
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galdi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 1201/2018 del R.G.E., riunita con 1205/2018

promossa da:

**** *Omissis* ****

contro:

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 259, Sc. A, int. 13A, piano S1	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1, con cantina di pertinenza Sc. A, piano S1, int. 17	5
Bene N° 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1	7
Bene N° 4 – Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Poliziano n. 8, Sc. B, piano 4	8
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	12
Stato conservativo.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	22
Stato conservativo.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	30

Vincoli od oneri condominiali	31
Lotto 3	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali	35
Stato conservativo.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali	42
Stima / Formazione lotti	43
Lotto 1	43
Lotto 2	45
Lotto 3	50
Riepilogo bando d'asta.....	55
Lotto 1	54
Lotto 2	55
Lotto 3	559
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1201/2018 del R.G.E.....	61
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 15.800,00	61
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 463.400,00	63
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 856,500,00	65

INCARICO

All'udienza del 04/01/2021, la sottoscritta Arch. Gualdi Daniela, con studio in Via Adalberto, 16 - 00162 - Roma (RM), email dani.gualdi@tiscali.it, PEC arch.daniela.gualdi@pec.archrm.it, Tel. 3394179329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. A seguito della sospensione della procedura, l'incarico veniva confermato all'udienza del 20/09/2022.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 259, Sc. A, int. 13A, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1, con cantina di pertinenza Sc. A, piano S1, int. 17
- **Bene N° 3** – Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1
- **Bene N° 4** -Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Poliziano n. 8, Sc. B , int. 8, piano 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - BOX AUTO UBIcato A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 259, SC. A, INT. 13A, PIANO S1

Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 259, nella zona di Grottaperfetta, zona urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, parte del quartiere Ardeatino. La zona è situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare. Più in particolare l'area è ubicata tra la Via di Grottaperfetta a nord, la Via Ardeatina a ovest, Viale del Tintoretto a sud, la Via Laurentina a est. La zona è anche denominata "Roma 70", è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il - Piano di zona 39 Grottaperfetta - in un'area anticamente occupata dai *granai di Nerva*. Ai confini sorgono il parco del Forte Ardeatina e il complesso delle chiese della Santissima Annunziata e dell'Annunziatella. L'area è limitrofa alla Tenuta di Tormarancia, Parco naturale nella città di circa 200 ettari con resti di ville romane, tombe e acquedotti. La zona di Grottaperfetta "Roma 70", si è progressivamente arricchita di uffici e di centri commerciali. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la linea B della metropolitana con le fermate dell'EUR e Laurentina. Via Alberto Ascari si innesta su Via dei Granai di Nerva a sud-est del piano di zona e giunge fino a Via Tazio Nuvolari in direzione nord-ovest (**Allegato A1 -localizzazione edificio box-auto Via A. Ascari 259**).

Il complesso di edifici che compongono il Piano di zona 39 Grottaperfetta, è distinto in diversi comparti e condomini. Il comparto condominiale in esame è servito da aree interne carrabili, posti auto esterni e spazi comuni a verde. Gli edifici sono costruiti su "piastra" ed alle parti sottostanti gli edifici sono collocati box auto e cantine.

Il Box auto ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 259, Sc. A, int. 13A, piano S1, è parte dell'edificio n. 30 del "Comparto", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio, con piano terreno su pilotis da cui si accede ai corpi scala e piano interrato destinato a posti box-auto privati, cui si accede mediante accesso carrabile e mediante i corpi scala sia dall'edificio che dall'esterno. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F4 del progetto originario del Piano di zona ed è interno al comparto, ovvero affaccia sugli spazi condominiali e non sulla Via Ascari.

Il bene, facente parte del fabbricato distinto con il numero "30" (trenta) sito in Comune di Roma, con accesso pedonale da Via Alberto Ascari n.259, è più precisamente: box auto al piano seminterrato dell'edificio "A" distinto con il numero 13A (tredici/A), confinante con i box n.ri 13 e 14, e spazio di manovra.

La sopra descritta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), al foglio 875, particella 435, sub. 517 (ex sub. 61), Z.C. 5, Categ. C/6, Cl. 8, mq.12, Via Alberto Ascari n. 259, piano S1, interno 13A, edificio A, giusta variazione per frazionamento del giorno 11 aprile 2011 n.45149.1/2011 prot.n.RM0459759.

L'accesso carrabile all'edificio, come risulta dal sopralluogo, avviene mediante un cancello nello slargo esistente tra Via Ascari e Via Tazio Nuvolari, che costituisce uno degli accessi principali al Comparto; dal cancello si prosegue lungo gli ambiti condominiali che conducono al cancello più interno lungo la rampa per il piano S1, dove sono presenti i box-auto privati, raggiungibili anche mediante i corpi scale. La zona riservata ai box-auto è idonea agli spazi di manovra e si sviluppa lungo una doppia corsia centrale ai cui lati sono poste le due file di box-auto. Il piano box auto è dotato di illuminazione ed aereazione naturale dall'alto, per la presenza di ampie aperture nella piastra di copertura.

Il piano box-auto è munito d'impianti centralizzati come l'impianto elettrico, e quali dispositivi antincendio sono presenti sia i punti di uscita per gli idranti a muro che gli estintori, oltre l'impianto meccanizzato del cancello e le luci di emergenza. Ogni box-auto ha un proprio contatore della luce.

Il box-auto oggetto di pignoramento, posto al piano S1, interno 13A, scala A, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sono stati riscontrati segni localizzati di ammaloramento di alcune parti comuni del piano S1 (**Allegato B1 - rilievo fotografico edificio box auto Via A. Ascari 259**).

Durante i sopralluoghi effettuati, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fargnoli, il giorno 30/04/2021, e in data 31/03/2023, il bene immobile oggetto di stima si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione. (**Allegato C1 - Verbale accesso del 30.04.2021 e Allegato C3 - Verbale accesso del 31.03.2023**). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA SC. A, P. S1 INT. 17

Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, nella zona di Grotta-perfetta, zona urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, parte del quartiere Ardeatino. La zona è situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato ovest di via Ardeatina. Più in particolare l'area è ubicata tra la Via di Grotta-perfetta a nord, la Via Ardeatina a ovest, Viale del Tintoretto a sud, la Via Laurentina ad est. La zona è anche denominata "Roma 70", è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il - Piano di zona 39 Grotta-perfetta - in un'area anticamente occupata dai *granai di Nerva*. Ai confini sorgono il parco del Forte Ardeatina e il complesso delle chiese della Santissima Annunziata e dell'Annunziatella. L'area è limitrofa alla Tenuta di Tormarancia, Parco naturale nella città di circa 200 ettari con resti di ville romane, tombe e acquedotti. La zona di Grotta-perfetta "Roma 70", si è progressivamente arricchita di uffici e di centri commerciali. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la linea B della metropolitana con le fermate dell'EUR e Laurentina. Via Alberto Ascari si innesta su Via dei Granai di Nerva a sud-est del piano di zona, e giunge fino Via Tazio Nuvolari in direzione nord-ovest (**Allegato A2 -localizzazione App.to Via A. Ascari 247**). Il complesso di edifici che compongono il Piano di zona 39 Grotta-perfetta, è distinto in diversi comparti e condomini. Il comparto condominiale in esame è servito da aree interne carrabili, posti auto esterni e spazi comuni a verde. Gli edifici sono costruiti su "piastra", ed alle parti sottostanti degli edifici sono collocati box auto e cantine.

L'appartamento ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1°, con l'annessa cantina di pertinenza al piano S1, è parte dell'edificio n. 31 del "Comparto", composto dagli

edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio. L'edificio si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre il piano terreno destinato a funzioni commerciali, e un piano interrato destinato a posti auto privati e cantine, dove è posta anche la cantina di pertinenza dell'immobile. Al piano S1 si accede mediante la rampa prossima al cancello di ingresso e mediante il corpo scala dell'edificio. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F1 del progetto originario ed è sulla Via Ascari con affacci sulla via e sugli spazi condominiali.

La sopra descritta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), al foglio 875, particella 239, sub. 507, Z.C. 5, Categ. A/2, Cl. 2, consistenza 8,5 vani, Via Alberto Ascari n. 247, piano 1, interno 1, scala A, confinante con vano scale, Appartamento A/4, distacchi condominiali; locale cantina al piano scantinato, numero 17, confinante con corridoio di accesso, con cantina n. 16, locale condominiale.

L'edificio in linea è servito da più corpi scala, la scala A presenta tre appartamenti per ogni piano, ed è dotata di ascensore. L'edificio presenta facciate a intonaco, con aggetti e rientranze tipiche dell'architettura degli anni settanta, con superfici a balcone al piano primo sul prospetto principale, e ai vari piani sul fronte opposto, la copertura è piana. L'edificio si presenta, internamente ed esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione. L'accesso all'edificio avviene mediante un cancello carrabile sulla Via Ascari 247, che costituisce uno degli accessi principali al Comparto; dal cancello si prosegue lungo gli ambiti condominiali da cui si accede alla rampa per il piano S1 (posti auto e cantine) ed all'androne di accesso al civico 247, scala A.

L'androne di accesso, prima del quale sono situate le cassette postali, è luminoso e dotato di portoncino di ingresso in ferro e vetro. Sono presenti nel corpo scala ampie finestrate ad ogni piano, e l'ascensore. La pavimentazione interna è in marmo, come il rivestimento dei gradini e dei pianerottoli del corpo scala, con parapetti in ringhiera di colore scuro. Le pareti interne dell'edificio sono finite ad intonaco e tinteggiatura chiara. L'edificio non è dotato di portierato; è munito d'impianti centralizzati come il citofono, l'antenna Tv, l'alimentazione del gas per la caldaia di riscaldamento e le cucine, l'impianto idrico ed elettrico condominiale. Nello spazio dell'androne, all'interno di apposite armadiature, sono collocati il quadro elettrico condominiale e quello di ogni singola utenza. Nei singoli appartamenti sono presenti i contatori dell'acqua per ciascuna utenza. **(Allegato B2 -rilievo fotografico edificio Via A. Ascari 247).**

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano primo, interno 1, scala A, si presenta arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. Esso è composto da: ingresso aperto su un ampio soggiorno, collegato mediante scala interna ad un ambiente della zona giorno posto ad una quota inferiore molto luminoso ed in prossimità con la terrazza. Dall'ingresso si accede, sulla destra, alla zona pranzo e alla cucina abitabile, con accesso ad una piccola veranda ricavata su una parte del balcone. La veranda è collegata al balcone su Via Ascari con una porta e una finestra della cucina affaccia sul balcone. Dall'ingresso si accede poi ad un corridoio di servizio alla zona notte, con una camera da letto principale con bagno, altre due camere da letto, un bagno con affaccio e uscita sulla seconda zona verandata, che si ricollega al balcone prospiciente la Via Ascari. L'appartamento è dotato di ampia terrazza sul lato nord-ovest nella zona giorno, di una ampia veranda a est, dalla piccola veranda ad uso della cucina, anch'essa ricavata dalla chiusura di parte del balcone, di un ampio balcone sulla Via Ascari, che risulta coperto con una tettoia trasparente posta in continuità con l'aggetto del solaio di copertura originario. L'appartamento in esame è dotato di cantina di pertinenza al piano S1, int. 17, confinante con corridoio di accesso, cantina n. 16, locale condominiale.

Durante il sopralluogo effettuato, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, il giorno 30/04/2021, l'immobile oggetto di stima si presentava luminoso, in buono stato di manutenzione e conservazione **(Allegato C1 - Verbale accesso del 30.04.2021)**. A seguito del reperimento delle Concessioni Edilizie in sanatoria per le due verande, è stato riscontrato che la copertura trasparente posta sul balcone su Via Ascari non rientra nelle opere oggetto di condono.

Il giorno 31/03/2013 è stato effettuato quindi un nuovo sopralluogo, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, anche al fine di verificare lo stato dei luoghi all'attualità (**Allegato C3 - Verbale accesso del 31.03.2023**).

In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento, ad eccezione della finestra della cucina che affaccia sul balcone e della tettoia trasparente del balcone non riportate nella planimetria catastale. La tettoia e la finestra non rientrano tra le opere oggetto delle Concessioni in sanatoria.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, nella zona di Grottaperfetta, zona urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, parte del quartiere Ardeatino. La zona è situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato ovest di via Ardeatina. Più in particolare l'area è ubicata tra la Via di Grottaperfetta a nord, la Via Ardeatina a ovest, Viale del Tintoretto a sud, la Via Laurentina ad est. La zona è anche denominata "Roma 70", è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il - Piano di zona 39 Grottaperfetta - in un'area anticamente occupata dai *granai di Nerva*. Ai confini sorgono il parco del Forte Ardeatina e il complesso delle chiese della Santissima Annunziata e dell'Annunziatella. L'area è limitrofa alla Tenuta di Tormarancia, Parco naturale nella città di circa 200 ettari con resti di ville romane, tombe e acquedotti. La zona di Grottaperfetta "Roma 70", si è progressivamente arricchita di uffici e di centri commerciali. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la linea B della metropolitana con le fermate dell'EUR e Laurentina. Via Alberto Ascari si innesta su Via dei Granai di Nerva a sud-est del piano di zona, e giunge fino Via Tazio Nuvolari in direzione nord-ovest (**Allegato A3 -localizzazione edificio posto auto Via A. Ascari 247**). Il complesso di edifici che compongono il Piano di zona 39 Grottaperfetta, è distinto in diversi comparti e condomini. Il comparto condominiale in esame è servito da aree interne carrabili, posti auto esterni e spazi comuni a verde. Gli edifici sono costruiti su "piastra", ed alle parti sottostanti sono collocati box auto e cantine.

Il posto auto ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1, è in realtà parte dell'edificio n. 29 del "Comparto ", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio. L'edificio ha un piano terreno su pilotis da cui si accede ai vari corpi scala ed il piano S1 destinato a posti auto privati e cantine. Ai posti auto si accede mediante i corpi scala e mediante l'accesso carrabile posto in continuità con il viale condominiale dall'ingresso su Via Ascari 247. Proseguendo lungo il viale condominiale, in realtà mantenendo quasi la stessa quota del piano strada, si trova un secondo cancello di accesso alla zona dei posti auto. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F3 del progetto originario del Piano di zona ed è interno al comparto, ovvero è collocato all'interno degli spazi condominiali. Il bene, facente parte del fabbricato distinto con il numero "29" (ventinove) sito in Comune di Roma, con accesso pedonale e carrabile da Via Alberto Ascari n. 247, e più precisamente: posto auto al piano cantinato, numero 9, posto al di sotto del fabbricato 29, confinante con corsia di accesso e posti auto numeri 8 e 10.

La sopra descritta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), al foglio 875, particella 434, sub. 525, Z.C. 5, Categ. C/6, Cl. 6, mq.10, Via Alberto Ascari n. 247, Scala A, piano S1, interno 9.

La zona riservata ai posti auto, nella parte dove è situato il posto auto oggetto di pignoramento, è idonea agli spazi di manovra e si sviluppa lungo una ampia corsia centrale ai cui lati sono poste le due file di posti auto coperti. Il piano posti auto è munito d'impianti centralizzati come l'impianto elettrico, e quali dispositivi antincendio sono presenti sia i punti di uscita per gli idranti a muro che gli estintori, oltre l'impianto meccanizzato del cancello e le luci di emergenza. Il piano posti auto è dotato di

illuminazione ed aereazione naturale dall'alto, per la presenza di ampie aperture nella paistra di copertura.

Il posto auto oggetto di pignoramento, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sono stati riscontrati segni localizzati di ammaloramento di alcune parti comuni del piano S1. **(Allegato B3 -rilievo fotografico posto auto Via A. Ascari 247).**

Durante il sopralluogo effettuato, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fargnoli, il giorno 30/04/2021, il bene immobile oggetto di stima si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione **(Allegato C1 - Verbale accesso del 30.04.2021).**

Il giorno 31/03/2013 è stato effettuato un nuovo sopralluogo, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fargnoli, anche al fine di verificare lo stato dei luoghi all'attualità e l'esatta localizzazione del bene al di sotto dell'edificio 29 con accesso da Via A. Ascari 247 **(Allegato C3 - Verbale accesso del 31.03.2023).**

In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO POLIZIANO N. 8, SC. B, INT. 8, PIANO 4

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Angelo Poliziano n.8, nel rione Esquilino, nella zona urbanistica 1E del Municipio Roma I di Roma Capitale, immediatamente a confine con il rione Monti. Si trova nell'area est del centro storico. Via Angelo Poliziano è una traversa di Via Merulana, poco distante dalla Basilica di Santa Maria Maggiore a nord, da Piazza Vittorio Emanuele II a est, da Via Labicana a sud, dal Parco del Colle Oppio e Terme di Traiano, nonché dal Colosseo a ovest. L'Esquilino è uno dei rioni di antica urbanizzazione (con Palatina, Collina e Suburrana era una delle quattro *regiones* della Roma serviana), con i suoi tre colli (*Cispis, Oppius e Fagutalis*) comprendeva fino alla regionalizzazione di Augusto tutta l'area oggi attribuita al rione Monti. Il rione confina con il rione R. XVIII Castro Pretorio a nord, con i quartieri Q. XII Tiburtino e Q. VII Prenestino-Labicano a est, con il quartiere Q. X Tuscolano a sud-est, a ovest con il rione R. I Monti. Sono presenti rilevanti preesistenze storiche, quasi completamente nascoste dall'edificazione residenziale del rione attuale, edificata ex novo dopo il 1870 come quartiere d'abitazione per la nuova borghesia impiegatizia (Nuovo Quartiere Esquilino). Ciò ne ha definito le caratteristiche edilizie ed urbanistiche attuali.

