSO/SOGGIORNO/ANGOLO-COTTURA.

Per quanto indicato nella documentazione reperita, la DIA prot. 47917 del 25/06/2009 e relativo Progetto 47917/2009, venne depositata quale Variante in corso d'opera al precedente Progetto prot. 72757/2007.

Nella Relazione Tecnica Asseverata a corredo della DIA (All. 26) si precisava che la Variante in corso d'opera consisteva in:

- lavori di variazione di tramezzature interne e modifica sagoma piscina con annessi locali tecnici.

Per quanto sopra, il grafico della sezione dell'edificio da cui evincere l'altezza interna, non presente nel Progetto in Variante 47917/2009, è riportata nel precedente Progetto 72757/2007, NON essendo intervenute variazioni in merito per quanto dichiarato nella DIA.

NOTA: il Progetto 72757/2009 del 29/11/2007 a corredo (All. 26), riporta il prot. 79757 da considerarsi un mero errore di scrittura, come verificabile sia nel PdC n. 1141 (All. 24) che nel frontespizio dello stesso Progetto 72757/2007 rinvenuto all'interno del Fascicolo di Agibilità (All. 26).

Il Progetto prot. 72757/2007 riporta un'altezza interna di 2,80 m, così come la planimetria catastale dell'immobile.

Il giorno del sopralluogo, nel vano ingresso/soggiorno/angolo-cottura era presente una controsoffittatura NON ispezionabile estesa a tutto il vano, che ne limitava l'altezza a circa 2,62 m (misurata dal calpestio). In aggiunta, al calpestio si è rilevata una pavimentazione in parquet installata sopra quella preesistente.

L'altezza del vano controsoffittato (vano ingresso/soggiorno/angolo-cottura) pari a 2,62 m risulta IN CONTRASTO:

- con quanto stabilito all'art. 1 del DM 05 Luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) che dispone un'altezza minima interna utile pari a 2,70 m;

- con quanto stabilito all'art. 40 lettera g) del Regolamento Edilizio del Comune di Roma, che dispone che l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m;

pertanto la controsoffittatura dovrà essere rimossa.

2) DIFFORMITA' AL PIANO 5°: LAVATOIO UNITO AL LOCALE TECNICO.

Nella planimetria del Progetto Approvato, la porzione al Piano 5° è costituita da due vani NON comunicanti tra loro:

- un vano lavatoio collegato con l'appartamento al Piano 4° tramite scala interna,

- un locale tecnico esclusivo accessibile solo dall'esterno dell'appartamento, tramite un portoncino di accesso ubicato sul pianerottolo vano scala del piano 5°.

La difformità accertata al Piano 5° consiste nell'assenza della tramezzatura di separazione tra il vano lavatoio ed il locale tecnico dell'immobile. Sulle pareti laterali e sul soffitto, dove si innestava tale tramezzo, si sono rilevati i



segni della sua preesistenza e quindi della sua rimozione. Per quanto è stato possibile visionare, la tramezzatura preesistente sembrava essere del tipo in cartongesso con intercapedine interna, dello spessore totale di circa 8 cm.

Per regolarizzare l'immobile a quanto rappresentato nel Progetto Approvato 47917/2009, dovrà essere ricostruito il tramezzo che separa il vano lavatoio dal locale tecnico.

-VARIAZIONI NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.

1) Piano P4: la controsoffittatura nel singolo vano ingresso/soggiorno/angolo-cottura dovrà essere rimossa.

2) Piano P5: stante la diversa destinazione d'uso dei locali, l'unica metodica per conformare l'immobile al Progetto Approvato è la ricostruzione della tramezzatura mancante che separa il vano lavatoio dal locale tecnico, previo deposito di una CILA ex D.Lgs.vo 222/2016 - Tabella A - Sez. II - CAP. 1 - Punto 5 (ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio).

Una volta eseguiti gli interventi sopra indicati, l'immobile risulterà conforme alla planimetria del Progetto Approvato.

Gli interventi di rimozione della controsoffittatura al P4 e la ricostruzione della parete al P5 con i relativi costi sono dettagliati al paragrafo STIMA dell'immobile pignorato, quale detrazione da operare al Valore di Stima.

-SEGNALAZIONE DEL CTU SULL'IMPIANTO ELETTRICO.

Il giorno del sopralluogo il CTU ha accertato che alcuni punti luce a parete dell'immobile, presentavano i fili elettrici a vista.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

INDAGINI SVOLTE DAL CTU.

--INDAGINI PRESSO L'ARCHIVIO URBANISTICA DEL COMUNE DI ROMA.

1) FASCICOLO PROGETTUALE (All. 24).

In base alla documentazione rinvenuta all'interno del Fascicolo Progettuale inerente la costruzione dell'edificio di Viale Carmelo Bene n. 320, si è dedotto quanto segue.

La costruzione dell'Edificio B (porzione del Comparto Z2B in cui sono stati costruiti gli Edifici A, B, C) è conseguita dai seguenti titoli autorizzativi assentiti:

- Permesso di Costruire n. 1141 prot. 78257 del 19/12/2007 (Progetto Nuovi Tipi prot. 72757/2009);
- Voltura Permesso di Costruire n. 239 prot. 20659 del 26/03/2009.
- D.I.A. per Variante in corso d'opera prot. 47917 del 25/06/2009 (ultimo Progetto Approvato prot. 47917/2009).
- Relazione di Conformità prot. 84426 del 05/11/2009.
- Comunicazione di Fine Lavori prot. 87097 del 12/11/2009.

2) FASCICOLO DI AGIBILITA' (All. 26).

All'interno del Fascicolo Abitabilità con Prot. 16912/2010 vi erano i seguenti documenti:

- Nulla Osta per la presentazione delle istanze di agibilità, rilasciato dalla U.O. Autorizzazione lottizzazioni Convenzionate (Dip.to P.A.U. - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici) a seguito del nulla osta della Commissione di Vigilanza per i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Certificato di regolare esecuzione e Dichiarazione di Conformità relativa agli ascensori.
- Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico per l'immobile pignorato INTERNO 16.
- Dichiarazione di Conformità e attestazione di corretta esecuzione Impianto GAS per l'immobile pignorato INTERNO 16.



- Dichiarazione di Conformità Impianto Idrico-Sanitario-Termico per l'immobile pignorato INTERNO 16
- Copia del PdC n. 1141/2007, del PdC n. 239/2009 e della DIA in Variante n. 47917/2009.
- Attestazione avvenuto allaccio in fogna prot. 32387/2009 e certificato di regolare esecuzione prot. 343/2009.
- Assegnazione numeri civici.
- Ricevuta presentazione istanza di Agibilità con prot. 16912/2010 e copia dell'Istanza.

3) CERTIFICATO DI AGIBILITA' (All. 25).

Il complesso edilizio del Comparto Z2B costituito dagli Edifici A, B, C ha ottenuto il Certificato di Agibilità n. 1236/2010 del 27/12/2010.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

INDAGINI SVOLTE DAL CTU.

--INDAGINI PRESSO L'ARCHIVIO URBANISTICA DEL COMUNE DI ROMA.

1) FASCICOLO PROGETTUALE (All. 24).

In base alla documentazione rinvenuta all'interno del Fascicolo Progettuale inerente la costruzione dell'edificio di Viale Carmelo Bene n. 320, si è dedotto quanto segue.

La costruzione dell'Edificio B (porzione del Comparto Z2B in cui sono stati costruiti gli Edifici A, B, C) è conseguita dai seguenti titoli autorizzativi assentiti:

- Permesso di Costruire n. 1141 prot. 78257 del 19/12/2007 (Progetto Nuovi Tipi prot. 72757/2009);
- Voltura Permesso di Costruire n. 239 prot. 20659 del 26/03/2009.
- D.I.A. per Variante in corso d'opera prot. 47917 del 25/06/2009 (ultimo Progetto Approvato prot. 47917/2009).
- Relazione di Conformità prot. 84426 del 05/11/2009.
- Comunicazione di Fine Lavori prot. 87097 del 12/11/2009.

2) FASCICOLO DI AGIBILITA' (All. 26).