La zona si è progressivamente arricchita di uffici e di spazi culturali, oltre che essere dotata di tutti i principali servizi sia privati che pubblici, ed è ben collegata con il resto della città mediante linee di superficie, la metropolitana con le fermate di Manzoni e Vittorio Emanuele. Inoltre non è distante dalla Stazione Termini **(Allegato A4 -localizzazione edificio Via A. Poliziano 8).**

L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, sorge ad angolo tra Via Poliziano e via Merulana, si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre il piano terreno destinato a funzioni commerciali. L'edificio è un tipico edificio ottocentesco, con facciata a bugnato per la parte inferiore, con cornicioni che ne arricchiscono il prospetto, con ampie finestrate regolari senza balconi, la copertura piana. L'immobile al civico n. 8 di Via Poliziano, parte del complesso condominiale di Via Poliziano 8 e Via Merulana 227, è servito da due corpi scala, ed ogni corpo scala serve due appartamenti per ogni piano. Il corpo scala è munito di ascensore.

L'edificio si presenta, internamente ed esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione. L'accesso all'edificio, di cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento, avviene mediante l'ampio portone su Via Poliziano, da cui si accede ad un androne che conduce ai corpi scala e ad un cortile. L'androne di accesso è luminoso, dotato di ampio portone in legno, oltre il quale è collocata la portineria. Dall'androne si raggiungono i corpi scala con l'ascensore posto dopo una prima rampa e sul fondo è situato un cortile condominiale. L'interno dell'androne è in marmette e decori anche sulle pareti, mentre i corpi scala sono in lastre di marmo, come pure il rivestimento dei gradini, con parapetti in ringhiera in ferro di colore scuro. All'imbocco dei corpi scala sono collocate le cassette postali. Le pareti interne dell'edificio sono finite ad intonaco e tinteggiatura chiara, le finestrate dell'androne sul cortile garantiscono una buona illuminazione naturale interna. L'edificio è dotato di

portierato, è munito d'impianti centralizzati come il citofono, l'antenna Tv, l'impianto idrico ed elettrico. Per i singoli appartamenti sono presenti i contatori del gas sui pianerottoli, il quadro dell'energia elettrica per ciascuna utenza all'interno dell'appartamento, mentre i quadri delle utenze condominiali sono posti nei locali condominiali. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento condominiale. **(Allegato B4 –rilievo fotografico edificio Via A. Poliziano 8).**

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano quarto, interno 8, scala B, si presenta arredato e in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Esso è composto da: ingresso con accesso al doppio soggiorno con affaccio su Via Poliziano, mentre sulla sinistra dell'ingresso si sviluppa un corridoio a "L", che conduce sul fondo alla cucina abitabile, e dall'altro lato alla zona notte. Lungo il secondo tratto di corridoio sono collocati un ripostiglio, un bagno, un disimpegno. Dal disimpegno si accede ad uno studio, comunicante con una camera da letto, ad un bagno principale ed alla camera da letto principale. Tutti gli ambienti sono finestrati, ad eccezione del ripostiglio.

L'appartamento in esame è dotato di impianto di climatizzazione individuale (riscaldamento e aria condizionata). Le pavimentazioni non sono originarie, ma sono uniformi in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni. Il bagno principale è dotato di vasca idromassaggio. Le porte interne sono in legno bianco con cornici, le finestrate sono alte e luminose. L'immobile si presenta molto rifinito.

La sopra descritta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), al foglio 501, particella 6, sub. 39, Z.C. 2, Categ. A/2, Cl. 4, consistenza 7,5 vani, Rendita € 2.595,20, Via Angelo Poliziano n. 8, Scala B, Piano 4, interno 8.

Durante il sopralluogo effettuato, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fargnoli, il giorno 30/04/2021, l'immobile oggetto di stima si presentava luminoso, in ottimo stato di manutenzione e conservazione **(Allegato C2 – Verbale accesso del 30.04.2021)**. In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento, ad eccezione di una seconda porta tra il primo ambiente del salone ed il corridoio che risulta chiusa a vetrinetta.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 259, Sc. A, int. 13A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Capparella del 2011
- Catasto: estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Progetto, Concessione Edilizia e Certificato di Abitabilità
- Municipio VIII: DIA prot. 20751 del 7 aprile 2011

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile perveniva all'esecutato per acquisto in regime di comunione legale con **** Omissis ****, con Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Capparella in Roma, in data 28.09.2011, Rep. N. 3870 – Raccolta n. 1955 del 21.01.1994, Registrato presso il IV° Ufficio delle Entrate di Roma, il 03.10.2011, al Numero 19003, Serie 1t.

CONFINI

Dall'Atto di compravendita risulta che il bene oggetto di pignoramento, facente parte del fabbricato distinto con il numero "30" (trenta) sito in Comune di Roma (RM), facente parte del Condominio denominato "" e precisamente: box auto al piano seminterrato dell'edificio "A" distinto con il numero 13A (tredici/A), confinante con box n.ri 13 e 14, e spazio di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	305,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

La superficie utile totale del box è di circa mq 12,00.

La superficie ragguagliata convenzionale lorda dell'immobile è pari a circa complessivi mq 13,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 01/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 875, Part. 435, Sub. 61, Zc. 5 Categoria C/6 - Cl.8 Cons. 25 mq Rendita € 0,53 Via Piano Regolatore, Fabbr. 30, Int. 13, P. S1
Dal 01/06/1983 al 15/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 875, Part. 435, Sub. 61, Zc. 5 Categoria C/6 - Cl.8 Cons. 25 mq Rendita € 0,53 Via Piano Regolatore, Fabbr. 30, Int. 13, P. S1
Dal 15/09/2010 al 02/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 875, Part. 435, Sub. 61, Zc. 5 Categoria C/6 - Cl.8 Cons. 25 mq Rendita € 0,53 Via Piano Regolatore, Fabbr. 30, Int. 13, P. S1

Dal 02/11/2010 al 11/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 875, Part. 435, Sub. 517, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.8, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 100,40 VIA ALBERTO ASCARI n. 259 Edificio A Interno 13A Piano S1
Dal 11/04/2011 al 28/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 875, Part. 435, Sub. 517, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.8, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 100,40 VIA ALBERTO ASCARI n. 259 Edificio A Interno 13A Piano S1
Dal 28/09/2011 al 17/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 875, Part. 435, Sub. 517, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.8, Cons. 12 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 100,40 VIA ALBERTO ASCARI n. 259 Edificio A Interno 13A Piano S1

Il titolare catastale corrisponde all'esecutato **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni con la coniuge **** Omissis ****.

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico Ente .
- Atto del 01/06/1983 Pubblico ufficiale D'Amelio Sede Roma (RM) Repertorio n. 38458 - (Preallineamento) n. 38885.1/1983 - Pratica n. 778202 in atti dal 01/08/2003.
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del - UU Sede Registrazione Volume n. registrato in data
- Voltura n. -Pratica n. in atti dal .
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del - UU Sede Registrazione Volume n. registrato in data
- Successione Voltura n. 12632.1/2011 - Pratica n. RM0225825 in atti dal 18/02/2011.
- Atto del 28/09/2011 Pubblico ufficiale Capparella Giuseppe Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3870 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 71161.1/2011 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 04/10/2011.
- Atto del 28/09/2011 Pubblico ufficiale Capparella Giuseppe Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3870 - Compravendita Voltura n. 40253.1/2020 - Pratica n. RM0419611 in atti dal 03/12/2020.
- Variazione del 01/08/2003 Pratica n. 778202 in atti dal 01/08/2003 esatta rappresentazione grafica (n. 38026.1/2003).
- Variazione nel classamento del 03/08/2004 Pratica n. RM0599295 in atti dal 03/08/2004 Variazione di classamento (n. 54861.1/2004)
- Frazionamento del 11/04/2011 Pratica n. RM0459759 in atti dal 11/04/2011 frazionamento per trasferimento di diritti (n. 45149.1/2011).
- Variazione nel classamento del 11/04/2012 Pratica n. RM0400713 in atti dal 11/04/2012 Variazione di classamento (n. 39146.1/2012).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storico catastale del 17/03/2023 (**Allegato D1-Visura storica catastale**).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	875	435	517	5	C/6	8	12 mq	13 mq	100,40 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il box auto oggetto del pignoramento, intestato all'esecutato **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni con la coniuge **** Omissis ****, risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale reperita, ad eccezione dell'altezza che non risulta di ml 3,50 ma di ml 3,05 (**Allegato E1-Planimetria catastale f. 875, part. 435, sub. 517**).

L'estratto di mappa conferma l'esattezza della particella attribuita al fabbricato. (**Allegato F1-Estratto di mappa**).

La scrivente ha eseguito rilievo planimetrico e restituzione grafica del bene oggetto di pignoramento (**Allegato G1-Rilievo planimetrico**).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

Il box auto fa parte del fabbricato distinto con il numero "30" (trenta) sito in Comune di Roma (RM), da atto di compravendita con accesso pedonale da Via Alberto Ascari n. 259 e carrabile da Via Alberto Ascari n.259/A, parte del Condominio denominato "" e precisamente box auto al piano seminterrato dell'edificio "A". Le parti comuni sono definite nel Regolamento di Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 259, Sc. A, int. 13A, piano S1, è parte dell'edificio n. 30 del "Comparto", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio, con piano terreno su pilotis da cui si accede ai vari corpi scala, ed il piano interrato destinato a posti box-auto privati, cui si accede mediante accesso carrabile e mediante i corpi scala dell'edificio e scale esterne. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F4 del progetto originario del Piano di zona ed è interno al comparto, ovvero affaccia sugli spazi condominiali e non sulla Via Ascari.

Il bene, facente parte del fabbricato distinto con il numero "30" (trenta) sito in Comune di Roma, con accesso pedonale da Via Alberto Ascari n.259, è più precisamente: box auto al piano seminterrato dell'edificio "A" distinto con il numero 13A (tredici/A), con finante con box n.ri 13 e 14, e spazio di manovra. L'accesso carrabile all'edificio, come risulta dal sopralluogo, avviene mediante un cancello nello slargo esistente tra Via Ascari e Via Tazio Nuvolari, che costituisce uno degli accessi principali al Comparto; dal cancello si prosegue lungo gli ambiti condominiali che conducono al cancello più interno lungo la rampa per il piano S1, dove sono presenti i box-auto privati, raggiungibili anche mediante corpi scale. La zona riservata ai box-auto è idonea agli spazi di manovra e si sviluppa lungo una doppia corsia centrale ai cui lati sono poste le due file di box-auto. Il piano box auto è dotato di illuminazione ed aereazione naturale dall'alto, per la presenza di ampie aperture nel solaio di copertura.

Il piano box-auto è munito d'impianti centralizzati come l'impianto elettrico, e quali dispositivi antincendio sono presenti sia i punti di uscita per gli idranti a muro che gli estintori, oltre l'impianto meccanizzato del cancello e le luci di emergenza. Ogni box-auto ha un proprio contatore della luce. Il bene ha una forma regolare con superficie utile di circa mq 12,00 e una altezza interna di ml 3,05. Le pareti interne sono di colore bianco e la pavimentazione è del tipo battuto di cemento. L'impianto elettrico è con canaline esterne.

Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti.

Il box-auto oggetto di pignoramento, posto al piano S1, interno 13A, scala A, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sono stati riscontrati segni localizzati di ammaloramento di alcune parti comuni del piano S1 (**Allegato H1-rilievo fotografico box auto**).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nei verbali di accesso redatti dal custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, l'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, residente in .

L'immobile risulta occupato con Contratto di Comodato gratuito di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, tra cui lo stesso box auto in esame, l'appartamento ubicato in Via A. Ascari 247 con cantina di pertinenza e il posto auto, anch'essi oggetto di causa.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/01/2021
- Scadenza contratto: a tempo indeterminato con decorrenza dal 1 gennaio 2021

Il contratto di comodato gratuito del bene non è opponibile alla procedura in quanto registrato successivamente alla trascrizione della sentenza della Corte dei Conti del 06/07/2018 (**Allegato I-Contratto di Comodato gratuito**).

Canoni di locazione

Canone mensile: comodato d'uso gratuito

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1981 al 01/06/1983	**** Omissis ****	Atto di assegnazione autenticato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Maggiore	25/06/1981	190	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	26/06/1981	48068	36294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/06/1983 al 30/08/2011	**** Omissis ****	Atto di precisazione autenticato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugone d'Amelio	01/06/1983	38458	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	13/06/1983	41733	31543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/08/2011 al 04/10/2011 Dichiarazione di successione causa di morte **** Omissis ****, deceduto	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro		Volume	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Accettazione tacita di eredità causa di morte **** Omissis ****, deceduto (Nota di trascrizione Reg. part. n. del)	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capparella Giuseppe			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma			
Dichiarazione di successione causa di morte **** Omissis ****, deceduta	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capparella Giuseppe			Vol.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di			

		Roma			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Accettazione tacita di eredità causa di morte **** Omissis ****, deceduta (Nota di trascrizione Reg. part. n. del)	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capparella Giuseppe			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma			
Dal 28/09/2011 al 29/03/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Capparella	28/09/2011	3870	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	04/10/2011	111318	71161

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.

- Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità (**Allegato L - Trascrizioni - Ispezione ipotecaria del**).

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Capparella, in Roma, del 28.09.2011 (**Allegato L1-atto notarile box Via A. Ascari 259**).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Trascrizione del 16/03/2017 - Registro Particolare 18899 - Registro Generale 28886

**** Omissis **** Repertorio 75438 del 09/03/2017
Atto Esecutivo o Cautelare - Sequestro Conservativo

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11017 del 21/06/2017 (Conferma sequestro conservativo)
2. Annotazione n. 9368 del 06/07/2018 (Sentenza condanna esecutiva)

DALLA RELAZIONE NOTARILE DOTT. PAOLO FENOLTEA CIRCA LO STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RISULTA CHE:

“b) sequestro conservativo, trascritto in data 16 marzo 2017 al numero 28886 registro generale e al numero 18899 registro particolare, in favore di **** Omissis **** con sede in (richiedente **** Omissis ****), a carico di **** Omissis ****, giusta il decreto di sequestro conservativo notificato in data 9 marzo 2017 rep. n. 75438, gravante la piena proprietà delle porzioni immobiliari site in Roma e precisamente: Via Alberto Ascari n. 259/a, piano S1, in catasto fabbricati foglio 875 particella 435 subalterno 517 (cespite 1); (...) con annotamento del 21 giugno 2017 numero 72362 registro generale e numero 11017 registro particolare, è stato confermato il sequestro conservativo di cui sopra; con annotamento del 6 luglio 2018 numero 80133 registro generale e numero 9368 registro particolare, è stata confermata la sentenza di condanna esecutiva di cui sopra”.

DALLE OSSERVAZIONI DELLA RELAZIONE NOTARILE DOTT. PAOLO FENOLTEA SI RILEVA CHE:

“nella nota di trascrizione del sequestro conservativo del 16 marzo 2017 al numero 28886 registro generale e al numero 18899 registro particolare, il signor **** Omissis ****, risulta essere pieno proprietario delle porzioni immobiliari site in Roma e precisamente: Via Alberto Ascari n. 259/a, piano S1, in catasto fabbricati foglio 875 particella 435 subalterno 517 (cespite 1); (...) ma in realtà, come risulta dai titoli di provenienza, gli immobili risultano essere di proprietà dei signori **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni”.

Visura eseguita presso la Conservatoria - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1:

- Ispezione Ipotecaria per soggetto del 29/03/2023 (**Allegato M-Ispezione ipotecaria per soggetto**)
- Ispezione Ipotecaria per immobile 29/03/2023 e 21/06/23 (**Allegato N1-Ispezione ipotecaria per immobile**)

NORMATIVA URBANISTICA

- PRG di Roma vigente

Il lotto sul quale sorge l'immobile è individuato alla Tavola n. 18 “Sistemi e Regole” 1:10.000 del PRG vigente di Roma, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricade nella destinazione di Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - come definiti agli artt. Art.44, 45, 48 delle NTA.

L'immobile non rientra nella “Carta Qualità” del PRG, e nella Tavola della “Rete Ecologica” non è riportata alcuna prescrizione.

Zona Urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, nel quartiere Ardeatino

- P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale - Regione Lazio

Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile ricade nel Sistema del Paesaggio degli insediamenti Urbani e non sono presenti Vincoli dichiarativi e ricognitivi.

Più specificamente esso è individuato nelle tavole del PTPR della Regione Lazio:
Tav. A 24 - "Sistemi e ambiti del paesaggio": Paesaggio degli insediamenti Urbani
Tav. B 24 - "Beni Paesaggistici": Aree urbanizzate del PTPR
Stralcio tavole di PRG e PTPR (**Allegato O-Stralcio PRG e PTPR**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la scrivente ha eseguito ricerche presso:

- Archivio progetti Dipartimento P.A.U. Pianificazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma
- Municipio VIII - DIA prot. n. 20751 del 7 aprile 2011

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio progetti del Dipartimento P.A.U., Pianificazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, risulta che la costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione, è stata approvata con Licenza di costruzione del Complesso edilizio (F1, F2, F3, F4) n. 818 del 25/09/1973 (**Allegato P - Licenza di costruzione**) relativa al primo progetto n. 36482/72 (**Allegato Q1- primo progetto 36482/72**). Il piano S1 nel primo progetto risulta composto da cantine e garage condominiale, privo dei singoli box oggi esistenti.

Risultano successivamente presentate la variante n. 5273/1977 e la variante n. 35685/1979, di cui è stato richiesto accesso agli atti. Dalle ricerche sullo sportello telematico non risultano successive Licenze di costruzione per le Varianti.

Il progetto visionato è il primo progetto n. 36482/72 - realizzato dall' - parte del Piano di zona n. 39 Grottaperfetta, ed è inerente i fabbricati F1, F2, F3, F4. Le successive Varianti visionate n. 5273/1977 e n. 35685/1979 (ultimo progetto) sono risultate rispettivamente una mancante degli elaborati grafici, l'altra con elaborati grafici annullati. E' stata richiesta all'Archivio Progetti del Dipartimento PAU Attestazione di irreperibilità (**Allegato Q3 - Attestazione di irreperibilità**).

Per la costruzione del Comparto è stata richiesta l'abitabilità n. 50014 del 18/12/1980, ma la copia del certificato di abitabilità non è stata reperita presso l'archivio progetti del Dip. PAU (**Allegato R1 - Certificato Abitabilità non trovato**).