All'interno del Fascicolo Abitabilità con Prot. 16912/2010 vi erano i seguenti documenti:

- Nulla Osta per la presentazione delle istanze di agibilità, rilasciato dalla U.O. Autorizzazione lottizzazioni Convenzionate (Dip.to P.A.U. - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici) a seguito del nulla osta della Commissione di Vigilanza per i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Certificato di regolare esecuzione e Dichiarazione di Conformità relativa agli ascensori.
- Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico per l'immobile pignorato INTERNO 16.
- Dichiarazione di Conformità e attestazione di corretta esecuzione Impianto GAS per l'immobile pignorato INTERNO 16.
- Dichiarazione di Conformità Impianto Idrico-Sanitario-Termico per l'immobile pignorato INTERNO 16
- Copia del PdC n. 1141/2007, del PdC n. 239/2009 e della DIA in Variante n. 47917/2009.
- Attestazione avvenuto allaccio in fogna prot. 32387/2009 e certificato di regolare esecuzione prot. 343/2009.
- Assegnazione numeri civici.
- Ricevuta presentazione istanza di Agibilità con prot. 16912/2010 e copia dell'Istanza.

3) CERTIFICATO DI AGIBILITA' (All. 25).

Il complesso edilizio del Comparto Z2B costituito dagli Edifici A, B, C ha ottenuto il Certificato di Agibilità n.



1236/2010 del 27/12/2010.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 16, PIANO 4-5

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 271,00

L'Amministratore del Condominio ha comunicato le seguenti informazioni (All. 10).

Tabelle millesimali ABITAZIONE INTERNO 16 - Scala A - Edificio B:

Tab. proprietà millesimi ABITAZIONE INT. 16: 24,505.

- totale dovuto gestione ordinaria e trigenerazione anno 2021 (consuntivo): € 4.119,83
- totale dovuto solo trigenerazione anno 2021 (consuntivo): € 2.288,00
- totale dovuto gestione ordinaria e trigenerazione anno 2022 (preventivo): € 4.532,51
- totale dovuto solo trigenerazione anno 2022 (preventivo): € 2.923,46

Spese straordinarie (quote a carico dell'immobile INTERNO 16 pignorato):

rifacimento androne condominiale € 198,00 + installazione centralina impianto trigenerazione € 73,00.

INSOLUTO: l'importo NON saldato riguarda sia l'ABITAZIONE INTERNO 16 che la CANTINA INTERNO 10 entrambe oggetto di pignoramento.

- oneri condominiali NON saldati (morosità): € 25.895,43 quantificati alla data del 02/08/2022

L'Amministratore dell'Intercondominio ha comunicato le seguenti informazioni (All. 12).

- Totale consuntivo gestione ordinaria 2021: € 114.859,68
importo a carico del BOX INTERNO 14: € 119,15.
- Totale preventivo gestione ordinaria 2022: € 89.166,07
importo a carico del BOX INTERNO 14: € 101,00.

INSOLUTO:

oneri condominiali NON saldati, morosità BOX INTERNO 14: € 673,15 quantificati alla data del 14/10/2022

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 320, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 10, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

L'Amministratore del Condominio ha comunicato le seguenti informazioni (All. 10).

Tablelle millesimali CANTINA INTERNO 10 - Scala A - Edificio B:

Tab. proprietà millesimi CANTINA INT. 10: 0,468

- totale dovuto gestione ordinaria anno 2021 (consuntivo): € 11,32

- totale dovuto gestione ordinaria anno 2022 (preventivo): € 11,73

Spese straordinarie (quote a carico dell'ABITAZIONE INTERNO 16 + CANTINA INTERNO 10 entrambi pignorati):
rifacimento androne condominiale € 198,00 + installazione centralina impianto trigenerazione € 73,00.

INSOLUTO: l'importo NON saldato riguarda sia la CANTINA Interno 10 che l'ABITAZIONE Interno 16, entrambe oggetto di pignoramento

- oneri condominiali NON saldati (morosità): € 25.895,43 quantificati alla data del 02/08/2022

L'Amministratore dell'Intercondominio ha comunicato le seguenti informazioni (All. 12).

- Totale consuntivo gestione ordinaria 2021: € 114.859,68

importo a carico del BOX INTERNO 14: € 119,15.

- Totale preventivo gestione ordinaria 2022: € 89.166,07

importo a carico del BOX INTERNO 14: € 101,00.

INSOLUTO:

oneri condominiali NON saldati, morosità BOX INTERNO 14: € 673,15 quantificati alla data del 14/10/2022

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE CARMELO BENE 322, 340, EDIFICIO B, SCALA A, INTERNO 14, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

L'Amministratore del Condominio ha comunicato le seguenti informazioni (All. 10).

Tablelle millesimali CANTINA INTERNO 10 - Scala A - Edificio B:

Tab. proprietà millesimi CANTINA INT. 10: 0,468

- totale dovuto gestione ordinaria anno 2021 (consuntivo): € 11,32

- totale dovuto gestione ordinaria anno 2022 (preventivo): € 11,73

Spese straordinarie (quote a carico dell'ABITAZIONE INTERNO 16 + CANTINA INTERNO 10 entrambi pignorati):
rifacimento androne condominiale € 198,00 + installazione centralina impianto trigenerazione € 73,00.

INSOLUTO: l'importo NON saldato riguarda sia la CANTINA Interno 10 che l'ABITAZIONE Interno 16, entrambe oggetto di pignoramento

- oneri condominiali NON saldati (morosità): € 25.895,43 quantificati alla data del 02/08/2022

L'Amministratore dell'Intercondominio ha comunicato le seguenti informazioni (All. 12).

- Totale consuntivo gestione ordinaria 2021: € 114.859,68

importo a carico del BOX INTERNO 14: € 119,15.

- Totale preventivo gestione ordinaria 2022: € 89.166,07



importo a carico del BOX INTERNO 14: € 101,00.

INSOLUTO:

oneri condominiali NON saldati, morosità BOX INTERNO 14: € 673,15 quantificati alla data del 14/10/2022

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 Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5

APPARTAMENTO sito in Roma, località Bufalotta, Viale Carmelo Bene n. 320 (accesso pedonale) e nn. 322, 340 e 342 (accesso carrabile), si sviluppa su due piani 4° e 5° collegati con scala interna, distinto con l'Interno 16, scala A, edificio B. L'immobile è porzione dell'edificio B - scala A, parte di un complesso di tre palazzine (A, B, C) che insistono in un lotto delimitato con all'interno viali pedonali condominiali, zone a verde e una piscina condominiale. L'Edificio B si sviluppa secondo 5 piani fuori terra ed uno entro terra. Al piano interrato del complesso edilizio sono presenti le cantine, i posti auto (box) e la centrale termica. L'appartamento distinto con l'Interno 16, si sviluppa su due piani 4° e 5° collegati da scala interna, composto dai seguenti vani: - al piano 4°: ingresso/soggiorno/angolo cottura, due stanze, due bagni, disimpegno, un terrazzo, scala interna che collega i piani 4° e 5°; - al piano 5°: con accesso dal piano 4° tramite scala interna: locale lavatoio (circa 6 mq) e un terrazzo; - al piano 5°: con accesso da portoncino al pianerottolo comune del vano scala: un vano locale tecnico (circa 7 mq). L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma, nella parte NORD della città. L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista" giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità. Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997. L'area risulta ben servita dai principali servizi ed è posta nelle vicinanze del Centro Commerciale Porta di Roma. Riguardo la viabilità, l'immobile è sito nelle vicinanze del Grande Raccordo Anulare, con accesso da Viale Carmelo Bene che collega la zona di Vigne Nuove a quella di Colle Salario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 947, Sub. 162, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 278.400,00

Lo scrivente Esperto è pervenuto alla determinazione del valore commerciale del bene pignorato per mezzo di un giudizio di stima, espressione motivata di un valore attribuibile ad un immobile tramite l'utilizzo di criteri e procedimenti estimativi.

Per il caso di specie si è ritenuto idoneo adottare il procedimento della stima sintetico-comparativa basato su più fonti, che consiste nella comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato, tramite la consultazione di più fonti.

Nel procedimento di stima utilizzato, si sono considerate una pluralità di variabili: ubicazione e caratteristiche estrinseche, caratteristiche intrinseche e lo stato di conservazione dell'immobile, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o



attive ed infine l'indagine di mercato in merito alla domanda e all'offerta.

Tutti questi elementi, unitamente allo studio della documentazione reperita nel corso delle indagini, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità all'immobile oggetto della stima, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

Per il procedimento di stima utilizzato, si è fatto uso delle seguenti fonti (banche dati), dalle quali si sono tratte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona:

- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con valori aggiornati al 2° semestre 2022 (ultimo disponibile);
- banche dati tratte dal portale Borsinoimmobiliare.it con valori aggiornati a Luglio 2023;
- banche dati tratte dal portale Immobiliare.it con valori aggiornati a Giugno 2023;
- indagine di mercato conseguente allo studio di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare, riferite all'attualità, riguardanti immobili ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile pignorato oggetto di stima.

1) Per la banca dati dell'OMI, l'immobile ricade nella Fascia OMI "Suburbana", Zona E40 - "COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO)", microzona "145". Per tale zona la banca dati OMI pubblica il seguente intervallo di prezzi:

minimo 2.650,00 €/mq - massimo 3.800,00 €/mq, riferito alla tipologia residenziale "Abitazioni civili", prevalenti per la Zona, con stato conservativo "normale".

2) Per la banca dati di Borsinoimmobiliare.it, l'immobile ricade nella Zona "SALARIA COLLE SALARIO VIA MONTE GIBERTO", in posizione "Periferia".

Per tale zona la banca dati di Borsinoimmobiliare.it pubblica il seguente intervallo di prezzi, riferito alla tipologia residenziale "Abitazioni civili" (nella fascia media prevalente per la zona) con stato conservativo "buono":

- minimo 2.723,00 €/mq - massimo 3.261,00 €/mq (valore minimo 2.186 €/mq), riferito ad abitazioni in stabili di 1° fascia;

- minimo 2.382,00 €/mq - massimo 2.850,00 €/mq (valore minimo 1.915 €/mq), riferito ad abitazioni in stabili di fascia media, prevalente per la zona.

3) Per la banca dati di Immobiliare.it, l'immobile ricade nella Zona "Porta di Roma, Casal Boccone di Roma". Per tale zona la banca dati di Immobiliare.it pubblica il seguente intervallo di prezzi, riferito alla tipologia RESIDENZIALE, con periodo di riferimento Giugno 2023:

- minimo 2.200,00 €/mq - massimo 3.425,00 €/mq.

- Prezzo Medio del periodo: 3.069,00 €/mq.

Agli esiti dell'indagine di mercato, che ha riguardato lo studio degli annunci/proposte di vendita di immobili residenziali ricadenti nella zona in cui insiste il bene pignorato oggetto di stima, si è pervenuti ad un 'valore medio' per i "prezzi richiesti", pari a circa 3.200,00 €/mq.

Sulla base dei dati analizzati, della natura e conservazione del bene, dell'ubicazione dell'immobile (Abitazione Interno 16 posta al Piano 4° della scala A), dello stato degli impianti e finiture, per quanto visionato, si ritiene congruo considerare un prezzo di 2.900,00 €/mq, quale INIZIALE valore di mercato al metro quadrato convenzionale dell'ABITAZIONE INTERNO 16 al P4 pignorata.

- DIFFORMITA' ACCERTATE PER L'APPARTAMENTO INTERNO 16 - SCALA A - AL PIANO 4°.

Sulla base della documentazione reperita (All. 24, 26, 27), l'ultimo titolo edilizio assentito dell'immobile pignorato risulta il Progetto in Variante prot. 47917/2009 conseguente a DIA in Variante prot. 47917/2009.

Dal confronto tra la Planimetria del Progetto Approvato n.47917/09 (All. 24) e lo stato di fatto rilevato dal CTU, si sono accertate le seguenti difformità che riguardano porzioni di immobile al Piano 4° e al Piano 5°.

1) DIFFORMITA' AL PIANO 4°: ALTEZZA INTERNA DEL VANO INGRESSO/SOGGIORNO/ANGOLO-COTTURA inferiore al minimo consentito di 2,70 m.

2) DIFFORMITA' AL PIANO 5°: LAVATOIO UNITO AL LOCALE TECNICO.



-VARIAZIONI NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE.

1) Piano P4: la controsoffittatura nel singolo vano ingresso/soggiorno/angolo-cottura dovrà essere rimossa.

COSTI: si stima un costo di € 3.500 compresa IVA per rimozione controsoffittatura, ripresa della rasatura dell'intonaco intonaco, nuova tinteggiatura e smaltimenti. Il costo tiene conto di eventuali imprevisti che allo stato il CTU NON può valutare compiutamente in quanto la controsoffittatura NON risulta ispezionabile.

2) Piano P5: stante la diversa destinazione d'uso dei locali, l'unica metodica per conformare l'immobile al Progetto Approvato è la ricostruzione della tramezzatura mancante che separa il vano lavatoio dal locale tecnico, previo deposito di una CILA ex D.Lgs.vo 222/2016 - Tabella A - Sez. II - CAP. 1 - Punto 5 (ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio).

COSTI: si stima un costo di € 1.300 compresa IVA per realizzazione di tramezzatura in pannelli di latero-gesso spessore 8 cm coibentata, nuova rasatura e tinteggiatura, oltre ad € 2.200 compresa IVA per oneri professionali e diritti comunali.

Una volta eseguiti gli interventi sopra indicati, l'immobile risulterà conforme alla planimetria del Progetto Approvato.

I COSTI quantificati per le variazioni necessarie alla regolarizzazione dell'immobile pignorato, sono da considerare quale detrazione da operare al Valore di Stima INIZIALE.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1

CANTINA sita in Roma, località Bufalotta, Viale Carmelo Bene n. 320 (accesso pedonale) e nn. 322, 340 e 342 (accesso carrabile), distinta con l'Interno 10, si sviluppa al piano S1 della scala A, edificio B. La CANTINA è raggiungibile sia dall'androne della Scala A - edificio B, che dal garage. Il piano cantine è servito sia dall'ascensore che dal vano scala comune (Scala A). L'immobile è porzione dell'edificio B - scala A, parte di un complesso di tre palazzine (A, B, C) che insistono in un lotto delimitato con all'interno viali pedonali condominiali, zone a verde e una piscina condominiale. L'Edificio B si sviluppa secondo 5 piani fuori terra ed uno entro terra. Al piano interrato del complesso edilizio sono presenti le cantine, i posti auto (box) e la centrale termica. L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma, nella parte NORD della città. L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista" giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità. Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997. L'area risulta ben servita dai principali servizi ed è posta nelle vicinanze del Centro Commerciale Porta di Roma. Riguardo la viabilità, l'immobile è sito nelle vicinanze del Grande Raccordo Anulare, con accesso da Viale Carmelo Bene che collega la zona di Vigne Nuove a quella di Colle Salario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 947, Sub. 380, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.625,00

Lo scrivente Esperto è pervenuto alla determinazione del valore commerciale del bene pignorato per mezzo di un giudizio di stima, espressione motivata di un valore attribuibile ad un immobile tramite l'utilizzo di criteri e procedimenti estimativi.

Per il caso di specie si è ritenuto idoneo adottare il procedimento della stima sintetico-comparativa basato su più fonti, che consiste nella comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato, tramite la



consultazione di più fonti.

Nel procedimento di stima utilizzato, si sono considerate una pluralità di variabili: ubicazione e caratteristiche estrinseche, caratteristiche intrinseche e lo stato di conservazione dell'immobile, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine l'indagine di mercato in merito alla domanda e all'offerta.

Tutti questi elementi, unitamente allo studio della documentazione reperita nel corso delle indagini, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità all'immobile oggetto della stima, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

Per il procedimento di stima utilizzato, si è fatto uso delle seguenti fonti (banche dati), dalle quali si sono tratte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona:

- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con valori aggiornati al 2° semestre 2022 (ultimo disponibile);
- banche dati tratte dal portale Borsinoimmobiliare.it con valori aggiornati a Luglio 2023;
- banche dati tratte dal portale Immobiliare.it con valori aggiornati a Giugno 2023;
- indagine di mercato conseguente allo studio di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare, riferite all'attualità, riguardanti immobili ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile pignorato oggetto di stima.

Nelle banche dati assunte a riferimento, NON sono presenti valori per la tipologia "soffitte/magazzini" (categoria C/2).