Il box-auto oggetto di pignoramento, come da atto di Compravendita, risulta realizzato con DIA presentata al Comune di Roma, Municipio XI (oggi Municipio VIII), con Istanza in data 7 aprile 2011, prot. n. 20751, per la realizzazione di n. 2 box sul posto auto originariamente censito al Catasto fabbricati F. 875, P. 435, Sub. 61. Con richiesta di Accesso agli Atti al Municipio VIII si è ottenuto il titolo edilizio, tuttavia privo dell'allegato grafico (**Allegato S1 - DIA prot. n. 20751 del 7 aprile 2011**).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le parti comuni nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono specificati nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore condominiale (**Allegato U -Regolamento condominio**).

A seguito della richiesta di informazioni relative ai beni pignorati, l'Amministratore ha fornito la documentazione inerente il Riparto consuntivo della gestione 2021 e il Bilancio preventivo della gestione 2022 (**Allegato V1 - Riparto condominio**).

I millesimi e le spese per la gestione condominiale del box auto n. 13/A, riportato nelle tabelle condominiali al n. 14, sono:

Tab. T1 – Spese generali comparto – millesimi 0,174

Tab. T1 – Fabbricato F30 – millesimi 0,174

Tab. T1 – Garage F30 – millesimi 0,174

La spesa ordinaria per la gestione dell'anno 2021 risulta pari ad euro 30,57, di cui spese individuali euro 0,00. La spesa preventiva per la gestione 2022 risulta pari ad euro 28,38.

La spesa per la gestione condominiale è ripartita in 6 rate annue.

Come riportato nell'estratto conto (**Allegato W1 - Estratto conto condominio**), fornito dall'amministratore condominiale, alla data del 05/05/2023 per il box auto int. 13/A, riportato nelle tabelle condominiali al n. 14, risultano oneri condominiali pari a euro 8,96 per l'esercizio 2022 e di euro 8,51 per il 2023.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1, con cantina di pertinenza piano S1 int. 17
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

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

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Paolo Maggiore in Roma, del 13/04/1984
- Catasto: estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Progetto, Concessione Edilizia e Certificato di Abitabilità
- Ufficio Condono Edilizio: n. 2 richieste relative al rilascio delle Concessioni edilizie in sanatoria n. 173683 del 12/05/1999 e n. 378005 del 30/05/2016

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

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

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Paolo Maggiore in Roma, del 13/04/1984
- Catasto: estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica catastale
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Archivio Progetti Dipartimento PAU: Progetto, Concessione Edilizia e Certificato di Abitabilità

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1, INT. 17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile perveniva all'esecutato con Atto di Assegnazione di alloggio – tra **** Omissis ****, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione – e **** Omissis ****, con Atto del Notaio Francesco Paolo Maggiore in Roma, del 13/04/1984 Rep. 10814, Raccolta 4172, registrato a Roma il 27/02/1984 – Ufficio Atti Privati n. 2650, Serie IA.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile perveniva all'esecutato con Atto di Assegnazione di alloggio – tra **** Omissis ****, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione – e **** Omissis **** con Atto del Notaio Francesco Paolo Maggiore in Roma, del 13/04/1984 Rep. 10814, Raccolta 4172, registrato a Roma il 27/02/1984 – Ufficio Atti Privati n. 2650, Serie IA.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

Da quanto è stato possibile accertare l'appartamento oggetto di pignoramento, al fabbricato 31, lotto S, denominato "Comparto ", piano primo, scala A, int. 1, confina con: appartamento int. A/4, vano scala, distacchi condominiali, salvo altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Da quanto è stato possibile accertare il posto auto oggetto di pignoramento, posto al piano cantinato, al di sotto del fabbricato 29, denominato "Comparto ", interno 9, confina con: corsia di accesso e con posti macchina numeri 8 e 10, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,84 mq	168,68 mq	1,00	168,68 mq	2,80 m	Primo
Terrazzo	53,25 mq	53,25 mq	0,18779	10,00 mq	0,00 m	Primo

		(25mqx0.30+28,25x0.10)=7,5+2,5				
Balcone	22,90 mq	22,90 mq	0,30	6,87 mq	2,80 m	Primo
Cantina	22,80 mq	25,16 mq	0,25	6,29 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				191,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile totale dell'appartamento è di circa mq 145,84, incluse la cucina e le due verande con destinazione d'uso residenziale oggetto di Concessione in Sanatoria, così suddivisa: ingresso-salone mq 29,04; soggiorno alla quota inferiore mq 17,13; pranzo e cucina mq 19,72, piccola veranda 4,78 mq; corridoio mq 6,73; camera da letto principale mq 15,41; bagno della camera mq 4,01; camera 1 mq 8,60; camera 2 mq 9,00; bagno mq 6,46; veranda maggiore 24,96 mq.

A cui si aggiunge la superficie calpestabile del terrazzo di mq 53,25 e di mq 22,90 per il balcone.

La superficie utile della Cantina è pari a mq 22,80.

Per il calcolo della superficie commerciale, viene fatto riferimento a quanto indicato dalla consolidata pratica di mercato, che ai sensi dell'allegato C del D.P.R. 138/98, stabilisce la superficie commerciale come pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, quest'ultimi calcolati alla mezzaria nei tratti confinanti;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) nella misura del 30%, fino a mq 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
 - di servizio (i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie ragguagliata convenzionale lorda dell'immobile è pari a complessivi mq 191,84.

La scrivente ritiene che il bene non sia comodamente divisibile in natura, sia per le sue caratteristiche qualitative e distributive (unico ingresso, distribuzione interna) che per difficoltà tecnico-impiantistiche ed igienico-sanitarie come la presenza di un unico condotto per le canne fumarie della cucina e gli scarichi dei bagni posti entrambi in fondo all'appartamento (regolamento di igiene).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/1986 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 875, Part. 239, Sub. 507, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 178,00 mq, totale escluse aree scoperte 164 mq Rendita € 1.580,36 Edificio 31, Scala A, Interno 1, Piano 1 – S1
Dal 06/06/2005 al 17/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 875, Part. 239, Sub. 507, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 178,00 mq, totale escluse aree scoperte 164 mq Rendita € 1.580,36 Edificio 31, Scala A, Interno 1, Piano 1 – S1

Il titolare catastale corrisponde all'esecutato **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

- Variazione del 14/03/1986 Pratica n. RM0415557 in atti dal 06/06/2005 Fusione-Ampliamento-Preallineamento (n. 41314.1/1986).
- Scrittura Privata del 09/02/1984 Pubblico ufficiale Maggiore Paolo F. Sede Roma (RM) Repertorio n. 10814 - Assegnazione Voltura n. 40267.1/2020 - Pratica n. RM0419604 in atti dal 03/12/2020.
- Variazione del 06/06/2005 Pratica n. RM0415557 in atti dal 06/06/2005 Ampliamento e Parz C. DI U. (n. 55088.1/2005).
- Variazione nel Classamento del 05/08/2009 Pratica n. RM1232923 in atti dal 05/08/2009 - Variazione di Classamento (n. 272556.1/2009).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storico catastale del 17/03/2023 (**Allegato D2-visura storica catastale part. 239, sub.507**).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1980 al 09/02/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 875, Part. 434, Sub. 525
Dal 09/02/1984 al 17/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 875, Part. 434, Sub. 525, Zc. 5 Categoria C/6 Cl.6, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 61,46 Via Alberto Ascari n. 247, Scala A, Interno 9, Piano S1

Il titolare catastale corrisponde all'esecutato **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

- Scrittura Privata del 09/02/1984 Pubblico ufficiale Not. Maggiore Sede Roma (RM) Repertorio n. 10814 - Atto di Assegnazione di Alloggio (Preallineamento) n. 2385.1/1984 - Pratica n. RM0023859 in atti dal 15/01/2015.
- (ALTRE) del 23/02/1980 Pratica n. RM0023859 in atti dal 15/01/2015 Recupero situazione Progressiva-Preallineamento (n. 4705.1/1980).
- Variazione del 15/01/2015 Pratica n. RM0023859 in atti dal 15/01/2015 Classamento (n. 7352.1/2015).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel Classamento del 15/01/2016 Pratica n. RM0030971 in atti dal 15/01/2016 Variazione di Classamento (n. 12445.1/2016)

Visura storico catastale del 17/03/2023 (**Allegato D3-visura storica catastale part. 239, sub. 525**).

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	875	239	507	5	A2	2	8,5 vani	178,00 mq Escluso aree scoperte 164 mq	1.580,36 €	Primo		

Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto del pignoramento, intestato all'esecutato **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****, risulta regolarmente accatastrato e conforme alla planimetria catastale reperita, ad eccezione di una finestra tra cucina e balcone, riscontrata in sopralluogo, non riportata nella Planimetria Catastale e non rientrante nelle Concessioni edilizie in sanatoria. Si è riscontrata inoltre la copertura del balcone con una tettoia trasparente, non riportata in Planimetria catastale e non rientrante nelle Concessioni edilizie in sanatoria (**Allegato E2-Planimetria catastale f. 875, part. 239, sub. 507**).

L'estratto di mappa non conferma l'esattezza della particella attribuita al fabbricato, situato in diversa ubicazione (**Allegato F2-Estratto di mappa**). A conferma dell'errata identificazione catastale si allega l'elaborato planimetrico del Catasto fabbricati (**Allegato F2-A- Elaborato planimetrico part. 239**). La scrivente ha eseguito rilievo planimetrico e restituzione grafica dell'immobile oggetto di pignoramento (**Allegato G2-Rilievo planimetrico App. to e cantina Via A. Ascari 247**).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	875	434	525	5	C/6	6	10 mq	10 mq	61,46 €	S1		

Corrispondenza catastale

Il posto auto oggetto del pignoramento, intestato all'esecutato **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****, risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale reperita (**Allegato E3-Planimetria catastale foglio 875, part. 434, sub. 525**).

L'estratto di mappa non conferma l'esattezza della particella attribuita al fabbricato, situato in diversa ubicazione (**Allegato F3-Estratto di mappa**).

La scrivente ha eseguito rilievo planimetrico e restituzione grafica del bene oggetto di pignoramento (**Allegato G3-Rilievo posto auto Via Ascari 247**).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Il bene si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

L'appartamento, con la annessa cantina di pertinenza, oggetto di pignoramento risulta inserito nel contesto condominiale, appartiene al fabbricato n. 31 del "Comparto", e le parti comuni sono definite nel Regolamento di Condominio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Il bene pignorato risulta inserito nel contesto condominiale, appartiene al fabbricato n. 29 del "Comparto", e le parti comuni sono definite nel Regolamento di Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

L'appartamento ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1°, con l'annessa cantina di pertinenza al piano S1, è parte dell'edificio n. 31 del "Comparto", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio. L'edificio si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre il piano terreno destinato a funzioni commerciali, e un piano interrato destinato a posti auto privati e cantine, dove è posta anche la cantina di pertinenza dell'immobile. Al piano S1 si accede mediante la rampa prossima al cancello di ingresso e mediante il corpo scala dell'edificio. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F1 del progetto originario ed è sulla Via Ascari con affacci sulla via e sugli spazi condominiali.

L'edificio in linea è servito da più corpi scala. La scala A serve tre appartamenti per ogni piano ed è dotata di ascensore. L'edificio presenta facciate a intonaco, con aggetti e rientranze tipiche dell'architettura degli anni settanta, con superfici a balcone al piano primo sul prospetto principale e ai vari piani sul fronte opposto, la copertura è piana. L'edificio si presenta, internamente ed

esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'androne di accesso, prima del quale sono situate le cassette postali, è luminoso e dotato di portoncino di ingresso in ferro e vetro. Sono presenti nel corpo scala ampie finestre ad ogni piano, e l'ascensore. La pavimentazione interna è in marmo, come il rivestimento dei gradini e dei pianerottoli del corpo scala, con parapetti in ringhiera di colore scuro. Le pareti interne dell'edificio sono finite ad intonaco e tinteggiatura chiara. L'edificio non è dotato di portierato; è munito d'impianti centralizzati come il citofono, l'antenna Tv, l'alimentazione del gas per la caldaia di riscaldamento e le cucine, l'impianto idrico ed elettrico condominiale. Nello spazio dell'androne, all'interno di apposite armadiature, sono collocati il quadro elettrico condominiale e quello di ogni singola utenza, i contatori del gas per ogni utenza in locale condominiale. Nei singoli appartamenti sono presenti i contatori dell'acqua per ciascuna utenza.

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano primo, interno 1, scala A, si presenta arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. Esso è composto da: ingresso aperto su un ampio soggiorno, collegato mediante scala interna ad un ambiente della zona giorno posto ad una quota inferiore molto luminoso ed in prossimità con la terrazza. Dall'ingresso si accede, sulla destra, alla zona pranzo e ad alla cucina abitabile con accesso ad una piccola veranda, entrambe ricavate dalla chiusura di una parte del balcone, oggetto di Concessione edilizia in sanatoria. L'attuale cucina, in origine parte del balcone, è dotata di due ampie finestre fisse con affaccio sul pianerottolo e vetri opachi, che oggi risultano chiusi da una tamponatura, ad eccezione della parte più alta. La veranda è collegata al balcone su Via Ascari con una porta e una finestra della cucina affaccia sul balcone. Dall'ingresso si accede poi ad un corridoio di servizio alla zona notte, con una camera da letto principale con bagno, altre due camere da letto, un bagno con affaccio e uscita sulla seconda zona verandata, che si ricollega al balcone prospiciente la Via Ascari. L'appartamento è dotato di ampia terrazza sul lato nord-ovest nella zona giorno, di una ampia veranda a est, dalla piccola veranda ad uso della cucina, di un ampio balcone sulla Via Ascari, che risulta coperto con una tettoia trasparente, oltre l'aggetto del solaio di copertura originario. L'appartamento in esame è dotato di cantina di pertinenza al piano S1, int. 17, confinante con corridoio di accesso, cantina n. 16, locale condominiale. Tutti gli ambienti sono dotati di illuminazione naturale con finestre, i pavimenti interni sono in materiale ceramico tipo gres, le porte interne sono pressoché tutte in legno, le finestre sono munite di avvolgibili e grate di protezione, le verande sono in ferro e alluminio.

Gli impianti sono tutti sotto traccia. L'unità immobiliare è provvista delle utenze di luce, acqua e gas. L'impianto di riscaldamento è condominiale, con valvole di contabilizzazione del calore.

Per la produzione di acqua calda sanitaria sono installate due caldaie, una nella veranda adiacente la cucina e una sul balcone. La climatizzazione interna è costituita da condizionatori con split posizionati in più ambienti. Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti dell'appartamento. Non sono stati forniti dall'Amministratore del condominio il Libretto di impianto della caldaia ed il Rapporto di controllo di efficienza energetica aggiornati per la redazione dell'APE.

Durante il sopralluogo effettuato, l'immobile oggetto di stima si presentava luminoso, in buono stato di manutenzione e conservazione. A seguito del reperimento delle Concessioni Edilizie in sanatoria per la cucina e le due verande, è stato riscontrato che la copertura trasparente posta sul balcone prospiciente la Via Ascari e la finestra tra cucina e balcone non rientrano nelle opere oggetto di condono.

La cantina posta al piano seminterrato distinta con l'interno 17, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Il pavimento è in battuto cementizio e le pareti sono intonacate a grezzo. La porta d'ingresso è in ferro. L'impianto elettrico è in canalina fuori traccia.

(Allegato H2-Rilievo fotografico app.to e cantina Via A. Ascari 247).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Il posto auto ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1, è in realtà parte dell'edificio n. 29 del "Comparto ", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico

condominio. L'edificio, costruito su piastra, ha un piano terreno su pilotis da cui si accede ai vari corpi scala ed il piano interrato destinato a posti auto privati e cantine. Ai posti auto si accede mediante i corpi scala e mediante l'accesso carrabile posto in continuità con il viale condominiale dall'ingresso su Via Ascari 247. Proseguendo lungo il viale condominiale, in realtà mantenendo quasi la stessa quota del piano strada, si trova un secondo cancello di accesso alla zona dei posti auto. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F3 del progetto originario del Piano di zona ed è interno al comparto, ovvero è all'interno degli spazi condominiali.

Il bene, facente parte del fabbricato distinto con il numero "29" (ventinove) sito in Comune di Roma, con accesso pedonale e carrabile da Via Alberto Ascari n. 247, è più precisamente: posto auto al piano cantinato, numero 9, posto al di sotto del fabbricato 29, confinante con corsia di accesso e posti auto numeri 8 e 10. La zona riservata ai posti auto è idonea agli spazi di manovra e si sviluppa lungo una ampia corsia centrale ai cui lati sono poste le due file di posti auto aperti. Il piano posti auto è munito d'impianti centralizzati come l'impianto elettrico, e quali dispositivi antincendio sono presenti sia i punti di uscita per gli idranti a muro che gli estintori, oltre l'impianto meccanizzato del cancello e le luci di emergenza. Il piano posti auto è dotato di illuminazione ed aereazione naturale dall'alto, per la presenza di ampie aperture nel solaio di copertura.

Il posto auto oggetto di pignoramento, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sono stati riscontrati segni localizzati di ammaloramento di alcune parti comuni del piano S1. Le pareti sono a cemento e il pavimento è del tipo battuto di cemento. L'impianto elettrico è con canaline esterne.

Non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

Come riportato nei verbali di accesso redatti dal custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, l'immobile risulta occupato da **** Omissis ****, residente in .

L'immobile risulta occupato da terzi con Contratto di Comodato gratuito di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/01/2021
- Scadenza contratto: a tempo indeterminato con decorrenza dal 1 gennaio 2021

Il contratto di comodato gratuito del bene non è opponibile alla procedura in quanto registrato successivamente alla trascrizione della sentenza della Corte dei Conti del 06/07/2018 (**Allegato I-Contratto di Comodato gratuito**).

Canoni di locazione

Canone mensile: comodato d'uso gratuito

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Come riportato nei verbali di accesso redatti dal custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, l'immobile risulta occupato dal **** Omissis ****, residente in .

L'immobile risulta occupato da terzi con Contratto di Comodato gratuito di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/01/2021
- Scadenza contratto: a tempo indeterminato con decorrenza dal 1 gennaio 2021

Il contratto di comodato gratuito del bene non è opponibile alla procedura in quanto registrato successivamente alla trascrizione della sentenza della Corte dei Conti del 06/07/2018 (**Allegato I-Contratto di Comodato gratuito**).