Stante l'assenza di quotazioni di mercato per i locali Cantine (C/2), che lascerebbe presupporre compravendite come locali accessori di abitazioni, a parere del CTU la valutazione al mq può conseguire associando alla Cantina pignorata il valore pari al 25% del prezzo stimato al mq per l'immobile Abitazione (BENE n. 1 Abitazione Interno 16).

Nel caso di abitazioni e di locali accessori con accesso indiretto (cantine/soffitte), il DPR 138/98 Allegato C stabilisce che la superficie convenzionale da sommarsi a quella dell'abitazione è pari al 25% di quella dell'accessorio.

Considerato il prezzo di mercato dell'abitazione stimato dal CTU, consegue che il prezzo di mercato stimato per la Cantina Interno 10 è pari ad $2.900 \text{ €/mq} \times 0,25 = 725,00 \text{ €/mq}$.

Sulla base della natura e conservazione del bene e dell'ubicazione della Cantina (posta al Piano interrato, raggiungibile tramite vano scala condominiale e ascensore), si ritiene congruo il prezzo stimato di 725,00 €/mq quale valore di mercato INIZIALE al metro quadrato convenzionale della Cantina pignorata.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1
POSTO AUTO IN BOX sita in Roma, località Bufalotta, Viale Carmelo Bene n. 320 (accesso pedonale) e nn. 322, 340 e 342 (accesso carrabile), distinto con l'Interno 14, si sviluppa al piano S1 - Scala A dell'edificio B. Il BOX è raggiungibile sia dall'androne della Scala A - edificio B, che dal garage. Il piano cantine/autorimessa è servito sia dall'ascensore che dal vano scala comune (Scala A). L'immobile è porzione dell'edificio B, Scala A, parte di un complesso di tre palazzine (A, B, C) che insistono in un lotto delimitato con all'interno viali pedonali condominiali, zone a verde e una piscina condominiale. L'Edificio B si sviluppa secondo 5 piani fuori terra ed uno entro terra. Al piano interrato del complesso edilizio sono presenti le cantine, i posti auto (box) e la centrale termica. L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma, nella parte NORD della città. L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista" giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità. Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma



Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997. L'area risulta ben servita dai principali servizi ed è posta nelle vicinanze del Centro Commerciale Porta di Roma. Riguardo la viabilità, l'immobile è sito nelle vicinanze del Grande Raccordo Anulare, con accesso da Viale Carmelo Bene che collega la zona di Vigne Nuove a quella di Colle Salario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 947, Sub. 446, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

Lo scrivente Esperto è pervenuto alla determinazione del valore commerciale del bene pignorato per mezzo di un giudizio di stima, espressione motivata di un valore attribuibile ad un immobile tramite l'utilizzo di criteri e procedimenti estimativi.

Per il caso di specie si è ritenuto idoneo adottare il procedimento della stima sintetico-comparativa basato su più fonti, che consiste nella comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato, tramite la consultazione di più fonti.

Nel procedimento di stima utilizzato, si sono considerate una pluralità di variabili: ubicazione e caratteristiche estrinseche, caratteristiche intrinseche e lo stato di conservazione dell'immobile, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine l'indagine di mercato in merito alla domanda e all'offerta.

Tutti questi elementi, unitamente allo studio della documentazione reperita nel corso delle indagini, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità all'immobile oggetto della stima, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima.

Per il procedimento di stima utilizzato, si è fatto uso delle seguenti fonti (banche dati), dalle quali si sono tratte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona:

- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con valori aggiornati al 2° semestre 2022 (ultimo disponibile);

- banche dati tratte dal portale Borsinoimmobiliare.it con valori aggiornati a Luglio 2023;

- indagine di mercato conseguente allo studio di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare, riferite all'attualità, riguardanti immobili ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile pignorato oggetto di stima.

1) Per la banca dati dell'OMI, l'immobile ricade nella Fascia OMI "Suburbana", Zona E40 - "COLLE SALARIO (VIA MONTE GIBERTO)", microzona "145". Per tale zona la banca dati OMI pubblica il seguente intervallo di prezzi:

minimo 1.150,00 €/mq - massimo 1.700,00 €/mq, riferito alla tipologia "BOX" con stato conservativo "normale".

2) Per la banca dati di Borsinoimmobiliare.it, l'immobile ricade nella Zona "SALARIA COLLE SALARIO VIA MONTE GIBERTO", in posizione "Periferia".

Per tale zona la banca dati di Borsinoimmobiliare.it pubblica il seguente intervallo di prezzi, riferito alla tipologia "BOX" con stato conservativo "buono":

- minimo 1.046,00 €/mq - massimo 1.295,00 €/mq (valore massimo 1.543 €/mq), riferito a BOX Auto e Autorimesse.

Agli esiti dell'indagine di mercato, che ha riguardato lo studio degli annunci/proposte di vendita di immobili residenziali ricadenti nella zona in cui insiste il bene pignorato oggetto di stima, si è pervenuti ad un 'valore medio' per i "prezzi richiesti", pari a circa 1.000,00 €/mq - 1.100,00 €/mq.

Sulla base dei dati analizzati, della natura e conservazione del bene, dell'ubicazione dell'immobile (BOX Interno 14 posta al Piano S1 della scala A - edificio B), dello stato degli impianti e finiture, per quanto visionato, si ritiene congruo considerare un prezzo di 1.000,00 €/mq, quale valore di mercato al metro quadrato convenzionale del BOX INTERNO 14 al piano S1.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5	96,00 mq	2.900,00 €/mq	€ 278.400,00	100,00%	€ 278.400,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1	5,00 mq	725,00 €/mq	€ 3.625,00	100,00%	€ 3.625,00
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1	20,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
Valore di stima:					€ 302.025,00

Valore di stima: € 302.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ABITAZIONE INTERNO 16 (rimozione controsoffitto + ripristino tramezzo al P5)	7000,00	€
Verifica impianto elettrico + imprevisti per assistenza rimozione controsoffitto ABITAZIONE INTERNO 16	1500,00	€
Ripristino parete corridoio con pregresso fenomeno infiltrativo ABITAZIONE INTERNO 16	1000,00	€

Valore di stima: € 292.000,00 al netto dei Deprezamenti indicati sopra

NOTA: il Valore di Stima suindicato è stato arrotondato dal CTU.

Lo scrivente Esperto è pervenuto alla determinazione del valore commerciale del singolo bene pignorato per mezzo di un giudizio di stima, espressione motivata di un valore attribuibile ad un immobile tramite l'utilizzo di criteri e procedimenti estimativi.

Per il caso di specie si è ritenuto idoneo adottare il procedimento della stima sintetico comparativa basato sulla consultazione di più fonti, che si fonda sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Sulla base dei dati analizzati e della natura e conservazione dei beni:

- 1) BENE N. 1 - Abitazione Int. 16, piano 4°, scala A, edificio B: il CTU ritiene congruo il prezzo di 2.900,00 €/mq conv.;
- 2) BENE N. 2 - Cantina Int. 10, piano S1, scala A, edificio B: il CTU ritiene congruo il prezzo di 725,00 €/mq conv..
- 3) BENE N. 3 - Box auto Int. 14, piano S1: il CTU ritiene congruo il prezzo di 1.000,00 €/mq conv..

Per pervenire al VALORE FINALE DI STIMA del LOTTO UNICO, il CTU ha ritenuto congruo operare le seguenti DETRAZIONI al Valore di Stima del compendio pignorato (DEPREZZAMENTO):

- 1) detrazione pari ad € 7.000,00 in cifra tonda (IVA compresa) quale importo totale per oneri di regolarizzazione edilizia per il BENE N. 1 (ABITAZIONE INTERNO 16);



2) detrazione pari ad € 1.500,00 in cifra tonda (IVA compresa) quale importo totale per verifica impianto elettrico (+ imprevisti) per il BENE N. 1 (ABITAZIONE INTERNO 16), che comprende anche l'assistenza sull'impianto conseguente alla rimozione del controsoffitto con punti luce;

3) detrazione pari ad € 1.000,00 in cifra tonda (IVA compresa) quale importo totale per ripristino della parete del corridoio con pregresso fenomeno infiltrativo per il BENE N. 1 (ABITAZIONE INTERNO 16);

NOTA: il Valore finale di stima pari ad € 292.000,00 del LOTTO UNICO è stato arrotondato dal CTU.