Canoni di locazione

Canone mensile: comodato d'uso gratuito

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1984 al 29/03/2023	**** Omissis ****	Atto di assegnazione alloggio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Paolo Maggiore	09/02/1984	10814	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	23/02/1984	19023	15193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Paolo Maggiore, in Roma, del 09/02/1984 (**Allegato L2-Atto notarile App.to e posto auto Via Ascari 247**).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1984 al 29/03/2023	**** Omissis ****	Atto di assegnazione alloggio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Paolo Maggiore	09/02/1984	10814	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma	23/02/1984	19023	15193
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Paolo Maggiore, in Roma, del 09/02/1984 (Allegato L2-Atto notarile App.to e posto auto Via Ascari 247).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/03/2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** concessione amministrativa
Iscrizione del 13/12/2021 derivante da 0424 Ruolo
Iscritto a Roma 1 Repertorio 18346/9721 del 10/12/2021
Reg. gen. 159705 - Reg. part. 30404
Importo: € 537.510,02
A favore di: **** Omissis ****
Contro: **** Omissis ****
Capitale: € 268.755,01
Per la quota di ½ in regime di comunione legale

Trascrizioni

- Trascrizione del 16/03/2017 - Registro Particolare 18899 Registro Generale 28886
**** Omissis **** Repertorio 75438 del 09/03/2017 Atto Esecutivo o Cautelare - Sequestro Conservativo

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11017 del 21/06/2017 (Conferma sequestro conservativo)
2. Annotazione n. 9368 del 06/07/2018 (Sentenza condanna esecutiva)

DALLA RELAZIONE NOTARILE DOTT. PAOLO FENOLTEA CIRCA LO STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI RISULTA CHE:

- "b) sequestro conservativo, trascritto in data 16 marzo 2017 al numero 28886 registro generale e al numero 18899 registro particolare, in favore **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, giusto il decreto di sequestro conservativo notificato in data 9 marzo 2017 rep. n. 75438, gravante la piena proprietà delle porzioni immobiliari site in Roma e precisamente: (...) Via Alberto Ascari n. 247, in catasto fabbricati al foglio 875 particella 239 subalterno 507 (cespite 2); (...) con annotamento del 21 giugno 2017 numero 72362 registro generale e numero 11017 registro particolare, è stato confermato il sequestro conservativo di cui sopra; con annotamento del 6 luglio 2018 numero 80133 registro generale e numero 9368 registro particolare, è stata confermata la sentenza di condanna esecutiva di cui sopra".

DALLE OSSERVAZIONI DELLA RELAZIONE NOTARILE DOTT. PAOLO FENOLTEA SI RILEVA:

"Si rileva che nella nota di trascrizione del sequestro conservativo, del 16 marzo 2017 al numero 28886 registro generale e al numero 18899 registro particolare, il signor **** Omissis ****, risulta essere pieno proprietario delle porzioni immobiliari site in Roma e precisamente: (...) Via Alberto Ascari n. 247, in catasto fabbricati al foglio 875 particella 239 subalterno 507 (cespite 2), ma in realtà, come risulta dai titoli di provenienza, gli immobili risultano essere di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, in regime di comunione legale dei beni".

Visura generale eseguita presso la Conservatoria - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1:

- Ispezione Ipotecaria per soggetto del 29/03/2023 (**Allegato M - Ispezione ipotecaria**)
- Ispezione Ipotecaria per immobile del 29/03/2023 (**Allegato N2-Ispezione ipotecaria**)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/03/2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Trascrizione del 16/03/2017 - Registro Particolare 18899 Registro Generale 28886 **** Omissis **** Repertorio 75438 del 09/03/2017 Atto Esecutivo o Cautelare - Sequestro Conservativo

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11017 del 21/06/2017 (Conferma sequestro conservativo)
2. Annotazione n. 9368 del 06/07/2018 (Sentenza condanna esecutiva)

DALLA RELAZIONE NOTARILE DOTT. PAOLO FENOLTEA CIRCA LO STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI RISULTA CHE:

- "b) sequestro conservativo, trascritto in data 16 marzo 2017 al numero 28886 registro generale e al numero 18899 registro particolare, in favore **** Omissis **** a carico di **** Omissis ****, giusto il decreto di sequestro conservativo notificato in data 9 marzo 2017 rep. n. 75438, (...) gravante i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Roma, Via Alberto Ascari n. 247, in catasto fabbricati foglio 875 particella 434 subalterno 525 (cespite 3); (...) con annotamento del 21 giugno 2017 numero 72362 registro generale e numero 11017 registro particolare, è stato confermato il sequestro conservativo di cui sopra; con annotamento del 6 luglio 2018 numero 80133 registro generale e numero 9368 registro particolare, è stata confermata la sentenza di condanna esecutiva di cui sopra".

Visura generale eseguita presso la Conservatoria - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1:

- Ispezione Ipotecaria per soggetto del 29/03/2023 (**Allegato M - Ispezione ipotecaria**)
- Ispezione Ipotecaria per immobile del 29/03/2023 e 21/06/23 (**Allegato N3-Ispezione ipotecaria**)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

- PRG di Roma vigente

Il lotto sul quale sorge l'immobile è individuato alla Tavola n. 18 "Sistemi e Regole" 1:10.000 del PRG vigente di Roma, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricade nella destinazione di Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - come definiti agli artt. Art.44, 45, 48 delle NTA.

L'immobile non rientra nella "Carta Qualità" del PRG, e nella Tavola della "Rete Ecologica" non è riportata alcuna prescrizione.

Zona Urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, nel quartiere Ardeatino

- P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale - Regione Lazio

Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile ricade nel Sistema del Paesaggio degli insediamenti Urbani e non sono presenti Vincoli dichiarativi e ricognitivi. Più specificamente esso è individuato nelle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio:

Tav. A 24 - "Sistemi e ambiti del paesaggio": Paesaggio degli insediamenti Urbani

Tav. B 24 - "Beni Paesaggistici": Aree urbanizzate del PTPR

Stralcio tavole di PRG e PTPR (**Allegato O-Stralcio PRG e PTPR**).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

- PRG di Roma vigente

Il lotto sul quale sorge l'immobile è individuato alla Tavola n. 18 "Sistemi e Regole" 1:10.000 del PRG vigente di Roma, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricade nella destinazione di Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - come definiti agli artt. Art.44, 45, 48 delle NTA.

L'immobile non rientra nella "Carta Qualità" del PRG, e nella Tavola della "Rete Ecologica" non è riportata alcuna prescrizione.

Zona Urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, nel quartiere Ardeatino

- P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale - Regione Lazio

Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile ricade nel Sistema del Paesaggio degli insediamenti Urbani e non sono presenti Vincoli dichiarativi e ricognitivi. Più specificamente esso è individuato nelle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio:

Tav. A 24 - "Sistemi e ambiti del paesaggio": Paesaggio degli insediamenti Urbani

Tav. B 24 - "Beni Paesaggistici": Aree urbanizzate del PTPR

Stralcio tavole di PRG e PTPR (**Allegato O-Stralcio PRG e PTPR**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

Per la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la scrivente ha eseguito ricerche presso:

- Archivio progetti del Dipartimento P.A.U., Pianificazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma
- Ufficio Condono edilizio Comune di Roma

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio progetti del Dipartimento P.A.U., Pianificazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, risulta che la costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione, è stata approvata con Licenza di costruzione di Complesso edilizio (F1, F2, F3, F4) n. 818 del 25/09/1973 (**Allegato P - Licenza di costruzione**) relativa al primo progetto n. 36482/72 (**Allegato Q2- primo progetto 36482/72**). Risultano successivamente presentate varianti al primo progetto, la variante n. 5273/1977 e la variante n. 35685/1979. Dalle ricerche sullo sportello telematico non risultano successive Licenze di costruzione per le Varianti.

Il progetto visionato è il primo progetto - realizzato dall' - risulta essere parte del Piano di zona n. 39 Grottaperfetta, ed è inerente i fabbricati F1, F2, F3, F4. Le successive Varianti visionate n. 5273/1977 e n. 35685/1979 (ultimo progetto) sono risultate rispettivamente una mancante degli elaborati grafici, l'altra con elaborati grafici annullati. E' stata richiesta all'Archivio Progetti del Dipartimento PAU Attestazione di irreperibilità (**Allegato Q3 - Attestazione di irreperibilità**).

Per la costruzione è stata richiesta l'abitabilità n. 50014 del 18/12/1980, ma la copia del certificato di abitabilità non è stata reperita presso l'archivio progetti del Dip. PAU (**Allegato R1 - Certificato Abitabilità non trovato**).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono Edilizio sono risultate n. 2 domande di condono per l'immobile oggetto di esecuzione relative al rilascio delle Concessioni edilizie in sanatoria n. 173683 del 12/05/1999 e n. 378005 del 30/05/2016, rispettivamente inerenti una superficie residenziale di mq 14,47 (attuale cucina e veranda attigua) e una superficie residenziale di mq 24.82 (veranda con affaccio sul viale condominiale). Esaminate le due Concessioni edilizie in sanatoria si è riscontrato che sia la tettoia posta sul balcone dell'appartamento, in continuità con la copertura in oggetto preesistente, sia la finestra tra l'attuale cucina ed il balcone, non rientrano tra le opere oggetto di condono.

Risulta invece dalla domanda per la Concessione edilizia in sanatoria n. 173683 del 12/05/1999, la comunicazione alla Circoscrizione XI - Ufficio condono, la diversa distribuzione del bagno di servizio, prospiciente il balcone successivamente verandato.

Non risulta richiesta e rilasciata l'agibilità delle superfici oggetto di condono nella documentazione inerente la Concessione edilizia in sanatoria n. 173683 del 12/05/1999 e la Concessione edilizia in sanatoria n. 378005 del 30/05/2016.

(**Allegato S2**- Concessione edilizia in sanatoria n. 173683 del 12/05/1999).

(**Allegato S3**- Concessione edilizia in sanatoria n. 378005 del 30/05/2016).

Dichiarazioni di conformità

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento è conforme alla planimetria catastale presa a riferimento, ad eccezione della tettoia presente sul balcone prospiciente la Via A. Ascari e la finestra tra attuale cucina e balcone non riportate nella planimetria catastale.

Non risulta richiesta e rilasciata l'agibilità delle superfici oggetto di condono nella documentazione inerente la Concessione edilizia in sanatoria n. 173683 del 12/05/1999 e la Concessione edilizia in sanatoria n. 378005 del 30/05/2016. La regolarizzazione è valutabile in circa € 3.000,00.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate circa la finestra tra cucina e balcone, si ritiene necessario presentare presso il Municipio di competenza, pratica edilizia in sanatoria a firma di un tecnico abilitato, oltre al successivo DOCFA. L'importo complessivo per l'espletamento della pratica, gli adempimenti amministrativi, la parcella del tecnico si valuta orientativamente intorno a € 4.500,00.

Per la regolarizzazione della tettoia in materiale traslucido sul balcone di mq 11,50 circa, si ritiene necessaria la demolizione e lo smaltimento della stessa presso discariche autorizzate. Il costo complessivo delle opere, comprensivo degli adempimenti amministrativi a firma di un tecnico abilitato sono valutabili orientativamente intorno a € 6.500,00.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Per la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la scrivente ha eseguito ricerche presso:

- Archivio progetti del Dipartimento P.A.U., Pianificazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio progetti del Dipartimento P.A.U. Pianificazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, risulta che la costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione, è stata approvata con Licenza di costruzione di Complesso edilizio (F1, F2, F3, F4) n. 818 del 25/09/1973 (**Allegato P - Licenza di costruzione**) relativa al primo progetto n. 36482/72 (**Allegato Q1- primo progetto 36482/72**). Risultano successivamente presentate varianti al primo progetto, la variante n. 5273/1977 e la variante n. 35685/1979. Dalle ricerche sullo sportello telematico non risultano successive Licenze di costruzione per le Varianti.

Il progetto visionato è il primo progetto - realizzato dall' - risulta essere parte del Piano di zona n. 39 Grottaperfetta, ed è inerente i fabbricati F1, F2, F3, F4. Le successive Varianti visionate n. 5273/1977 e n. 35685/1979 (ultimo progetto) sono risultate rispettivamente una mancante degli elaborati grafici, l'altra con elaborati grafici annullati. E' stata richiesta all'Archivio Progetti del Dipartimento PAU Attestazione di irreperibilità (**Allegato Q3 - Attestazione di irreperibilità**).

Per la costruzione è stata richiesta l'abitabilità n. 50014 del 18/12/1980, ma la copia del certificato di abitabilità non è stata reperita presso l'archivio progetti del Dip. PAU (**Allegato R1 - Certificato Agibilità non trovato**).

Per l'immobile in oggetto non avendo a disposizione il progetto definitivo si è presa a riferimento la Planimetria Catastale per la verifica della regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 1, PIANO 1, CON CANTINA DI PERTINENZA PIANO S1 INT. 17

Le parti comuni nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono specificati nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore condominiale (**Allegato U -Regolamento condominio**).

A seguito della richiesta di informazioni relative ai beni pignorati, l'Amministratore ha fornito la documentazione inerente il Riparto consuntivo della gestione 2021 e il Bilancio preventivo della gestione 2022 (**Allegato V2 - Riparto condominio**).

I millesimi e le spese per la gestione condominiale dell'appartamento int. 1, sono:

Tab. T1 – Spese generali comparto – millesimi 7,26

Tab. Centrale termica (Tab. riscaldamento) – millesimi 8,00

Tab. Centrale termica (consumi riscaldamento esercizio 2021) – a consumo

Tab. T1 – Fabbricato F31 – millesimi 7,26

Tab. Fabbricato F31 – Spese impianto riscaldamento –sottocentrale termica - millesimi 8,00

Tab. Fabbricato F31 – Spese acqua – a consumo

Tab. T1 – Proprietari Scala – millesimi 7,26

Tab. T3 – Scala/ascensore – millesimi 48,98

La spesa ordinaria per la gestione dell'anno 2021 risulta pari ad euro 2.705,43, di cui spese individuali euro 0,00. La spesa preventiva per la gestione 2022 risulta pari ad euro 3.066,89.

La spesa per la gestione condominiale e di riscaldamento è ripartita in 6 rate annue.

Come riportato nell'estratto conto (**Allegato W2 - Estratto conto condominio**), fornito dall'amministratore condominiale, alla data del 05/05/2023 per l'appartamento int. 1, risultano oneri condominiali insoluti pari a euro 2.279,67 per l'esercizio 2022 e di euro 920,07 per il 2023.

Inoltre come da Verbale dell'Assemblea Condominiale del 24.11.22, risultano deliberati lavori extra per l'installazione del nuovo ascensore della scala F31/A (**Allegato Y - Verbale assemblea**).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERTO ASCARI N. 247, SC. A, INT. 9, PIANO S1

Le parti comuni nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono specificati nel regolamento di condominio fornito dall'Amministratore condominiale (**Allegato U -Regolamento condominio**).

A seguito della richiesta di informazioni relative ai beni pignorati, l'Amministratore ha fornito la documentazione inerente il Riparto consuntivo della gestione 2021 e il Bilancio preventivo della gestione 2022 (**Allegato V3 - Riparto condominio**).

I millesimi e le spese per la gestione condominiale del posto auto n. 9, sono:

Tab. T1 – Spese generali comparto – millesimi 0,15

Tab. T1 – Fabbricato F29 – millesimi 0,15

Tab. T1 – Garage F29 – millesimi 0,15

La spesa ordinaria per la gestione dell'anno 2021 risulta pari ad euro 31,76, di cui spese individuali euro 0,00. La spesa preventiva per la gestione 2022 risulta pari ad euro 32,40.

La spesa per la gestione condominiale è ripartita in 6 rate annue.

Come riportato nell'estratto conto (**Allegato W3 - Estratto conto condominio**), fornito dall'amministratore condominiale, alla data del 05/05/2023 per il posto auto n. 9, risultano oneri condominiali pari a euro 70,61 per l'esercizio 2022 e di euro 32,67 per il 2023.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** -Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Poliziano n. 8, Sc. B , int. 8, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- Catasto: estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica catastale, Planimetria di impianto
- Conservatoria dei Registri Immobiliari: trascrizioni e iscrizioni
- Archivio Storico Capitolino: Progetto originario
- Amministrazione del Condominio: Abitabilità e Concessione Edilizia
- Municipio I: Accesso Atti CILA in sanatoria, prot. n. 176200 del 04.12.2014

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile perveniva all'esecutato per acquisto in regime di comunione legale con **** Omissis ****, con Atto di Compravendita Notaio Gianluca Napoleone in Roma, in data 09/06/2006, Rep. N. 31.534 – Raccolta n. 13.412, Registrato presso il REG. Civitavecchia, Ufficio delle Entrate, il 20/06/2006, trascritto il 21/06/2006 al n. 80868 del Registro Generale, n. 46890 del Registro Particolare.

CONFINI

Da quanto è stato possibile accertare l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Roma facente parte del fabbricato in Via Angelo Poliziano n. 8, piano IV, scala "B", distinto con int. 8, confinante con Via Angelo Poliziano, vano scale e cortili condominiali su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,11 mq	142,05 mq	1,00	142,05 mq	3,30 – 3,20 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				142,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile totale dell'appartamento è di circa mq 112,10. La superficie utile dell'appartamento è così suddivisa: ingresso-corridoio mq 11,52; soggiorno doppio mq 16,88 e mq 19,64; cucina abitabile mq 15,34, ripostiglio mq 2,70; bagno mq 5,05; disimpegno mq 4,20; studio mq 6,83; camera da letto mq 9,15; camera principale mq 14,77; bagno principale mq 6,03.

Per il calcolo della superficie commerciale, viene fatto riferimento a quanto indicato dalla consolidata pratica di mercato, che ai sensi dell'allegato C del D.P.R. 138/98, stabilisce la superficie commerciale come pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, quest'ultimi calcolati alla mezzeria nei tratti confinanti;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) nella misura del 30%, fino a mq 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
 - di servizio (i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie ragguagliata convenzionale lorda dell'immobile è pari a circa complessivi mq 142,05.