DETRAZIONE PER IMMOBILI GRAVATI DA DIRITTO DI ABITAZIONE.

Dalle indagini svolte, è emerso che a seguito di separazione consensuale tra i coniugi eseguiti, il Tribunale di Roma in data 17/06/2016 ha emesso il Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, trascritto a Roma in data 14/07/2017 al n. 83963/56481 di formalità a favore di ***** e contro*****, entrambi parti esegutate nella Procedura con RGE 908/2019.

L'assegnazione della casa familiare grava sui tre immobili pignorati costituenti il LOTTO UNICO. Tale formalità risulta trascritta:

- DOPO la trascrizione dell'ipoteca per cui è causa, Iscrizione del 22/02/2010 RG19218/RP4696 - di cui alla formalità di riferimento del 10/12/2009 RG163342/RP46188;

- PRIMA della trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura, Trascrizione del 25/07/2019 RG92385/RP64742.

Il Custode nella propria relazione iniziale ha segnalato al G.E. tale particolarità, argomentando che: "...secondo autorevole giurisprudenza, qualora l'ipotecario abbia trascritto prima dell'assegnatario viene in rilievo l'orientamento della Corte di Cassazione, espresso con la decisione n. 15885 dell'11 luglio 2014, che assegna prevalenza al creditore prelatizio nel caso in cui l'assegnatario sia lo stesso debitore esecutato. In altre parole, secondo tale orientamento il provvedimento di assegnazione della casa familiare non sarebbe opponibile al creditore ipotecario avente ipoteca iscritta antecedentemente, quand'anche il verbale di assegnazione risulti trascritto prima del pignoramento....".

Il CTU non si assume alcuna responsabilità sull'opponibilità del diritto di abitazione né sulla sua effettiva durata, qualora opponibile, rimettendo ogni decisione al Giudice dell'Esecuzione.

DIRITTO DI ABITAZIONE CONSIDERATO OPPONIBILE.

Nel caso in cui il compendio immobiliare venga considerato gravato dal diritto di abitazione a favore della ex moglie e del figlio, quest'ultimo all'attualità in età maggiore in quanto nato in data*****/1999, dal Valore Finale di Stima sopra indicato (€ 292.000) si dovrà detrarre il valore dell'USO ABITATIVO fino al raggiungimento dell'indipendenza economica del figlio (il figlio ha raggiunto la maggiore età nell'anno 2017).

Il calcolo del valore dell'usufrutto a termine, cioè NON vitalizio ma costituito per un certo periodo di tempo, va determinato ex art. 46 - DPR 131/86 e s.m.i., assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse vigente all'attualità -agosto 2023- (art. 48, comma 1, secondo periodo, DPR 131/86), come modificato dal D.M. 13/12/2022 (All. 34).

L'annualità risulta una rendita di tipo "posticipata", in quanto il flusso di denaro viene corrisposto al termine del periodo di riferimento (la prima rata è corrisposta al termine del primo anno e così via), e "temporanea" in quanto composta da un certo numero di rate.

Per ottenere il valore dell'usufrutto al termine del periodo di tempo considerato (n), l'annualità andrà moltiplicata per un coefficiente legato alla durata in anni dell'usufrutto (n) e al tasso di interesse (i), calcolabile con la seguente formula: $C = [1 - (1+i)^{-n}] / i$

dove:

i = tasso di interesse legale

n = numero di anni nei quali è pagata la rendita (cfr. periodo dell'usufrutto a tempo)

Nel procedimento di calcolo adottato, la quantificazione della durata dell'usufrutto legata al figlio ha un valore approssimato, in quanto, benché la maggiore età del figlio minore sia determinabile, l'età della sua indipendenza economica resta aleatoria.

A tale scopo, il CTU si è riferito alla statistica ufficiale dell'ISTAT relativa al Tasso di occupazione della popolazione con età 15 - 34 anni su base nazionale, per entrambi i sessi (All. 34).



Dai dati statistici si evince che il più alto tasso di occupazione è concentrato nella fascia di età compresa tra 25 e 34 anni, mediamente superiore al 60%. Il CTU ritiene che la media tra i due valori indicati dall'ISTAT (24 e 35 anni), corrispondente all'età di 30 anni $((24+35)/2=29,5 = 30)$, sia rappresentativa di un plausibile inserimento lavorativo e quindi di una possibile indipendenza economica.

Calcolo del valore dell'usufrutto a tempo:

-Età del figlio: anni 24 ad *** 2023

-Anni che separano il figlio dall'indipendenza economica ipotizzata: $30 - 24 = 6$ anni

-Periodo ipotizzato dell'usufrutto a tempo: 6 anni

-Valore della piena proprietà: € 292.000 (valore di stima del CTU all'Agosto 2023)

-Valore dell'annualità: € 292.000 x 5% (tasso d'interesse legale) = € 292.000 x 0,05 = € 14.600,00

-Coefficiente C: $C = [1 - (1+i)^{-n}] / i = [1 - (1+0,05)^{-6}] / 0,05 = 5,076$

-Valore dell'usufrutto a tempo determinato (durata 6 anni): € 14.600 x 5,076 = € 74.105,00

VALORI DI STIMA DEL LOTTO UNICO: IN CASO DI NON-OPPONIBILITA'/OPPONIBILITA' DEL VERBALE DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE.

In ragione di quanto sopra argomentato, il CTU riepiloga i Valori di Stima sinora calcolati:

1) Valore di Stima del LOTTO UNICO nel caso di NON opponibilità del Verbale assegnazione: € 292.000,00

2) Valore di Stima del LOTTO UNICO nel caso di opponibilità del Verbale assegnazione: € 292.000 - € 74.105 = € 217.895,00

DETRAZIONE ULTERIORE PER GIUNGERE AL VALORE FINALE DI STIMA.

Il CTU ritiene che i Valori di Stima del valore di mercato debbano essere oggetto di un'ulteriore detrazione, praticata per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia da vizi, valutabile pari al 5% dell'importo del Valore di Stima come nel seguito.

Deprezzamento ulteriore

Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
--------------------------------------	------	---

VALORI DI STIMA FINALI DEL LOTTO UNICO: IN CASO DI NON-OPPONIBILITA'/OPPONIBILITA' DEL VERBALE DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE.

In ragione di quanto sopra argomentato, il CTU riepiloga i Valori di Stima FINALI calcolati:

1) Valore di Stima del LOTTO UNICO nel caso di NON opponibilità del Verbale assegnazione:

€ 292.000,00 - 5% = **€ 277.000,00**

2) Valore di Stima del LOTTO UNICO nel caso di opponibilità del Verbale assegnazione:

€ 217.895,00 - 5% = **€ 207.000,00**

Valore finale di stima: € 277.000,00 nel caso di NON opponibilità del Verbale di assegnazione della casa familiare

Valore finale di stima: € 207.000,00 nel caso di opponibilità del Verbale di assegnazione della casa familiare

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 10/09/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Viviani Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto acquisto esecutati_Rep.79107/2010 (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto rep. 75160/2008 Atto di apporto a Fondo comune (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie esecutati e immobili pignorati (Aggiornamento al 08/09/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali BENI pignorati (Aggiornamento al 08/09/2023)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Fg. 136-C_Part. 947 (Aggiornamento al 03/02/2022)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali Beni pignorati (Aggiornamento al 18/01/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto d'obbligo *****-Z2B rep.74788-06.12.2007 (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visure Catasto TERRENI Particelle 947-609-11 (Aggiornamento al 21/01/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento Condominio Via C. Bene 320_Edificio B (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Dati forniti da Amm.re del Condominio (Aggiornamento al 02/08/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Regolamento INTERCONDominio Via C. Bene 320 (Aggiornamento al 02/08/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Dati e Documenti forniti da Amm.re Intercondominio (Aggiornamento al 14/10/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - PEC del CTU al Terzo responsabile Impianto Trigenerazione (Aggiornamento al 01/11/2022)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Convenzione 2001 Bufalotta Notaio Mazza rep. 90095 (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Trasmissione Documenti Dip.to PAU Servizio Tecnico Opere di Urbanizzazione Primarie e Secondarie (Aggiornamento al 17/05/2022)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Prima Convenzione Integrativa Bufalotta Rep. 113542 del 2011 (Aggiornamento al 17/05/2022)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Seconda Convenzione integrativa rep 121311 del 2018 e Allegati (Aggiornamento al 17/05/2022)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Elenco Formalità Terreno Part. 609 (Aggiornamento al 25/05/2022)



- ✓ N° 19 Altri allegati - Nota Iscrizione Ipoteca RP 46188-2009 Atto rep. 110806-2009 (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Atto Mutuo rep. 110806 del 4.12.2009 (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Annotazione RP4696-2010 - Atto rep.110965 - Frazionamento Ipoteca in quota Unita 160 (Aggiornamento al 26/05/2022)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Frazionamento Mutuo Rep. 110965 del 01.02.2010 (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Note Iscrizioni Ipoteche: Equitalia 23.04.2010 - Ag. Riscossione 06.11.2016 (Aggiornamento al 18/01/2022)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Fascicolo Progettuale Dip.to PAU Archivio Urbanistica (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Certificato AGIBILITA n. 1236-2010 (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Fascicolo Agibilità - Dip.to PAU Archivio Urbanistica (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Inquadramento di PRG e PTPR + Norme tecniche di Attuazione PRG-Bufalotta (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 28 Foto - Allegato Fotografico beni pignorati (Aggiornamento al 16/03/2022)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Esiti indagini esistenza contratti Agenzia Entrate (Aggiornamento al 02/05/2022)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Quotazioni immobiliari ***** (Aggiornamento al 10/08/2023)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 30/03/2022)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Trascrizione Verbale assegnazione casa familiare (Aggiornamento al 18/01/2022)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Certificato Stato di famiglia (Aggiornamento al 31/05/2022)
- ✓ N° 34 Altri allegati - ISTAT Tassi di occupazione per età + DM 13/12/2022 Tasso Interesse legale (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Esiti indagini Direzione Tecnica Municipio Roma 3 (Aggiornamento al 07/09/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5

APPARTAMENTO sito in Roma, località Bufalotta, Viale Carmelo Bene n. 320 (accesso pedonale) e nn. 322, 340 e 342 (accesso carrabile), si sviluppa su due piani 4° e 5° collegati con scala interna, distinto con l'Interno 16, scala A, edificio B. L'immobile è porzione dell'edificio B - scala A, parte di un complesso di tre palazzine (A, B, C) che insistono in un lotto delimitato con all'interno viali pedonali condominiali, zone a verde e una piscina condominiale. L'Edificio B si sviluppa secondo 5 piani fuori terra ed uno entro terra. Al piano interrato del complesso edilizio sono presenti le cantine, i posti auto (box) e la centrale termica. L'appartamento distinto con l'Interno 16, si sviluppa su due piani 4° e 5° collegati da scala interna, composto dai seguenti vani: - al piano 4°: ingresso/soggiorno/angolo cottura, due stanze, due bagni, disimpegno, un terrazzo, scala interna che collega i piani 4° e 5°; - al piano 5°: con accesso dal piano 4° tramite scala interna: locale lavatoio (circa 6 mq) e un terrazzo; - al piano 5°: con accesso da portoncino al pianerottolo comune del vano scala: un vano locale tecnico (circa 7 mq). L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma, nella parte NORD della città. L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista" giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità. Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997. L'area risulta ben servita dai principali servizi ed è posta nelle vicinanze del Centro Commerciale Porta di Roma. Riguardo la viabilità, l'immobile è sito nelle vicinanze del Grande Raccordo Anulare, con accesso da Viale Carmelo Bene che collega la zona di Vigne Nuove a quella di Colle Salario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 947, Sub. 162, Zc. 6, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, l'edificio B di cui è porzione l'immobile pignorato, insiste nella componente Sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita, governato dall'articolo 65 delle NTA del PRG (ZTO - Zona Territoriale Omogenea "C"). STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita - Denominazione: BUFALOTTA (All. 27). Secondo il P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2., Rettificato con DGR n. 228 del 21/04/2022 e DGR n. 670 del 02/08/2022, l'immobile ricade in (Tavola 24 - Foglio 374): 1) Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio: Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione. 2) Tavola B: - Protezione delle aree di interesse archeologico - Aree tutelate per legge (D.lgs. 42/2004, Art.142) - m) Protezione aree di interesse archeologico; - Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto - Linee archeologiche - Antico tracciato stradale (ml_0838). 3) Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni: - Accolta: parzialmente accolta, con prescrizione.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1

CANTINA sita in Roma, località Bufalotta, Viale Carmelo Bene n. 320 (accesso pedonale) e nn. 322, 340 e 342 (accesso carrabile), distinta con l'Interno 10, si sviluppa al piano S1 della scala A, edificio B. La



CANTINA è raggiungibile sia dall'androne della Scala A - edificio B, che dal garage. Il piano cantine è servito sia dall'ascensore che dal vano scala comune (Scala A). L'immobile è porzione dell'edificio B - scala A, parte di un complesso di tre palazzine (A, B, C) che insistono in un lotto delimitato con all'interno viali pedonali condominiali, zone a verde e una piscina condominiale. L'Edificio B si sviluppa secondo 5 piani fuori terra ed uno entro terra. Al piano interrato del complesso edilizio sono presenti le cantine, i posti auto (box) e la centrale termica. L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma, nella parte NORD della città. L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista" giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità. Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997. L'area risulta ben servita dai principali servizi ed è posta nelle vicinanze del Centro Commerciale Porta di Roma. Riguardo la viabilità, l'immobile è sito nelle vicinanze del Grande Raccordo Anulare, con accesso da Viale Carmelo Bene che collega la zona di Vigne Nuove a quella di Colle Salario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 947, Sub. 380, Zc. 6, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, l'edificio B di cui è porzione l'immobile pignorato, insiste nella componente Sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita, governato dall'articolo 65 delle NTA del PRG (ZTO - Zona Territoriale Omogenea "C"). STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita - Denominazione: BUFALOTTA (All. 27). Secondo il P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2., Rettificato con DGR n. 228 del 21/04/2022 e DGR n. 670 del 02/08/2022, l'immobile ricade in (Tavola 24 - Foglio 374): 1) Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio: Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione. 2) Tavola B: - Protezione delle aree di interesse archeologico - Aree tutelate per legge (D.lgs. 42/2004, Art.142) - m) Protezione aree di interesse archeologico; - Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto - Linee archeologiche - Antico tracciato stradale (ml_0838). 3) Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni: - Accolta: parzialmente accolta, con prescrizione.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1

POSTO AUTO IN BOX sita in Roma, località Bufalotta, Viale Carmelo Bene n. 320 (accesso pedonale) e nn. 322, 340 e 342 (accesso carrabile), distinto con l'Interno 14, si sviluppa al piano S1 - Scala A dell'edificio B. Il BOX è raggiungibile sia dall'androne della Scala A - edificio B, che dal garage. Il piano cantine/autorimessa è servito sia dall'ascensore che dal vano scala comune (Scala A). L'immobile è porzione dell'edificio B, Scala A, parte di un complesso di tre palazzine (A, B, C) che insistono in un lotto delimitato con all'interno viali pedonali condominiali, zone a verde e una piscina condominiale. L'Edificio B si sviluppa secondo 5 piani fuori terra ed uno entro terra. Al piano interrato del complesso edilizio sono presenti le cantine, i posti auto (box) e la centrale termica. L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma, nella parte NORD della città. L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista" giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità. Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma



Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997. L'area risulta ben servita dai principali servizi ed è posta nelle vicinanze del Centro Commerciale Porta di Roma. Riguardo la viabilità, l'immobile è sito nelle vicinanze del Grande Raccordo Anulare, con accesso da Viale Carmelo Bene che collega la zona di Vigne Nuove a quella di Colle Salario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 947, Sub. 446, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base al P.R.G. Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008, l'edificio B di cui è porzione l'immobile pignorato, insiste nella componente Sistema insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita, governato dall'articolo 65 delle NTA del PRG (ZTO - Zona Territoriale Omogenea "C"). STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita - Denominazione: BUFALOTTA (All. 27). Secondo il P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2., Rettificato con DGR n. 228 del 21/04/2022 e DGR n. 670 del 02/08/2022, l'immobile ricade in (Tavola 24 - Foglio 374): 1) Tavola A - Sistemi e ambiti del Paesaggio: Sistema del Paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione. 2) Tavola B: - Protezione delle aree di interesse archeologico - Aree tutelate per legge (D.lgs. 42/2004, Art.142) - m) Protezione aree di interesse archeologico; - Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto - Linee archeologiche - Antico tracciato stradale (ml_0838). 3) Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni: - Accolta: parzialmente accolta, con prescrizione.