La scrivente ritiene che il bene non sia comodamente divisibile in natura, sia per le sue caratteristiche qualitative di immobile storico con murature portanti e/o collaboranti, che distributive (unico ingresso, distribuzione interna) che per difficoltà tecnico-impianistiche come la presenza del condotto per le canne fumarie della cucina (regolamento di igiene) e delle colonne di scarico dei bagni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Da impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 03/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 501, Part. 6, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita L. 4.650; dal 01/01/1992 L. 2.962.500 Via Angelo Poliziano n. 8, Piano 4
Dal 03/06/1998 al 12/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 501, Part. 6, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita L. 2.962.500 Via Angelo Poliziano n. 8, Piano 4
Dal 12/12/2004 al 26/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 501, Part. 6, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita L. 2.962.500 Via Angelo Poliziano n. 8, Piano 4
Dal 26/02/2005 al 09/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 501, Part. 6, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A/4 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita L. 2.962.500 Via Angelo Poliziano n. 8, Piano 4
Dal 09/06/2006 al 17/03/23	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 501, Part. 6, Sub. 39, Zc. 2 Categoria A/2 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale Rendita € 2.595,20 Via Angelo Poliziano n. 8, Piano 4

Il titolare catastale corrisponde all'esecutato **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****.

- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del - UR Registrazione Volume n. - Voltura n. in atti dal .
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del - Successione Voltura n. -Pratica n. in atti dal .
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del - UU Sede Registrazione Volume n. registrato in data
- Successione Voltura n. - Pratica n. in atti dal .
- Atto del 09/06/2006 Pubblico ufficiale Napoleone Gianluca Sede Civitavecchia (RM) Repertorio n. 31534 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 46890.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 27/06/2006.
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Variazione nel classamento del 25/11/2013 Pratica n. RM1205851 in atti dal 25/11/2013 Variazione di classamento (n. 328291.1/2013).
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 15/12/2014 Pratica n. RM0829107 in atti dal 15/12/2014 Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 181015.1/2014).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 15/12/2015 Pratica n. RM0787270 in atti dal 15/12/2015 Variazione di classamento (n. 220587.1/2015).
- Variazione del 25/09/2019 Pratica n. RM0486887 in atti dal 25/09/2019 Annotazione per contenzioso (n. 203275.1/2019).

Visura storico catastale del 17/03/2023 (**Allegato D4-Visura storica catastale**).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	501	6	39	2	A/2	4	7,5 vani	149 mq	2.595,20 €	4	

Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto del pignoramento, intestato all'esecutato **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni con **** Omissis ****, risulta regolarmente accatastrato e conforme alla planimetria catastale reperita, ad eccezione di un secondo vano porta tra primo vano del soggiorno e corridoio, che risulta chiuso a vetrinetta (**Allegato E4-Planimetria catastale foglio 501, part. 6, sub. 39**).

L'estratto di mappa conferma l'esattezza della particella attribuita al fabbricato. (**Allegato F4-Estratto di mappa**).

La scrivente ha eseguito rilievo planimetrico e restituzione grafica dell'immobile oggetto di pignoramento (**Allegato G4-Rilievo planimetrico App.to Via A. Poliziano 8**).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo e manutentivo.

PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto del pignoramento, sito a Roma facente parte del fabbricato in Via Angelo Poliziano n. 8, piano IV, scala "B", distinto con int. 8, è parte del Condominio di Via Poliziano n. 8 e Via Merulana n. 227. Le parti comuni sono definite nel Regolamento di Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, sorge ad angolo tra Via Poliziano e via Merulana, si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre il piano terreno destinato a funzioni commerciali. L'edificio è un tipico fabbricato ottocentesco, con facciata a bugnato per la parte inferiore, con cornicioni che ne arricchiscono il prospetto, con ampie finestre regolari senza balconi, e la copertura piana. L'immobile al civico n. 8 di Via Poliziano, parte del complesso condominiale di Via Poliziano 8 e Via Merulana 227, è servito da due corpi scala, ed ogni corpo scala serve due appartamenti per ogni piano. L'edificio si presenta, internamente ed esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'accesso all'edificio di cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento, avviene mediante l'ampio portone su Via Poliziano, da cui si accede ad un androne che conduce ai corpi scala ed ad un cortile. Il corpo scale è munito di ascensore. L'androne di accesso è luminoso, dotato di ampio portone in legno, oltre il quale è collocata la portineria. Dall'androne si raggiungono i corpi scala con l'ascensore posto dopo una prima rampa e sul fondo è situato un cortile condominiale. L'interno dell'androne è in marmette e decori anche sulle pareti, mentre i corpi scala sono in lastre di marmo, come pure il rivestimento dei gradini, con parapetti in ringhiera in ferro di colore scuro. All'imbocco dei corpi scala sono collocate le cassette postali. Le pareti interne dell'edificio sono finite ad intonaco e tinteggiatura chiara, le finestre dell'androne sul cortile garantiscono una buona illuminazione naturale interna. L'edificio è dotato di portierato, è munito d'impianti centralizzati come il citofono, l'antenna Tv, l'impianto idrico ed elettrico. Per i singoli appartamenti sono presenti i contatori del gas sui pianerottoli, e il quadro dell'energia elettrica per ciascuna utenza all'interno dell'appartamento, mentre i quadri delle utenze condominiali sono posti nei locali condominiali. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento condominiale.

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano quarto, interno 8, scala B, si presenta arredato e in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Esso è composto da: ingresso con accesso al doppio soggiorno con affaccio su Via Poliziano, mentre sulla sinistra dell'ingresso si sviluppa un corridoio a "L", che conduce sul fondo alla cucina abitabile, e dall'altro lato alla zona notte. Lungo il secondo tratto di corridoio sono collocati un ripostiglio, un bagno, un disimpegno. Dal disimpegno si accede ad uno studio, comunicante con una camera da letto, ad un bagno principale ed alla camera da letto principale. Tutti gli ambienti sono finestrati, ad eccezione del ripostiglio.

L'appartamento in esame è dotato di impianto di climatizzazione individuale (riscaldamento e aria condizionata). Le pavimentazioni non sono originarie, ma sono uniformi in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni. Il bagno principale è dotato di vasca idromassaggio. Le porte interne sono in legno bianco con cornici, le finestre sono alte e luminose. L'immobile si presenta molto rifinito.

Durante il sopralluogo l'immobile oggetto di stima si presentava luminoso, in ottimo stato di manutenzione e conservazione. In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento, ad eccezione di una seconda porta tra il primo ambiente del salone ed il corridoio che risulta chiusa a vetrinetta (**Allegato H4 -rilievo fotografico App.to Via A. Poliziano 8**). Gli impianti sono tutti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento è individuale (riscaldamento e aria condizionata). L'unità immobiliare è provvista delle utenze di luce, acqua e gas. Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti dell'appartamento e non è stato possibile redigere l'APE.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come riportato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, l'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****, che dichiara di essere residente in , con la coniuge **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Da oltre il ventennio	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
05/01/2012 Trascrizione denuncia successione Causa di morte **** Omissis ****, deceduto il	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro		Vol.	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
21/06/2006 Accettazione tacita di eredità Causa di morte **** Omissis ****, deceduta il	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianluca Napoleone			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
23/08/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dichiarazione di successione causa di morte **** Omissis ****, deceduta il		Ufficio del Registro			Vol.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
21/06/2006	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
Accettazione tacita di eredità causa di morte **** Omissis ****, deceduto il		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianluca Napoleone			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma			
23/08/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
Dichiarazione di successione causa di morte **** Omissis ****, deceduto		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma			
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2006 al 29/03/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianluca Napoleone	09/06/2006	31534	13412
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Roma	21/06/2006	80868	46890
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atto di compravendita a rogito del Notaio Gianluca Napoleone, in Roma, del 09.06.2006 (**Allegato L3-atto notarile App.to Via A. Poliziano 8**).

Le quote di proprietà dei titolari catastali antecedenti agli attuali non risultano corrispondenti ai titoli di proprietà trascritti nella Relazione Notarile del Dott. Paolo Fenoltea:

“- in data è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità, in seguito alla morte della Sig.ra **** Omissis ****, titolare del diritto di piena proprietà (...), in favore dei signori (...) per la quota di 1/21 ciascuno della piena proprietà, in dipendenza dell'atto a rogito del Notaio Gianluca Napoleone di Civitavecchia in data 09/06/2006, rep. N. 31534;

- in data (...) è stata trascritta la denuncia di successione (...) della **** Omissis **** (...), la cui eredità comprendente l'immobile in oggetto si devolveva per legge in favore dei nipoti (...) in ragione di 2000/42000 ciascuno;

- in data (...) è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in seguito alla morte del **** Omissis **** (...), titolare della quota di proprietà pari a 1/21 (...), in favore di **** Omissis ****, per la quota di 1/63 ciascuno in dipendenza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Gianluca Napoleone di Civitavecchia in data 09/06/2006, rep. N. 31534;

- in data (...) è stata trascritta la denuncia di successione (...) del Sig. **** Omissis **** la cui eredità pari a 1/21 dell'immobile in oggetto, oltre maggior consistenza, si devolveva per legge in favore di **** Omissis ****, per la quota di 1/63 ciascuno;

- in data 09/06/2006 con atto di compravendita a rogito del Notaio Gianluca Napoleone di Civitavecchia in data 09/06/2006, rep. N. 31534 (...) i signori (...), ciascuno per i propri diritti indivisi, congiuntamente e solidamente per l'intero hanno venduto ai coniugi Sigg.ri **** Omissis **** che in regime di comunione legale dei beni hanno acquistato la porzione immobiliare sita nel Comune di Roma, e precisamente Via angelo Poliziano n. 8 (...)”.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 29/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** concessione amministrativa
 Iscrizione del 13/12/2021 derivante da 0424 Ruolo
 Iscritto a Roma 1 Repertorio 18346/9721 del 10/12/2021
 Reg. gen. 159705 - Reg. part. 30404
 Importo: € 537.510,02
 A favore di: **** Omissis ****
 Contro: **** Omissis ****
 Capitale: € 268.755,01
 Per la quota di ½ in regime di comunione legale

Trascrizioni

- Trascrizione del 01/06/2012 - Registro Particolare 42024 Registro Generale 57251
**** Omissis **** - Repertorio 12600/12 del 30/05/2012
Atto Esecutivo o Cautelare - Decreto di sequestro preventivo Ex Art 321cpp
- Trascrizione del 16/03/2017 - Registro Particolare 18899 Registro Generale 28886
**** Omissis **** - Repertorio 75438 del 09/03/2017
Atto Esecutivo o Cautelare - Sequestro Conservativo

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11017 del 21/06/2017 (Conferma Sequestro Conservativo)
2. Annotazione n. 9368 del 06/07/2018 (Sentenza Condanna Esecutiva)

Visura eseguita presso la Conservatoria - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1:

- Ispezione Ipotecaria per soggetto del 29/03/2023 (**Allegato M-Ispezioni ipotecarie**)
- Ispezione Ipotecaria per immobile del 29/03/2023 (**Allegato N4-Ispezioni ipotecarie**)

DALLA RELAZIONE NOTARILE DOTT. PAOLO FENOLTEA CIRCA LO STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RISULTA:

“- a) sequestro preventivo ex art. 321 CPP, trascritto in data 1 giugno 2012 al numero 57251 registro generale e al numero 42024 registro particolare, in favore **** Omissis ****, a carico di **** Omissis **** ed altri, giusta il decreto di sequestro notificato in data 30 maggio 2012 rep. n. 12600, gravante, la piena proprietà, oltre a maggior consistenza, della porzione immobiliare sita in Roma, Via Poliziano n. 8, scala B, piano 4, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 501, particella 6, subalterno 39;

- b) sequestro conservativo, trascritto in data 16 marzo 2017 al numero 28886 registro generale e al numero 18899 registro particolare, in favore **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, giusta il decreto di sequestro conservativo notificato in data 9 marzo 2017 rep. n. 75438, gravante la piena proprietà delle porzioni immobiliari site in Roma e precisamente: (...) Via Angelo Poliziano n. 8, in catasto fabbricati foglio 501 particella 6 subalterno 39 (cespite 4); con annotamento del 21 giugno 2017 numero 72362 registro generale e numero 11017 registro particolare, è stato confermato il sequestro conservativo di cui sopra; con annotamento del 6 luglio 2018 numero 80133 registro generale e numero 9368 registro particolare, è stata confermata la sentenza di condanna esecutiva di cui sopra”.

DALLE OSSERVAZIONI DELLA RELAZIONE NOTARILE DOTT. PAOLO FENOLTEA SI RILEVA:

- “che nella nota di trascrizione del sequestro preventivo ex art. 321 CPP, del 1 giugno 2012 al numero 57251 registro generale e al numero 42024 registro particolare, il signor **** Omissis ****, risulta essere titolare della piena proprietà dell'immobile in Roma, Via Poliziano n. 8, scala B, piano 4, riportata nel catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 501 particella 6 subalterno 39 (cespite 4), ma in realtà, come risulta dai titoli di provenienza(...), l'immobile risulta essere di proprietà dei signori coniugi **** Omissis ****, in regime di comunione legale del beni”.

NORMATIVA URBANISTICA

- PRG di Roma vigente

Il lotto sul quale sorge l'immobile è individuato alla Tavola n. 3.18 “Sistemi e Regole” 1:5.000 del PRG vigente di Roma, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricade nel

Sistema insediativo: Città storica – Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4, normati dagli Artt. 24, 25, 29 delle NTA.

L'immobile, per la parte prospiciente su Via Merulana rientra nella Tavola della Rete ecologica 1:10.000 del PRG vigente, con: Componente di completamento (C), Filari alberi di alberi e alberature stradali.

L'immobile rientra nella "Carta Qualità" del PRG:

- Carta Qualità G1a - Morfologie degli impianti Urbani: Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura regolare;
- Carta Qualità G1b - non rientra tra gli edifici vincolati.

Zona Urbanistica 1e del Municipio I di Roma Capitale, nel quartiere Esquilino.

• P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale - Regione Lazio

Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile ricade nel Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto.

Più specificamente esso è individuato nelle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio:

- Tav. A – Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
- Tav. B – Beni paesaggistici – Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134 comma 1, lettera c), D.Lgs. 42/2004): Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (art. 44)

Stralcio tavole di PRG e PTPR (**Allegato 01-Stralcio PRG e PTPR**).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento, la scrivente ha eseguito ricerche presso:

- Archivio Storico Capitolino: Progetto e Concessione Edilizia
- Amministrazione del Condominio: Abitabilità e Concessione Edilizia
- Ufficio Catasto: Planimetria di impianto del 1939
- Municipio I: Accesso Atti CILA in sanatoria, prot. n. 176200 del 04.12.2014

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministrazione del Condominio di Via Poliziano n. 8-Via Merulana n. 227, risulta che la costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione, è stata approvata con Licenza n. 47 del 05.08.1884, con prot. n. 1874 del 24.05.1889 dell'Ispettorato Edilizio (**Allegato P2 - Licenza di costruzione**) relativa al progetto presentato dal **** Omissis **** per l'area di sua proprietà in Via Buonarroti. Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Storico Capitolino risulta il progetto originario dell'edificio al Fondo Titolo 54, avente ad oggetto il fabbricato in Via Buonarroti (oggi Via Poliziano), prot. n. 46934 del 1887, approvato dalla Giunta Municipale con deliberazione n. 8 del 08.06.1887 (**Allegato Q4 - Progetto originario Via Buonarroti**). Il progetto originario non corrisponde allo stato dei luoghi ed è difforme dalle planimetrie allegate al Regolamento di condominio. Ulteriori varianti al progetto non sono state riscontrate all'archivio progetti del Dipartimento PAU.

Dalla medesima documentazione ricevuta dall'Amministrazione del Condominio di Via Poliziano n. 8-Via Merulana n. 227, circa il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esecuzione, risulta permessa l'abitabilità al **** Omissis **** con Licenza dell'Ufficio VIII di Polizia Urbana rilasciata n. 91 del 20.07.1888 (**Allegato R2-Licenza Abitabilità**).

Dalla Planimetria di impianto del 1939, reperita presso l'Ufficio Catasto, inerente l'int. 8 di Via Leonardo da Vinci (oggi Via Poliziano), l'immobile risulta intestato alla . La planimetria di impianto risulta conforme nella sagoma generale allo stato dei luoghi, tuttavia è difforme per variazioni di distribuzione interna: non è presente la porta tra ingresso e il primo vano salone, in luogo della cucina risulta una stanza ed un ripostiglio, quest'ultimo oggi posto in continuità con il bagno nel corridoio, la stanza a cui si accede dal disimpegno non è divisa nei due attuali ambienti dello studio e della camera da letto, in luogo del bagno principale attiguo la camera da letto, risulta una cucina.

Riscontrata dalla Visura Catastale storica la "Diversa distribuzione degli spazi interni", Pratica n. RM0829107 in atti dal 15/12/2014 (n. 181015.1/2014), è stato effettuato Accesso agli Atti presso il Municipio I in data 27.04.21 e 14.11.2022, riportando i dati dell'immobile e dei proprietari. Il Municipio ha risposto che il numero di protocollazione non è di sua competenza e non risulta reperibile negli archivi informatici e cartacei (**Allegato S4- Esito negativo Accesso Municipio I**).

Dalla documentazione catastale, si è potuti risalire al tecnico che ha redatto l'attuale planimetria catastale e ad ottenere i dati inerenti la CILA in sanatoria presentata al Municipio I, prot. n. 176200 del 04.12.2014 e richiederla mediante ulteriore Accesso agli atti (**Allegato S4- CILA in sanatoria, prot. n. 176200 del 04.12.2014**).

Dichiarazioni di conformità

L'appartamento oggetto del pignoramento, risulta regolarmente accatastato e conforme alla planimetria catastale reperita, ad eccezione del secondo vano porta tra primo vano del soggiorno e corridoio, che risulta chiuso a vetrinetta. L'appartamento oggetto del pignoramento, risulta conforme all'elaborato grafico di cui alla CILA in sanatoria, prot. n. 176200 del 04.12.2014, inerente la diversa distribuzione degli spazi interni, ad eccezione del secondo vano porta tra primo vano del soggiorno e corridoio, che risulta chiuso a vetrinetta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le parti comuni nonché tutti i diritti, obblighi e riserve sono specificati nel Regolamento di condominio fornito dall'Amministratore condominiale (**Allegato U2-Regolamento condominio**). A seguito della richiesta di informazioni relative ai beni pignorati, l'Amministratore ha fornito la documentazione inerente il Riparto consuntivo della gestione 2019/20 e il Bilancio preventivo della gestione 2021 (**Allegato V2-Riparto condominio**), scrivendo a mezzo mail che il Condominio prosegue in esercizio provvisorio e che non ci sono insoluti per l'esecutato **** Omissis ****.

I millesimi per la gestione condominiale dell'appartamento all'int. 8 sono:

Tab. 1 – Spese comuni – millesimi 17,00

Tab. 2 – Portierato e parti comuni – millesimi 21,00

Tab. 3 – Spese per singole scale (pulizia, illuminazione, etc.) – millesimi 22,00

Tab. 4 – Ascensori – millesimi 22,00

Tab. 1A – Locali condominiali – spese individuali – Acqua: a consumo

La spesa ordinaria per la gestione dell'anno 2019/20 risulta pari ad euro 1.688,59, di cui spese individuali euro 0,00.

La spesa preventiva per la gestione 2021 risulta pari ad euro 1.055,87.

La spesa per la gestione condominiale è ripartita in 6 rate annue.

Come riportato dall'amministratore condominiale nella corrispondenza a mezzo email (**Allegato W4-email del 11.05.23**), per l'appartamento all'int. 8 non risultano oneri condominiali insoluti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Box Auto ubicato a Roma (Rm) - Via Alberto Ascari N. 259, Sc. A, Int. 13/A, Piano S1

Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 259, nella zona di Grottaperfetta, zona urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, parte del quartiere Ardeatino. La zona è situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare. Più in particolare l'area è ubicata tra la Via di Grottaperfetta a nord, la Via Ardeatina a ovest, Viale del Tintoretto a sud, la Via Laurentina a est. La zona è anche denominata "Roma 70", è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il - Piano di zona 39 Grottaperfetta - in un'area anticamente occupata dai *granai di Nerva*. Ai confini sorgono il parco del Forte Ardeatina e il complesso delle chiese della Santissima Annunziata e dell'Annunziatella. L'area è limitrofa alla Tenuta di Tormarancia, Parco naturale nella città di circa 200 ettari con resti di ville romane, tombe e acquedotti. La zona di Grottaperfetta "Roma 70", si è progressivamente arricchita di uffici e di centri commerciali. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la linea B della metropolitana con le fermate dell'EUR e Laurentina. Via Alberto Ascari si innesta su Via dei Granai di Nerva a sud-est del piano di zona, e giunge fino a Via Tazio Nuvolari in direzione nord-ovest (Allegato A1 -localizzazione edificio box-auto Via A. Ascari 259). Il complesso di edifici che compongono il Piano di zona 39 Grottaperfetta, è distinto in diversi comparti e condomini. Il comparto condominiale in esame è servito da aree interne carrabili, posti auto esterni e spazi comuni a verde. Gli edifici sono costruiti su "piastra", ed alle parti sottostanti sono collocati box auto e cantine.

Il Box auto ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 259, Sc. A, int. 13A, piano S1, è parte dell'edificio n. 30 del "Comparto", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio, con piano terreno su pilotis da cui si accede ai vari corpi scala, e piano interrato destinato a posti box-auto privati, cui si accede mediante accesso carrabile e mediante i corpi scala sia dall'edificio che dall'esterno. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F4 del progetto originario del Piano di zona ed è interno al comparto, ovvero affaccia sugli spazi condominiali e non sulla Via Ascari. Il bene, facente parte del fabbricato distinto con il numero "30" (trenta) sito in Comune di Roma, con accesso pedonale da Via Alberto Ascari n.259, è più precisamente: box auto al piano seminterrato dell'edificio "A" distinto con il numero 13A (tredici/A), confinante con i box n.ri 13 e 14, e spazio di manovra. L'accesso carrabile all'edificio, come risulta dal sopralluogo, avviene mediante un cancello nello slargo esistente tra Via Ascari e Via Tazio Nuvolari, che costituisce uno degli accessi principali al Comparto; dal cancello si prosegue lungo gli ambiti condominiali che conducono al cancello più interno lungo la rampa per il piano S1, dove sono presenti i box-auto privati, raggiungibili anche mediante i corpi scale. La zona riservata ai box-auto è idonea agli spazi di manovra e si sviluppa lungo una doppia corsia centrale ai cui lati sono poste le due file di box-auto. Il piano box auto è dotato di illuminazione ed aereazione naturale dall'alto, per la presenza di ampie aperture nella piastra di copertura.

Il piano box-auto è munito d'impianti centralizzati come l'impianto elettrico, e quali dispositivi antincendio sono presenti sia i punti di uscita per gli idranti a muro che gli estintori, oltre l'impianto meccanizzato del cancello e le luci di emergenza. Ogni box-auto ha un proprio contatore della luce. Il box-auto oggetto di pignoramento, posto al piano S1, interno 13A, scala A, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sono stati riscontrati segni localizzati di ammaloramento di alcune parti comuni del piano S1 (Allegato B1 - rilievo fotografico edificio box auto Via A. Ascari 259).

Durante i sopralluoghi effettuati, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fargnoli, il giorno 30/04/2021 e 31/03/2023, il bene immobile oggetto di stima si presentava in buono stato di

manutenzione e conservazione (Allegato C1 – Verbale accesso del 30.04.2021 e Allegato C3 – Verbale accesso del 31.03.2023). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento.

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), al foglio 875, particella 435, sub. 517 (ex sub. 61), Z.C. 5, Categ. C/6, Cl. 8, mq.12, Via Alberto Ascari n. 259, piano S1, interno 13A, edificio A, giusta variazione per frazionamento del giorno 11 aprile 2011 n.45149.1/2011 prot.n. RM0459759.

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- Valore di stima del bene: € 17.550,00

L'immobile oggetto di pignoramento è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di analoghe caratteristiche. Il criterio si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda ragguagliata. Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono costituite dalla consultazione dei dati pubblicati dall'“Osservatorio dei Valori Immobiliari” a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio, dal “Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma” redatto dalla Camera di Commercio, dalle Agenzie Immobiliari e dalle pubblicazioni specializzate per la ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa. Dall'analisi dei dati reperiti si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per box in stato conservativo normale, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 1.350,00 e un valore minimo pari a €/mq. 900,00. In considerazione della natura del bene, della sua consistenza, delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona periferica residenziale con particolare richiesta di box auto, dotazione di servizi privati e pubblici, di spazi verdi, trasporti pubblici nelle vicinanze) e intrinseche dell'immobile (piano S1 in comparto condominiale, forma regolare, facilità di accesso e manovra, buono stato conservativo e manutentivo) si può attribuire all'immobile un valore massimo tra i due, pari a €/mq 1.350,00. Tale valore moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata del bene pari a mq. 13,00 determina un valore complessivo di euro 17.550,00. Pertanto il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq 13,00 è individuato in euro euro 17.550,00. Il valore complessivo ottenuto, decurtato del 10% in ragione della vendita all'asta, per la mancata garanzia dei vizi che potrebbe presentare l'immobile, risulta pari a un importo pari a euro 15.795,00 (euro quindicimilasettecentonovantacinque/00) e in cifra tonda euro 15.800,00 (euro quindicimilaottocento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Box auto ubicato a Roma (Rm) - Via Alberto Ascari N. 259, Sc. A, Int. 13/A, Piano S1	13,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 17.550,00	50,00%	€ 17.550,00
Valore di stima:					€ 17.550,00

Valore di stima: € 17.550,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 15.800,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1, con cantina di pertinenza piano S1 int. 17
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1, con cantina di pertinenza piano S1 int. 17.

Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 259, nella zona di Grottaperfetta, zona urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, parte del quartiere Ardeatino. La zona è situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato ovest di via Ardeatina. Più in particolare l'area è ubicata tra la Via di Grottaperfetta a nord, la Via Ardeatina a ovest, Viale del Tintoretto a sud, la Via Laurentina ad est. La zona è anche denominata "Roma 70", è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il - Piano di zona 39 Grottaperfetta - in un'area anticamente occupata dai *granai di Nerva*. Ai confini sorgono il parco del Forte Ardeatina e il complesso delle chiese della Santissima Annunziata e dell'Annunziatella. L'area è limitrofa alla Tenuta di Tormarancia, Parco naturale nella città di circa 200 ettari con resti di ville romane, tombe e acquedotti. La zona di Grottaperfetta "Roma 70", si è progressivamente arricchita di uffici e di centri commerciali. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la linea B della metropolitana con le fermate dell'EUR e Laurentina. Via Alberto Ascari si innesta su Via dei Granai di Nerva a sud-est del piano di zona, e giunge fino Via Tazio Nuvolari in direzione nord-ovest (Allegato A2 -localizzazione App.to Via A. Ascari 247). Il complesso di edifici che compongono il Piano di zona 39 Grottaperfetta, è distinto in diversi comparti e condomini. Il comparto condominiale in esame è servito da aree interne carrabili, posti auto esterni e spazi comuni a verde. Gli edifici sono costruiti su "piastra", ed alle parti sottostanti sono collocati box auto e cantine. L'appartamento ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1°, con l'annessa cantina di pertinenza al piano S1, è parte dell'edificio n. 31 del "Comparto", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio, si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre il piano terreno destinato a funzioni commerciali, e un piano interrato destinato a posti auto privati e cantine, dove è posta anche la cantina di pertinenza dell'immobile. Al piano S1 si accede mediante la rampa prossima al cancello di ingresso e mediante il corpo scala dell'edificio. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F1 del progetto originario ed è sulla Via Ascari con affacci sulla via e sugli spazi condominiali.

L'edificio in linea è servito da più corpi scala. La scala A presenta tre appartamenti per ogni piano, ed è dotato di ascensore. L'edificio presenta facciate a intonaco, con aggetti e rientranze tipiche dell'architettura degli anni settanta, con superfici a balcone al piano primo sul prospetto principale, e ai vari piani sul fronte opposto, la copertura è piana. L'edificio si presenta, internamente ed esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'accesso all'edificio avviene mediante un cancello carrabile sulla Via Ascari 247, che costituisce uno degli accessi principali al Comparto; dal cancello si prosegue lungo gli ambiti condominiali da cui si accede alla rampa per il piano S1 (posti auto e cantine) ed all'androne di accesso al civico 247, scala A. L'androne di accesso, prima del quale sono situate le cassette postali, è luminoso e dotato di portoncino di ingresso in ferro e vetro. Sono presenti nel corpo scala ampie finestre ad ogni piano e l'ascensore. La pavimentazione interna è in marmo, come il rivestimento dei gradini e dei pianerottoli del corpo scala, con parapetti in ringhiera di colore scuro. Le pareti interne dell'edificio sono finite ad intonaco e tinteggiatura chiara. L'edificio non è dotato di portierato; è munito d'impianti centralizzati come il citofono, l'antenna Tv, l'alimentazione del gas per la caldaia di riscaldamento e le cucine, l'impianto idrico ed elettrico condominiale. Nello spazio dell'androne, all'interno di apposite armadiature, sono collocati il quadro elettrico condominiale e quello di ogni singola utenza. Nei singoli appartamenti sono presenti i contatori dell'acqua per ciascuna utenza (Allegato B2 -rilievo fotografico edificio Via A. Ascari 247).

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano primo, interno 1, scala A, si presenta arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. Esso è composto da: ingresso aperto su un ampio soggiorno, collegato mediante scala interna ad un ambiente della zona giorno posto ad una quota inferiore molto luminoso ed in prossimità con la terrazza. Dall'ingresso si accede, sulla destra, alla zona pranzo e ad alla cucina abitabile, con accesso ad una piccola veranda ricavata su una parte del balcone. La veranda è collegata al balcone su Via Ascari con una porta e una finestra della cucina affaccia sul balcone. Dall'ingresso si accede poi ad un corridoio di servizio alla zona notte, con una camera da letto principale con bagno, altre due camere da letto, un bagno con affaccio e uscita sulla seconda zona verandata, che si ricollega al balcone prospiciente la Via Ascari. L'appartamento è dotato di ampia terrazza sul lato nord-ovest nella zona giorno, di una ampia veranda a est, dalla piccola veranda ad uso della cucina, anch'essa ricavata dalla chiusura di parte del balcone, di un ampio balcone sulla Via Ascari, che risulta coperto con una tettoia trasparente posta in continuità con l'aggetto del solaio di copertura originario. L'appartamento in esame è dotato di cantina di pertinenza al piano S1, int. 17, confinante con corridoio di accesso, cantina n. 16, locale condominiale.

Durante il sopralluogo effettuato, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, il giorno 30/04/2021, l'immobile oggetto di stima si presentava luminoso, in buono stato di manutenzione e conservazione (Allegato C1 - Verbale accesso del 30.04.2021).

Il giorno 31/03/2023 è stato effettuato quindi un nuovo sopralluogo, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, anche al fine di verificare lo stato dei luoghi all'attualità (Allegato C3 - Verbale accesso del 31.03.2023). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento, ad eccezione della finestra della cucina che affaccia sul balcone e della tettoia trasparente del balcone non riportate nella planimetria catastale. La tettoia e la finestra non rientrano tra le opere oggetto delle Concessioni in sanatoria. Non risulta rilasciata l'agibilità successiva alla Concessione Edilizia in sanatoria.

La sopra descritta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), al foglio 875, particella 239, sub. 507, Z.C. 5, Categ. A/2, Cl. 2, consistenza 8,5 vani, Via Alberto Ascari n. 247, piano 1, interno 1, scala A, confinante con vano scale, Appartamento A/4, distacchi condominiali; locale cantina al piano scantinato, numero 17, confinante con corridoio di accesso, con cantina n. 16, locale condominiale.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- Valore di stima del bene 2: € 517.968,00

L'immobile oggetto di pignoramento è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di analoghe caratteristiche. Il criterio si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda ragguagliata. Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono costituite dalla consultazione dei dati pubblicati dall'"Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio, dal "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio, dalle Agenzie Immobiliari e dalle pubblicazioni specializzate per la ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa. Dall'analisi dei dati reperiti si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per abitazioni di tipo economico in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 2.700,00 e un valore minimo pari a €/mq. 1.900,00, mentre i valori riferiti ad abitazioni civili di fascia media nella stessa zona sono compresi tra un valore massimo di €/mq. 3.000,00 e un valore minimo pari a €/mq. 2.100,00 e quelli di fascia alta tra un valore massimo di €/mq. 3.475,00 e un valore minimo pari a €/mq. 2.375,00. In considerazione della natura del bene, della sua consistenza, delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona periferica residenziale, con dotazione di servizi privati e pubblici, di spazi verdi, di trasporti pubblici) e intrinseche dell'appartamento (piano primo luminoso e con terrazzo esclusivo, ampia metratura, doppi servizi, cantina di pertinenza, riscaldamento

centralizzato, buono stato conservativo e manutentivo) si può attribuire all'immobile un valore pari a €/mq 2.700,00, riferito ad abitazioni di tipo economico. Tale valore moltiplicato per la superficie lorda dell'immobile, comprensiva del terrazzo, del balcone e della cantina, pari a complessivi mq. 191,84 determina un valore totale di euro 517.968,00. Pertanto il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, comprensivo della cantina di pertinenza, di superficie commerciale complessiva pari a mq 191,84 è individuato in euro 517.968,00. Dal valore individuato, si sottraggono gli oneri valutati pari a circa euro 14.000,00, per l'eventuale regolarizzazione edilizia, ottenendo così il più probabile valore di mercato dell'immobile pari a euro 503.968,00. Il valore complessivo, decurtato del 10% in ragione delle ridotte garanzie dell'acquirente nella vendita pubblica per i vizi che potrebbe presentare l'immobile, risulta pari a un importo arrotondato di euro 453.571,20 (euro quattrocentocinquantatremilacinquecentosettantunmila/20) e in cifra tonda euro 453.500,00 (euro quattrocentocinquantatremilacinquecento/00).

Bene N° 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1

Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, nella zona di Grottaperfetta, zona urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, parte del quartiere Ardeatino. La zona è situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato ovest di via Ardeatina. Più in particolare l'area è ubicata tra la Via di Grottaperfetta a nord, la Via Ardeatina a ovest, Viale del Tintoretto a sud, la Via Laurentina ad est. La zona è anche denominata "Roma 70", è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il - Piano di zona 39 Grottaperfetta - in un'area anticamente occupata dai *granai di Nerva*. Ai confini sorgono il parco del Forte Ardeatina e il complesso delle chiese della Santissima Annunziata e dell'Annunziatella. L'area è limitrofa alla Tenuta di Tormarancia, Parco naturale nella città di circa 200 ettari con resti di ville romane, tombe e acquedotti. La zona di Grottaperfetta "Roma 70", si è progressivamente arricchita di uffici e di centri commerciali. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la linea B della metropolitana con le fermate dell'EUR e Laurentina. Via Alberto Ascari si innesta su Via dei Granai di Nerva a sud-est del piano di zona, e giunge fino Via Tazio Nuvolari in direzione nord-ovest (Allegato A3 -localizzazione edificio posto auto Via A. Ascari 247).