Prezzo base d'asta: € 277.000,00 nel caso di NON opponibilità del Verbale di assegnazione della casa familiare

Prezzo base d'asta: € 207.000,00 nel caso di opponibilità del Verbale di assegnazione della casa familiare



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 908/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA:

- **€ 277.000,00** NEL CASO DI NON OPPONIBILITÀ DEL VERBALE DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE
- **€ 207.000,00** NEL CASO DI OPPONIBILITÀ DEL VERBALE DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 16, piano 4-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 947, Sub. 162, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dall'esecutata ***** e dal figlio. STATO CONSERVATIVO DELL'EDIFICIO B DI CUI E' PORZIONE L'IMMOBILE PIGNORATO. Sopralluogo del 30/03/2022. Lo stato conservativo dell'edificio è discreto. I prospetti esterni con rivestimento ad intonaco ed il vano scala interno, si presentano in un discreto stato conservativo. L'edificio è dotato di ascensore. Per quanto riferito dall'Amministratore del Condominio (All. 10): - l'Edificio B è costituito da: Scala A - 19 appartamenti e 14 cantine, Scala B - 20 appartamenti e 18 cantine. L'edificio è servito da un impianto di cogenerazione, con sottostazione ubicata al Piano S1/Garage, che fornisce riscaldamento nella stagione invernale, raffrescamento nella stagione estiva e produzione di acqua calda sanitaria. Il terzo responsabile/manutentore dell'impianto di cogenerazione (per la parte relativa al fabbricato B), che alla data del 02/08/2022 era la soc. ***** SRL, benché contattato dal CTU e più volte sollecitato anche telefonicamente (All. 13), NON ha fornito alcun documento al CTU. Il CTU, a causa della carenza di documentazione, NON può precisare altro circa l'impianto di cogenerazione a servizio dell'immobile. Nel sopralluogo il CTU NON ha potuto visionare lo stato della piscina condominiale ubicata nell'area comune ai tre fabbricati del comparto. STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE PIGNORATO: INTERNO 16 - PIANI 4°-5° - SCALA A - EDIFICIO B. Sopralluogo del 30/03/2022. Internamente l'immobile si presenta in uno stato conservativo ordinario. I soffitti sono tinteggiati. Le pareti dei vani sono in parte rifinite con intonaco civile e tinteggiatura e in parte con carta da parati. Alcune porzioni dei parati si presentano scollate dal fondo. I serramenti esterni (in legno o PVC) di tipo ordinario e in uno stato conservativo ordinario, sono dotati di vetro camera. Gli avvolgibili sono ad azionamento elettrico. Le pareti e le pavimentazioni si presentano in uno stato ordinario. Si è rilevata una pavimentazione in parquet di tipo ordinario installata su quella preesistente, ad esclusione dei bagni. Nel vano ingresso/soggiorno/angolo-cottura è presente una controsoffittatura che limita l'altezza interna a 2,63 m circa dal calpestio. Le porte di tipo ligneo dei vari ambienti, risultano in uno stato ordinario. Riguardo gli impianti idrico, termico, gas, elettrico, il CTU ha reperito la copia del Fascicolo di Agibilità (All. 26), dal quale sono emersi le seguenti certificazioni degli impianti: - dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dell'immobile Interno 16 - scala A - Edificio B; - dichiarazione di conformità dell'impianto gas dell'immobile Interno 16 - scala A - Edificio B; - dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario-termico dell'immobile Interno 16 - scala A - Edificio B. Allo stato il CTU non può esprimersi sulla sicurezza e regolarità degli impianti, di cui NON è stato possibile accertarne l'efficienza. Alcuni punti luce a parete dell'immobile, presentano i fili elettrici a vista. In entrambi i bagni, rivestiti fino ad una certa altezza con maioliche, sono presenti sanitari di tipo ordinario e nel bagno padronale è presente una vasca presumibilmente per idromassaggio. Su una parete del corridoio sono presenti esiti di pregressi fenomeni infiltrativi, non in atto in quel momento, con degrado della muratura e della carta da parati ivi installata. Sul punto l'esecutata ***** presente al sopralluogo, riferiva che gli esiti infiltrativi rilevati dal CTU erano da ascrivere ad una pregressa infiltrazione ad opera dell'impianto termico. I radiatori dell'impianto termico risultano in uno stato conservativo ordinario. Le pavimentazioni dei balconi/terrazzi e le ringhiere in metallo (con funzione di parapetto), presentano uno stato conservativo ordinario. Sulle pareti dei balconi/terrazzi sono presenti porzioni degradate, maggiormente in quelle del balcone/terrazzo al Piano 5°. Il portoncino di ingresso al P4, presumibilmente di tipo blindato, risultava in uno stato di conservazione ordinario come anche il portoncino al P5.</p>		
Descrizione:	APPARTAMENTO sito in Roma, località Bufalotta, Viale Carmelo Bene n. 320 (accesso pedonale) e nn. 322, 340 e 342 (accesso carrabile), si sviluppa su due piani 4° e 5° collegati con scala interna, distinto con l'Interno		



	<p>16, scala A, edificio B. L'immobile è porzione dell'edificio B - scala A, parte di un complesso di tre palazzine (A, B, C) che insistono in un lotto delimitato con all'interno viali pedonali condominiali, zone a verde e una piscina condominiale. L'Edificio B si sviluppa secondo 5 piani fuori terra ed uno entro terra. Al piano interrato del complesso edilizio sono presenti le cantine, i posti auto (box) e la centrale termica. L'appartamento distinto con l'Interno 16, si sviluppa su due piani 4° e 5° collegati da scala interna, composto dai seguenti vani: - al piano 4°: ingresso/soggiorno/angolo cottura, due stanze, due bagni, disimpegno, un terrazzo, scala interna che collega i piani 4° e 5°; - al piano 5°: con accesso dal piano 4° tramite scala interna: locale lavatoio (circa 6 mq) e un terrazzo; - al piano 5°: con accesso da portoncino al pianerottolo comune del vano scala: un vano locale tecnico (circa 7 mq). L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma, nella parte NORD della città. L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista" giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità. Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997. L'area risulta ben servita dai principali servizi ed è posta nelle vicinanze del Centro Commerciale Porta di Roma. Riguardo la viabilità, l'immobile è sito nelle vicinanze del Grande Raccordo Anulare, con accesso da Viale Carmelo Bene che collega la zona di Vigne Nuove a quella di Colle Salario.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	<p>L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dall'esecutata **** nata a **** il ***** (C.F. *****) e dal figlio ***** nato a ***** il ***** (C.F. *****). L'occupazione risulta in forza di VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE Rep. 4906 del 17/06/2016 trascritto in data 14/07/2017 presso Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 al Reg. Part. n. 56481.</p>