Il complesso di edifici che compongono il Piano di zona 39 Grottaperfetta, è distinto in diversi comparti e condomini. Il comparto condominiale in esame è servito da aree interne carrabili, posti auto esterni e spazi comuni a verde. Gli edifici sono costruiti su "piastra", ed alle parti sottostanti sono collocati box auto e cantine. Il posto auto ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1, è in realtà parte dell'edificio n. 29 del "Comparto ", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio. L'edificio, costruito su piastra, ha un piano terreno su pilotis da cui si accede ai vari corpi scala ed il piano interrato destinato a posti auto privati e cantine. Ai posti auto si accede mediante i corpi scala e mediante l'accesso carrabile posto in continuità con il viale condominiale dall'ingresso su Via Ascari 247. Proseguendo lungo il viale condominiale, in realtà mantenendo quasi la stessa quota del piano strada, si trova un secondo cancello di accesso alla zona dei posti auto. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F3 del progetto originario del Piano di zona ed è interno al comparto, ovvero è all'interno degli spazi condominiali. Il bene, facente parte del fabbricato distinto con il numero "29" (ventinove) sito in Comune di Roma, con accesso pedonale e carrabile da Via Alberto Ascari n. 247, è più precisamente: posto auto al piano cantinato, numero 9, posto al di sotto del fabbricato 29, confinante con corsia di accesso e posti auto numeri 8 e 10. La zona riservata ai posti auto è idonea agli spazi di manovra e si sviluppa lungo una ampia corsia centrale ai cui lati sono poste le due file di posti auto coperti. Il piano posti auto è munito d'impianti centralizzati come l'impianto elettrico e quali dispositivi antincendio sono presenti sia i punti di uscita per gli idranti a muro che gli estintori, oltre l'impianto meccanizzato del cancello e le luci di emergenza. Il piano posti auto è dotato di illuminazione ed aereazione naturale dall'alto, per la presenza di ampie aperture nella piastra di copertura.

Il posto auto oggetto di pignoramento, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sono stati riscontrati segni localizzati di ammaloramento di alcune parti comuni del piano S1

(Allegato B3 –rilievo fotografico posto auto Via A. Ascari 247). Durante il sopralluogo effettuato, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, il giorno 30/04/2021, il bene immobile oggetto di stima si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione (Allegato C1 – Verbale accesso del 30.04.2021). Il giorno 31/03/2013 è stato effettuato un nuovo sopralluogo, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, anche al fine di verificare lo stato dei luoghi all’attualità e l’esatta localizzazione del bene al di sotto dell’edificio 29 con accesso da Via A. Ascari 247 (Allegato C3 – Verbale accesso del 31.03.2023). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento.

La sopra descritta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), al foglio 875, particella 434, sub. 525, Z.C. 5, Categ. C/6, Cl. 6, mq.10, Via Alberto Ascari n. 247, Scala A, piano S1, interno 9.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- Valore di stima del bene 3: € 11.000,00

L’immobile oggetto di pignoramento è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l’unità immobiliare in oggetto con immobili di analoghe caratteristiche. Il criterio si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda ragguagliata. Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono costituite dalla consultazione dei dati pubblicati dall’“Osservatorio dei Valori Immobiliari” a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio, dal “Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma” redatto dalla Camera di Commercio, dalle Agenzie Immobiliari e dalle pubblicazioni specializzate per la ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa.

Dall’analisi dei dati reperiti si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per posti auto coperti in un normale stato conservativo, possa essere compreso tra un valore massimo di €/mq. 1.000,00 e nel caso di e un valore minimo pari a €/mq. 700,00, mentre i valori riferiti ad posti auto di fascia media nella stessa zona sono compresi tra un valore massimo di €/mq. 1.170,00 e un valore minimo pari a €/mq. 800,00. In considerazione della natura del bene, della sua consistenza, delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona semiperiferica residenziale, con particolare richiesta di posti auto custoditi, con dotazione di servizi privati e pubblici, di spazi verdi, di trasporti pubblici) e intrinseche del bene (piano S1 in comparto condominiale, forma regolare, facilità di accesso e manovra, buono stato conservativo e manutentivo) si può attribuire all’immobile un valore pari a €/mq 1.000,00. Tale valore moltiplicato per la superficie lorda ragguagliata del bene pari a mq. 11,00 determina un valore complessivo di euro 11.000,00.

Pertanto il più probabile valore commerciale, per l’unità immobiliare oggetto di stima, di superficie commerciale pari a mq 11,00 è individuato in euro 11.000,00. Il valore complessivo, decurtato del 10% in ragione delle ridotte garanzie dell’acquirente nella vendita pubblica per i vizi che potrebbe presentare l’immobile, risulta pari a un importo arrotondato di euro 9.900,00 (euro novemilanovecento).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1, con cantina di pertinenza piano S1 int. 17	191,84 mq	2.700,00 €/mq	€ 517.968,00	50,00%	€ 517.968,00

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1	11,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 11.000,00	50,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 528.968,00

Valore di stima: € **528.968,00**

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica appartamento Bene 2	14.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia Bene 2 e Bene 3	10,00	%

Valore finale di stima: € 453.500,00 + 9.900,00 = 463.400,00

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** -Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Poliziano n. 8, Sc. B , int. 8, piano 4

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Angelo Poliziano n.8, nel rione Esquilino, nella zona urbanistica 1E del Municipio Roma I di Roma Capitale, immediatamente a confine con il rione Monti. Si trova nell'area est del centro storico. Via Angelo Poliziano è una traversa di Via Merulana, poco distante dalla Basilica di Santa Maria Maggiore a nord, da Piazza Vittorio Emanuele II a est, da Via Labicana a sud, dal Parco del Colle Oppio e Terme di Traiano, nonché dal Colosseo a ovest. L'Esquilino è uno dei rioni di antica urbanizzazione (con Palatina, Collina e Suburrana era una delle quattro *regiones* della Roma serviana), con i suoi tre colli (*Cispium, Oppium e Fagutalis*) comprendeva fino alla regionalizzazione di Augusto tutta l'area oggi attribuita al rione Monti. Il rione confina con il rione R. XVIII Castro Pretorio a nord, con i quartieri Q. XII Tiburtino e Q. VII Prenestino-Labicano a est, con il quartiere Q. X Tuscolano a sud-est, a ovest con il rione R. I Monti. Sono presenti rilevanti preesistenze storiche, quasi completamente nascoste dalla parte residenziale del rione attuale, edificata ex novo dopo il 1870 come quartiere d'abitazione per la nuova borghesia impiegatizia (Nuovo Quartiere Esquilino). Ciò ne ha definito le caratteristiche edilizie ed urbanistiche attuali. La zona si è progressivamente arricchita di uffici e di spazi culturali, oltre che essere dotata di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la metropolitana con le fermate di Manzoni e Vittorio Emanuele. Inoltre non è distante dalla Stazione Termini (Allegato A4 -localizzazione edificio Via A. Poliziano 8).

L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, sorge ad angolo tra Via Poliziano e via Merulana, si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre il piano terreno destinato a funzioni commerciali. L'edificio è un tipico fabbricato ottocentesco, con facciata a bugnato per la parte inferiore, con cornicioni che ne arricchiscono il prospetto, con ampie finestre regolari senza balconi, la copertura piana. L'immobile al civico n. 8 di Via Poliziano, parte del complesso condominiale di Via Poliziano 8 e Via Merulana 227, è servito da due corpi scala, ed ogni corpo scala serve due appartamenti per ogni piano. Il corpo scala è munito di ascensore. L'edificio si presenta, internamente ed esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione. L'accesso all'edificio, di cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento, avviene mediante l'ampio portone su Via Poliziano, da cui si accede ad un androne che conduce ai corpi scala e ad un cortile. L'androne di accesso è luminoso, dotato di ampio portone in legno, oltre il quale è collocata la portineria. Dall'androne si raggiungono i corpi scala, con l'ascensore posto dopo una prima rampa, e sul fondo è situato un cortile condominiale.

L'interno dell'androne è in marmette e decori anche sulle pareti, mentre i corpi scala sono in lastre di marmo, come pure il rivestimento dei gradini, con parapetti in ringhiera in ferro di colore scuro. All'imbocco dei corpi scala sono collocate le cassette postali. Le pareti interne dell'edificio sono finite ad intonaco e tinteggiatura chiara, le finestre dell'androne sul cortile garantiscono una buona illuminazione naturale interna. L'edificio è dotato di portierato, è munito d'impianti centralizzati come il citofono, l'antenna Tv, l'impianto idrico ed elettrico. Per i singoli appartamenti sono presenti i contatori del gas sui pianerottoli, il quadro dell'energia elettrica per ciascuna utenza all'interno dell'appartamento, mentre i quadri delle utenze condominiali sono posti nei locali condominiali. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento condominiale (Allegato B4 -rilievo fotografico edificio Via A. Poliziano 8).

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano quarto, interno 8, scala B, si presenta arredato e in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Esso è composto da: ingresso con accesso al doppio soggiorno con affaccio su Via Poliziano, mentre sulla sinistra dell'ingresso si sviluppa un corridoio a "L", che conduce sul fondo alla cucina abitabile, e dall'altro lato alla zona notte. Lungo il secondo tratto di corridoio sono collocati un ripostiglio, un bagno, un disimpegno. Dal disimpegno si accede ad uno studio, comunicante con una camera da letto, ad un bagno principale ed alla camera da letto principale. Tutti gli ambienti sono finestrati, ad eccezione del ripostiglio. L'appartamento in esame è dotato di impianto di climatizzazione individuale (riscaldamento e aria condizionata). Le pavimentazioni non sono originarie, ma sono uniformi in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni. Il bagno principale è dotato di vasca idromassaggio. Le porte interne sono in legno bianco con cornici, le finestre sono alte e luminose. L'immobile si presenta molto rifinito.

Da quanto è stato possibile accertare l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Roma facente parte del fabbricato in Via Angelo Poliziano n. 8, piano IV, scala "B", distinto con int. 8, è confinante con Via Angelo Poliziano, vano scale e cortili condominiali su due lati, salvo altri.

Durante il sopralluogo effettuato, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fargnoli, il giorno 14/10/2022, l'immobile oggetto di stima si presentava luminoso, in ottimo stato di manutenzione e conservazione (Allegato C2 - Verbale accesso del 14.10.2022). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento, ad eccezione di una seconda porta tra il primo ambiente del salone ed il corridoio che risulta chiusa a vetrinetta, non riportata in Catasto e nella CILA in sanatoria.

La sopra descritta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), al foglio 501, particella 6, sub. 39, Z.C. 2, Categ. A/2, Cl. 4, consistenza 7,5 vani, Rendita € 2.595,20, Via Angelo Poliziano n. 8, Scala B, Piano 4, interno 8.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato valutato con il metodo del più probabile valore di mercato, valore che si ottiene comparando l'unità immobiliare in oggetto con immobili di analoghe caratteristiche. Il criterio si articola nel reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili, che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative a quello in oggetto, secondo un parametro unitario, che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq. di superficie lorda ragguagliata. Le fonti, dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona che ne hanno determinato il più probabile valore di mercato, sono costituite dalla consultazione dei dati pubblicati dall'"Osservatorio dei Valori Immobiliari" a cura del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio, dal "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma" redatto dalla Camera di Commercio, dalle Agenzie Immobiliari e dalle pubblicazioni specializzate per la ricerca di mercato nella zona in cui ricade il cespite oggetto di causa.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- Valore di stima del bene: € 951.735,00

Dall'analisi dei dati reperiti si ritiene che il più probabile valore di mercato su cui convergerebbero gli operatori del settore, per abitazioni di tipo civile in un normale stato conservativo, possa essere

compreso tra un valore massimo di €/mq. 6.700,00 e un valore minimo pari a €/mq. 4.600,00, mentre i valori riferiti ad abitazioni signorili nella stessa zona sono compresi tra un valore massimo di €/mq. 7.600,00 e un valore minimo pari a €/mq. 5.200,00. In considerazione della natura del bene, della sua consistenza, delle caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona centrale, edificio ottocentesco, dotazione di servizi privati e pubblici, trasporti pubblici) e intrinseche dell'appartamento (piano quarto, luminoso e ristrutturato, ampia metratura, doppi servizi, impianto autonomo di climatizzazione caldo-freddo, ottimo stato conservativo e manutentivo, servizio di portierato e ascensore) si può attribuire all'immobile un valore pari a €/mq 6.700,00, valori riferiti ad abitazioni di tipo civile. Tale valore moltiplicato per la superficie lorda dell'immobile, pari a complessivi mq. 142,05 determina un valore totale di euro 951.735,00. Pertanto il più probabile valore commerciale, per l'unità immobiliare oggetto di stima, comprensivo della cantina di pertinenza, di superficie commerciale complessiva pari a mq 142,05 è individuato in euro 951.735,00. Il valore complessivo, decurtato del 10% in ragione delle ridotte garanzie dell'acquirente nella vendita pubblica per i vizi che potrebbe presentare l'immobile, risulta pari a un importo di euro 856.561,50 (euro ottocentocinquantesimilacinquecentosessantuno/50) e in cifra tonda euro 856,500,00 (euro ottocentocinquantesimilacinquecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Poliziano n. 8, Sc. B , int. 8, piano 4	142,05 mq	6.700,00 €/mq	€ 951.735,00	50,00%	€ 951.735,00
				Valore di stima:	

Valore di stima: € 951.735,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 856,500,00

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

Roma, li 28/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gualdi Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A1_Localizzazione Box Auto Via A. Ascari 259
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A2_Localizzazione edificio Via A. Ascari 247_App.to e cantina
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A3_Localizzazione posto auto Via A. Ascari 247
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. A4_Localizzazione edificio Via A. Poliziano 8
- ✓ N° 2 Foto - All. B1_Rilevo fotografico edificio box auto_Via A. Ascari 259
- ✓ N° 2 Foto - All. B2_Rilievo fotografico edificio Via A. Ascari 247
- ✓ N° 1 Foto - All. B3_Rilievo fotografico edificio posto auto Via A. Ascari 247
- ✓ N° 2 Foto - All. B4_Rilievo fotografico edificio Via A. Poliziano 8
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. C1_Verbale sopralluogo 30.04.2021
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. C2_Verbale sopralluogo 14.10.2022
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. C3_Verbale sopralluogo 31.03.2023
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - All. D1_Visura storica catastale_Box Via Ascari 259
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - All. D2_Visura storica catastale_App.to e cantina Via Ascari 247
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. D3_Visura storica catastale_Posto auto Via Ascari 247
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - All. D4_Visura storica catastale_App.to Via A. Poliziano 8
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. E1_PLN catastale_Box Via Ascari 259
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. E2_PLN catastale_App.to e cantina Via Ascari 247
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. E3_PLN catastale_posto auto Via Ascari 247
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. E4_PLN catastale_App.to Via Poliziano 8
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. F1_Estratto mappa Box Via Ascari 259
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. F2_Estratto mappa immobile_Via Ascari 247
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. F2-A_Elaborato planimetrico part. 239_Via Ascari
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. F3_Estratto mappa posto auto_Via Ascari 247
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All. F4_Estratto mappa immobile_Via A. Poliziano 8
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. G1_Rilievo planimetrico Box auto Via Ascari 259
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. G2_Rilievo planimetrico App.to e cantina_Via A. Ascari 247
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. G3_Rilievo planimetrico Posto auto_Via A. Ascari 247
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. G4_Rilievo planimetrico App.to Via A. Poliziano
- ✓ N° 1 Foto - All. H1_Rilevo fotografico box auto 13A_Via A. Ascari 259
- ✓ N° 5 Foto - All. H2_Rilievo fotografico App.to e cantina_Via A. Ascari 247
- ✓ N° 1 Foto - All. H3_Rilievo fotografico posto auto n. 9 Via A. Ascari 247
- ✓ N° 3 Foto - All. H4_Rilievo fotografico App.to Via A. Poliziano 8_int. 8
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. I_Contratto di Comodato immobile Via A. Ascari 247 e pertinenze

- ✓ N° 4 Altri allegati - All. L_ Trascrizioni_Ispezione ipotecaria_box Via Ascari 259
- ✓ N° 16 Atto di provenienza - All. L1_Atto compravendita_Box Via Ascari 259N° 17
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - All. L2_Atto di compravendita App.to e posto auto_Via Ascari 247
- ✓ N° 33 Atto di provenienza - All L3_Atto di compravendita App.to Via A. Poliziano 8
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. M_Ispezione Ipotecaria per soggetto
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. N1_Ipezione ipotecaria per immobile_box Via A. Ascari
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. N2_Ispezione ipotecaria per immobile_App.to Via A. Ascari
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. N3_Ispezione ipotecaria per immobile_posto auto Via A. Ascari
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. N4_Ispezione ipotecaria per immobile_Via A. Poliziano
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. O_Stralcio PRG e PTPR Via A. Ascari
- ✓ N° 5 Altri allegati - All. O1_Stralcio PRG e PTPR Via A. Poliziano
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All. P_Licenza edilizia_n. 818 del 1973_Via Ascari
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All. P2_Licenza costruzione n. 47 del 05.08.1884_Via Poliziano
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. Q1_Primo progetto Via Ascari F3-F4 n. 36482-1972
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. Q2_Primo progetto Via Ascari F1- n. 36482-1972
- ✓ N° 7 Altri allegati - All. Q3_Attestazione irreperibilità prog. 5279-77 e 35685-79
- ✓ N° 13 Altri allegati - All. Q4_Progetto originario Via Buonarroti_prot. 46934-1887
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità - All. R1_Agibilità del fascicolo n° 50014-1980_NON TROVATO
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità - All. R2_Licenza di abitabilità n. 91 del 20.07.1888
- ✓ N° 8 Altri allegati - All. S1_DIA n. 20751 del 07.04.2011
- ✓ N° 18 Altri allegati - All. S2_Concessione edilizia in sanatoria n.173683 del 12.05.1999
- ✓ N° 18 Altri allegati - All. S3_Concessione edilizia in sanatoria n. 378005 del 30.05.2016
- ✓ N° 19 Altri allegati - All. S4_CILA in sanatoria Via Poliziano_ prot. n. 176200 04.12.2014
- ✓ N° 39 Altri allegati - All. U_Regolamento Condominio Via A. Ascari_Comparto
- ✓ N° 34 Altri allegati - All. U2_Regolamento Condominio Via A. Poliziano
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. V1_F30G_box_Consuntivo 2021-Preventivo 2022 ripartizioni
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. V2_F31A_app.to_Consuntivo 2021-Preventivo 2022 ripartizioni
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. V3_F29G_posto auto_Consuntivo 2021-Preventivo 2022 ripartizioni
- ✓ N° 19 Altri allegati - All. V4_Riparto condominio Via A. Poliziano
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. W1_F30G14_box_prospetto rateale e situazione versamenti 2022-23
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. W2_F31A1_app.to_prospetto rateale e situazione versamenti 2022-23
- ✓ N° 2 Altri allegati - All. W3_F29G9_posto auto_pros. rateale e situazione versamenti 2022-23
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. W4_Condominio Via Poliziano_Amministratore email 11.05.21
- ✓ N° 3 Altri allegati - All. Y_Verbale assemblea condominio F31A-24.11.2022