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 320, edificio B, scala A, interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 947, Sub. 380, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	5,00 mq
Stato conservativo:	<p>L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dall'esecutata ***** e dal figlio. STATO CONSERVATIVO DELL'EDIFICIO B DI CUI E' PORZIONE L'IMMOBILE PIGNORATO. Sopralluogo del 30/03/2022. Lo stato conservativo dell'edificio è discreto. I prospetti esterni con rivestimento ad intonaco ed il vano scala interno, si presentano in un discreto stato conservativo. L'edificio è dotato di ascensore. Per quanto riferito dall'Amministratore del Condominio (All. 10): - l'Edificio B è costituito da: Scala A - 19 appartamenti e 14 cantine, Scala B - 20 appartamenti e 18 cantine. L'edificio è servito da un impianto di cogenerazione, con sottostazione ubicata al Piano S1/Garage, che fornisce riscaldamento nella stagione invernale, raffrescamento nella stagione estiva e produzione di acqua calda sanitaria. Il terzo responsabile/manutentore dell'impianto di cogenerazione (per la parte relativa al fabbricato B), che alla data del 02/08/2022 era la soc. ***** SRL, benché contattato dal CTU e più volte sollecitato anche telefonicamente (All. 13), NON ha fornito alcun documento al CTU. Il CTU, a causa della carenza di documentazione, NON può precisare altro circa l'impianto di cogenerazione a servizio dell'immobile. Nel sopralluogo il CTU NON ha potuto visionare lo stato della piscina condominiale ubicata nell'area comune ai tre fabbricati del comparto. STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE PIGNORATO: CANTINA INTERNO 10 - PIANO S1 - SCALA A - EDIFICIO B. Sopralluogo del 30/03/2022. Per quanto è stato possibile visionare, internamente l'immobile si presenta in uno stato conservativo ordinario. La porta di accesso è in lamiera metallica dotata di serratura. I soffitti e le pareti del vano Cantina sono tinteggiati. E' presente l'impianto di illuminazione con comando a pulsante. Allo stato il CTU non può esprimersi sulla sicurezza e regolarità degli impianti, di cui NON è stato possibile accertarne l'efficienza. Il CTU precisa che il giorno del sopralluogo NON ha potuto visionare compiutamente lo stato interno della Cantina (pareti e pavimentazione), a causa della notevole quantità di suppellettili presenti all'interno, come rilevabile nell'Allegato Fotografico (All. 28).</p>		



Descrizione:	CANTINA sita in Roma, località Bufalotta, Viale Carmelo Bene n. 320 (accesso pedonale) e nn. 322, 340 e 342 (accesso carrabile), distinta con l'Interno 10, si sviluppa al piano S1 della scala A, edificio B. La CANTINA è raggiungibile sia dall'androne della Scala A - edificio B, che dal garage. Il piano cantine è servito sia dall'ascensore che dal vano scala comune (Scala A). L'immobile è porzione dell'edificio B - scala A, parte di un complesso di tre palazzine (A, B, C) che insistono in un lotto delimitato con all'interno viali pedonali condominiali, zone a verde e una piscina condominiale. L'Edificio B si sviluppa secondo 5 piani fuori terra ed uno entro terra. Al piano interrato del complesso edilizio sono presenti le cantine, i posti auto (box) e la centrale termica. L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma, nella parte NORD della città. L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista" giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità. Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997. L'area risulta ben servita dai principali servizi ed è posta nelle vicinanze del Centro Commerciale Porta di Roma. Riguardo la viabilità, l'immobile è sito nelle vicinanze del Grande Raccordo Anulare, con accesso da Viale Carmelo Bene che collega la zona di Vigne Nuove a quella di Colle Salario.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dall'esecutata ***** nata a ***** il ***** (C.F.*****) e dal figlio ***** nato a ***** il ***** (C.F.*****). L'occupazione risulta in forza di VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE Rep. 4906 del 17/06/2016 trascritto in data 14/07/2017 presso Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 al Reg. Part. n. 56481.

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Carmelo Bene 322, 340, edificio B, scala A, interno 14, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 947, Sub. 446, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dall'esecutata ***** e dal figlio. STATO CONSERVATIVO DELL'EDIFICIO B DI CUI E' PORZIONE L'IMMOBILE PIGNORATO. Sopralluogo del 30/03/2022. Lo stato conservativo dell'edificio è discreto. I prospetti esterni con rivestimento ad intonaco ed il vano scala interno, si presentano in un discreto stato conservativo. L'edificio è dotato di ascensore. Per quanto riferito dall'Amministratore del Condominio (All. 10): - l'Edificio B è costituito da: Scala A - 19 appartamenti e 14 cantine, Scala B - 20 appartamenti e 18 cantine. L'edificio è servito da un impianto di cogenerazione, con sottostazione ubicata al Piano S1/Garage, che fornisce riscaldamento nella stagione invernale, raffrescamento nella stagione estiva e produzione di acqua calda sanitaria. Il terzo responsabile/manutentore dell'impianto di cogenerazione (per la parte relativa al fabbricato B), che alla data del 02/08/2022 era la soc. *****SRL, benché contattato dal CTU e più volte sollecitato anche telefonicamente (All. 13), NON ha fornito alcun documento al CTU. Il CTU, a causa della carenza di documentazione, NON può precisare altro circa l'impianto di cogenerazione a servizio dell'Edificio B. Nel sopralluogo il CTU NON ha potuto visionare lo stato della piscina condominiale ubicata nell'area comune ai tre fabbricati del comparto. STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE PIGNORATO: BOX INTERNO 14 - PIANO S1 - SCALA A - EDIFICIO B. Sopralluogo del 30/03/2022. Per quanto è stato possibile visionare, internamente l'immobile si presenta in uno stato conservativo ordinario. L'accesso al Box avviene dalla corsia di manovra del garage al piano interrato, sottostante all'Edificio B. L'accesso è regolato da una serranda metallica basculante ad azionamento elettrico dotata di serratura. I soffitti e le pareti del BOX sono tinteggiati. E' presente l'impianto di illuminazione con comando a pulsante. Allo stato il CTU non può esprimersi sulla sicurezza e regolarità degli impianti, di cui NON è stato possibile accertarne l'efficienza. Ad un'altezza di circa 2,00 metri dal calpestio è presente un piano di appoggio realizzato con alcuni tubi metallici e tavole lignee, su cui sono riposte delle suppellettili. Il CTU precisa che NON ha potuto visionare compiutamente lo stato interno del BOX (pareti e pavimentazione), a causa della presenza di un autoveicolo		



	parcheeggiato all'interno, come rilevabile nell'Allegato Fotografico (All. 28).
Descrizione:	POSTO AUTO IN BOX sita in Roma, località Bufalotta, Viale Carmelo Bene n. 320 (accesso pedonale) e nn. 322, 340 e 342 (accesso carrabile), distinto con l'Interno 14, si sviluppa al piano S1 - Scala A dell'edificio B. Il BOX è raggiungibile sia dall'androne della Scala A - edificio B, che dal garage. Il piano cantine/autorimessa è servito sia dall'ascensore che dal vano scala comune (Scala A). L'immobile è porzione dell'edificio B, Scala A, parte di un complesso di tre palazzine (A, B, C) che insistono in un lotto delimitato con all'interno viali pedonali condominiali, zone a verde e una piscina condominiale. L'Edificio B si sviluppa secondo 5 piani fuori terra ed uno entro terra. Al piano interrato del complesso edilizio sono presenti le cantine, i posti auto (box) e la centrale termica. L'area dove è ubicato il complesso residenziale di cui è porzione l'immobile pignorato, costituisce il Comparto "Z2B" del Comprensorio Bufalotta, ricadente nel territorio del Municipio 3 (ex IV) del Comune di Roma, nella parte NORD della città. L'area è destinata alla "edificazione privata residenziale, non residenziale e mista" giusta la Convenzione Urbanistica per la realizzazione del Programma Urbanistico Bufalotta, stipulata con il Comune di Roma con atto a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma in data 25/01/2001 Rep. n. 90095/28219 registrata a Roma in data 14/02/2001 al n. 1659 Serie 1 ed ivi trascritto in data 13/02/2001 al n. 7502 di formalità. Il Piano degli Interventi della Bufalotta, risulta ricompreso nel Programma degli Interventi per Roma Capitale approvato, ai sensi dell'art. 2 della Legge 15/12/1990 n. 396, con Decreto del Ministro per le Aree Urbane in data 01/03/1992, ratificato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 13/08/1997. L'area risulta ben servita dai principali servizi ed è posta nelle vicinanze del Centro Commerciale Porta di Roma. Riguardo la viabilità, l'immobile è sito nelle vicinanze del Grande Raccordo Anulare, con accesso da Viale Carmelo Bene che collega la zona di Vigne Nuove a quella di Colle Salario.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta OCCUPATA dall'esecutata ***** nata a ***** il ***** (C.F.*****) e dal figlio*****nato a***** il***** (C.F.*****). L'occupazione risulta in forza di VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE Rep. 4906 del 17/06/2016 trascritto in data 14/07/2017 presso Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 al Reg. Part. n. 56481.