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Box Auto ubicato a Roma (Rm) - Via Alberto Ascari N. 259, Sc. A, Int. 13/A, Piano S1
Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 259, nella zona di Grottaperfetta, zona urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, parte del quartiere Ardeatino. La zona è situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare. Più in particolare l'area è ubicata tra la Via di Grottaperfetta a nord, la Via Ardeatina a ovest, Viale del Tintoretto a sud, la Via Laurentina a est. La zona è anche denominata "Roma 70", è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il - Piano di zona 39 Grottaperfetta - in un'area anticamente occupata dai *granai di Nerva*. Ai confini sorgono il parco del Forte Ardeatina e il complesso delle chiese della Santissima Annunziata e dell'Annunziatella. L'area è limitrofa alla Tenuta di Tormarancia, Parco naturale nella città di circa 200 ettari con resti di ville romane, tombe e acquedotti. La zona di Grottaperfetta "Roma 70", si è progressivamente arricchita di uffici e di centri commerciali. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la linea B della metropolitana con le fermate dell'EUR e Laurentina. Via Alberto Ascari si innesta su Via dei Granai di Nerva a sud-est del piano di zona, e giunge fino a Via Tazio Nuvolari in direzione nord-ovest (Allegato A1 -localizzazione edificio box-auto Via A. Ascari 259). Il complesso di edifici che compongono il Piano di zona 39 Grottaperfetta, è distinto in diversi comparti e condomini. Il comparto condominiale in esame è servito da aree interne carrabili, posti auto esterni e spazi comuni a verde. Gli edifici sono costruiti su "piastra", ed alle parti sottostanti sono collocati box auto e cantine. Il Box auto ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 259, Sc. A, int. 13A, piano S1, è parte dell'edificio n. 30 del "Comparto ", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio, con piano terreno su pilotis da cui si accede ai vari corpi scala, e piano interrato destinato a posti box-auto privati, cui si accede mediante accesso carrabile e mediante i corpi scala sia dall'edificio che dall'esterno. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F4 del progetto originario del Piano di zona ed è interno al comparto, ovvero affaccia sugli spazi condominiali e non sulla Via Ascari. Il bene, facente parte del fabbricato distinto con il numero "30" (trenta) sito in Comune di Roma, con accesso pedonale da Via Alberto Ascari n.259, è più precisamente: box auto al piano seminterrato dell'edificio "A" distinto con il numero 13A (tredici/A), confinante con i box n.ri 13 e 14, e spazio di manovra. L'accesso carrabile all'edificio, come risulta dal sopralluogo, avviene mediante un cancello nello slargo esistente tra Via Ascari e Via Tazio Nuvolari, che costituisce uno degli accessi principali al Comparto; dal cancello si prosegue lungo gli ambiti condominiali che conducono al cancello più interno lungo la rampa per il piano S1, dove sono presenti i box-auto privati, raggiungibili anche mediante i corpi scale. La zona riservata ai box-auto è idonea agli spazi di manovra e si sviluppa lungo una doppia corsia centrale ai cui lati sono poste le due file di box-auto. Il piano box auto è dotato di illuminazione ed aereazione naturale dall'alto, per la presenza di ampie aperture nella piastra di copertura. Il piano box-auto è munito d'impianti centralizzati come l'impianto elettrico, e quali dispositivi antincendio sono presenti sia i punti di uscita per gli idranti a muro che gli estintori, oltre l'impianto meccanizzato del cancello e le luci di emergenza. Ogni box-auto ha un proprio contatore della luce. Il box-auto oggetto di pignoramento, posto al piano S1, interno 13A, scala A, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sono stati riscontrati segni localizzati di ammaloramento di alcune parti comuni del piano S1 (Allegato B1 - rilievo fotografico edificio box auto Via A. Ascari 259). Durante i sopralluoghi effettuati, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, il giorno 30/04/2021 e 31/03/2023, il bene immobile oggetto di stima si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione (Allegato C1 - Verbale accesso del 30.04.2021 e Allegato C3 - Verbale accesso del 31.03.2023). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento.

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), al foglio 875, particella 435, sub. 517 (ex sub. 61), Z.C. 5, Categ. C/6, Cl. 8, mq.12, Via Alberto Ascari n. 259, piano S1, interno 13A, edificio A, giusta variazione per frazionamento del giorno 11 aprile 2011 n.45149.1/2011 prot.n. RM0459759.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: • PRG di Roma vigente -Il lotto sul quale sorge l'immobile è individuato alla Tavola n. 18 "Sistemi e Regole" 1:10.000 del PRG vigente di Roma, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricade nella destinazione di Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - come definiti agli artt. Art.44, 45, 48 delle NTA. L'immobile non rientra nella "Carta Qualità" del PRG, e nella Tavola della "Rete Ecologica" non è riportata alcuna prescrizione. Zona Urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, nel quartiere Ardeatino • P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale - Regione Lazio - Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile ricade nel Sistema del Paesaggio degli insediamenti Urbani e non sono presenti Vincoli dichiarativi e ricognitivi. Più specificamente esso è individuato nelle tavole del PTPR della Regione Lazio: Tav. A 24 – "Sistemi e ambiti del paesaggio": Paesaggio degli insediamenti Urbani - Tav. B 24 – "Beni Paesaggistici": Aree urbanizzate del PTPR Stralcio tavole di PRG e PTPR (Allegato O-Stralcio PRG e PTPR).

Prezzo base d'asta: € 15.800,00

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1, con cantina di pertinenza piano S1 int. 17.

Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 259, nella zona di Grottaperfetta, zona urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, parte del quartiere Ardeatino. La zona è situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato ovest di via Ardeatina. Più in particolare l'area è ubicata tra la Via di Grottaperfetta a nord, la Via Ardeatina a ovest, Viale del Tintoretto a sud, la Via Laurentina ad est. La zona è anche denominata "Roma 70", è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il - Piano di zona 39 Grottaperfetta - in un'area anticamente occupata dai *granai di Nerva*. Ai confini sorgono il parco del Forte Ardeatina e il complesso delle chiese della Santissima Annunziata e dell'Annunziatella. L'area è limitrofa alla Tenuta di Tormarancia, Parco naturale nella città di circa 200 ettari con resti di ville romane, tombe e acquedotti. La zona di Grottaperfetta "Roma 70", si è progressivamente arricchita di uffici e di centri commerciali. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la linea B della metropolitana con le fermate dell'EUR e Laurentina. Via Alberto Ascari si innesta su Via dei Granai di Nerva a sud-est del piano di zona, e giunge fino Via Tazio Nuvolari in direzione nord-ovest (Allegato A2 -localizzazione App.to Via A. Ascari 247). Il complesso di edifici che compongono il Piano di zona 39 Grottaperfetta, è distinto in diversi comparti e condomini. Il comparto condominiale in esame è servito da aree interne carrabili, posti auto esterni e spazi comuni a verde. Gli edifici sono costruiti su "piastra", ed alle parti sottostanti sono collocati box auto e cantine. L'appartamento ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1°, con l'annessa cantina di pertinenza al piano S1, è parte dell'edificio n. 31 del "Comparto ", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio, si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre il piano terreno destinato a funzioni commerciali, e un piano interrato destinato a posti auto privati e cantine, dove è posta anche la cantina di pertinenza dell'immobile. Al piano S1 si accede mediante la rampa prossima al cancello di ingresso e mediante il corpo scala dell'edificio. In particolare

l'edificio in esame appartiene al fabbricato F1 del progetto originario ed è sulla Via Ascari con affacci sulla via e sugli spazi condominiali. L'edificio in linea è servito da più corpi scala. La scala A presenta tre appartamenti per ogni piano, ed è dotato di ascensore. L'edificio presenta facciate a intonaco, con aggetti e rientranze tipiche dell'architettura degli anni settanta, con superfici a balcone al piano primo sul prospetto principale, e ai vari piani sul fronte opposto, la copertura è piana. L'edificio si presenta, internamente ed esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione. L'accesso all'edificio avviene mediante un cancello carrabile sulla Via Ascari 247, che costituisce uno degli accessi principali al Comparto; dal cancello si prosegue lungo gli ambiti condominiali da cui si accede alla rampa per il piano S1 (posti auto e cantine) ed all'androne di accesso al civico 247, scala A. L'androne di accesso, prima del quale sono situate le cassette postali, è luminoso e dotato di portoncino di ingresso in ferro e vetro. Sono presenti nel corpo scala ampie finestrate ad ogni piano e l'ascensore. La pavimentazione interna è in marmo, come il rivestimento dei gradini e dei pianerottoli del corpo scala, con parapetti in ringhiera di colore scuro. Le pareti interne dell'edificio sono finite ad intonaco e tinteggiatura chiara. L'edificio non è dotato di portierato; è munito d'impianti centralizzati come il citofono, l'antenna Tv, l'alimentazione del gas per la caldaia di riscaldamento e le cucine, l'impianto idrico ed elettrico condominiale. Nello spazio dell'androne, all'interno di apposite armadiature, sono collocati il quadro elettrico condominiale e quello di ogni singola utenza. Nei singoli appartamenti sono presenti i contatori dell'acqua per ciascuna utenza (Allegato B2 -rilievo fotografico edificio Via A. Ascari 247).

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano primo, interno 1, scala A, si presenta arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. Esso è composto da: ingresso aperto su un ampio soggiorno, collegato mediante scala interna ad un ambiente della zona giorno posto ad una quota inferiore molto luminoso ed in prossimità con la terrazza. Dall'ingresso si accede, sulla destra, alla zona pranzo e ad alla cucina abitabile, con accesso ad una piccola veranda ricavata su una parte del balcone. La veranda è collegata al balcone su Via Ascari con una porta e una finestra della cucina affaccia sul balcone. Dall'ingresso si accede poi ad un corridoio di servizio alla zona notte, con una camera da letto principale con bagno, altre due camere da letto, un bagno con affaccio e uscita sulla seconda zona verandata, che si ricollega al balcone prospiciente la Via Ascari. L'appartamento è dotato di ampia terrazza sul lato nord-ovest nella zona giorno, di una ampia veranda a est, dalla piccola veranda ad uso della cucina, anch'essa ricavata dalla chiusura di parte del balcone, di un ampio balcone sulla Via Ascari, che risulta coperto con una tettoia trasparente posta in continuità con l'aggetto del solaio di copertura originario. L'appartamento in esame è dotato di cantina di pertinenza al piano S1, int. 17, confinante con corridoio di accesso, cantina n. 16, locale condominiale. Durante il sopralluogo effettuato, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, il giorno 30/04/2021, l'immobile oggetto di stima si presentava luminoso, in buono stato di manutenzione e conservazione (Allegato C1 - Verbale accesso del 30.04.2021). Il giorno 31/03/2023 è stato effettuato quindi un nuovo sopralluogo, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, anche al fine di verificare lo stato dei luoghi all'attualità (Allegato C3 - Verbale accesso del 31.03.2023). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento, ad eccezione della finestra della cucina che affaccia sul balcone e della tettoia trasparente del balcone non riportate nella planimetria catastale. La tettoia e la finestra non rientrano tra le opere oggetto delle Concessioni in sanatoria. Non risulta rilasciata l'agibilità successiva alla Concessione Edilizia in sanatoria. La sopra descritta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), al foglio 875, particella 239, sub. 507, Z.C. 5, Categ. A/2, Cl. 2, consistenza 8,5 vani, Via Alberto Ascari n. 247, piano 1, interno 1, scala A, confinante con vano scale, Appartamento A/4, distacchi condominiali; locale cantina al piano scantinato, numero 17, confinante con corridoio di accesso, con cantina n. 16, locale condominiale. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2). Destinazione urbanistica: • PRG di Roma vigente -Il lotto sul quale sorge l'immobile è individuato alla Tavola n. 18 "Sistemi e Regole" 1:10.000 del PRG vigente di Roma, approvato

con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricade nella destinazione di Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - come definiti agli artt. Art.44, 45, 48 delle NTA. L'immobile non rientra nella "Carta Qualità" del PRG, e nella Tavola della "Rete Ecologica" non è riportata alcuna prescrizione. Zona Urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, nel quartiere Ardeatino • P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale - Regione Lazio - Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile ricade nel Sistema del Paesaggio degli insediamenti Urbani e non sono presenti Vincoli dichiarativi e ricognitivi. Più specificamente esso è individuato nelle tavole del PTPR della Regione Lazio: Tav. A 24 - "Sistemi e ambiti del paesaggio": Paesaggio degli insediamenti Urbani - Tav. B 24 - "Beni Paesaggistici": Aree urbanizzate del PTPR Stralcio tavole di PRG e PTPR (Allegato O-Stralcio PRG e PTPR).

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1
Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, nella zona di Grottaperfetta, zona urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, parte del quartiere Ardeatino. La zona è situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato ovest di via Ardeatina. Più in particolare l'area è ubicata tra la Via di Grottaperfetta a nord, la Via Ardeatina a ovest, Viale del Tintoretto a sud, la Via Laurentina ad est. La zona è anche denominata "Roma 70", è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il - Piano di zona 39 Grottaperfetta - in un'area anticamente occupata dai *granai di Nerva*. Ai confini sorgono il parco del Forte Ardeatina e il complesso delle chiese della Santissima Annunziata e dell'Annunziatella. L'area è limitrofa alla Tenuta di Tormarancia, Parco naturale nella città di circa 200 ettari con resti di ville romane, tombe e acquedotti. La zona di Grottaperfetta "Roma 70", si è progressivamente arricchita di uffici e di centri commerciali. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la linea B della metropolitana con le fermate dell'EUR e Laurentina. Via Alberto Ascari si innesta su Via dei Granai di Nerva a sud-est del piano di zona, e giunge fino Via Tazio Nuvolari in direzione nord-ovest (Allegato A3 -localizzazione edificio posto auto Via A. Ascari 247). Il complesso di edifici che compongono il Piano di zona 39 Grottaperfetta, è distinto in diversi comparti e condomini. Il comparto condominiale in esame è servito da aree interne carrabili, posti auto esterni e spazi comuni a verde. Gli edifici sono costruiti su "piastra", ed alle parti sottostanti sono collocati box auto e cantine.
Il posto auto ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1, è in realtà parte dell'edificio n. 29 del "Comparto ", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio. L'edificio, costruito su piastra, ha un piano terreno su pilotis da cui si accede ai vari corpi scala ed il piano interrato destinato a posti auto privati e cantine. Ai posti auto si accede mediante i corpi scala e mediante l'accesso carrabile posto in continuità con il viale condominiale dall'ingresso su Via Ascari 247. Proseguendo lungo il viale condominiale, in realtà mantenendo quasi la stessa quota del piano strada, si trova un secondo cancello di accesso alla zona dei posti auto. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F3 del progetto originario del Piano di zona ed è interno al comparto, ovvero è all'interno degli spazi condominiali. Il bene, facente parte del fabbricato distinto con il numero "29" (ventinove) sito in Comune di Roma, con accesso pedonale e carrabile da Via Alberto Ascari n. 247, è più precisamente: posto auto al piano cantinato, numero 9, posto al di sotto del fabbricato 29, confinante con corsia di accesso e posti auto numeri 8 e 10. La zona riservata ai posti auto è idonea agli spazi di manovra e si sviluppa lungo una ampia corsia centrale ai cui lati sono poste le due file di posti auto coperti. Il piano posti auto è munito d'impianti centralizzati come l'impianto elettrico e quali dispositivi antincendio sono presenti sia i punti di uscita per gli idranti a muro che gli estintori, oltre l'impianto meccanizzato del cancello e le luci di emergenza. Il piano posti auto è dotato di illuminazione ed aereazione naturale dall'alto, per la presenza di

ampie aperture nella piastra di copertura. Il posto auto oggetto di pignoramento, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sono stati riscontrati segni localizzati di ammaloramento di alcune parti comuni del piano S1 (Allegato B3 -rilievo fotografico posto auto Via A. Ascari 247). Durante il sopralluogo effettuato, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, il giorno 30/04/2021, il bene immobile oggetto di stima si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione (Allegato C1 - Verbale accesso del 30.04.2021).

Il giorno 31/03/2013 è stato effettuato un nuovo sopralluogo, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, anche al fine di verificare lo stato dei luoghi all'attualità e l'esatta localizzazione del bene al di sotto dell'edificio 29 con accesso da Via A. Ascari 247 (Allegato C3 - Verbale accesso del 31.03.2023). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento. La sopra descritta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), al foglio 875, particella 434, sub. 525, Z.C. 5, Categ. C/6, Cl. 6, mq.10, Via Alberto Ascari n. 247, Scala A, piano S1, interno 9.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

Destinazione urbanistica: • PRG di Roma vigente -Il lotto sul quale sorge l'immobile è individuato alla Tavola n. 18 "Sistemi e Regole" 1:10.000 del PRG vigente di Roma, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricade nella destinazione di Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - come definiti agli artt. Art.44, 45, 48 delle NTA. L'immobile non rientra nella "Carta Qualità" del PRG, e nella Tavola della "Rete Ecologica" non è riportata alcuna prescrizione. Zona Urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, nel quartiere Ardeatino • P.T.P.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale - Regione Lazio - Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile ricade nel Sistema del Paesaggio degli insediamenti Urbani e non sono presenti Vincoli dichiarativi e ricognitivi. Più specificamente esso è individuato nelle tavole del PTPR della Regione Lazio: Tav. A 24 - "Sistemi e ambiti del paesaggio": Paesaggio degli insediamenti Urbani - Tav. B 24 - "Beni Paesaggistici": Aree urbanizzate del PTPR Stralcio tavole di PRG e PTPR (Allegato O-Stralcio PRG e PTPR).

Prezzo base d'asta: € 453.500,00 + 9.900,00 = € **463.400,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 4** -Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Poliziano n. 8, Sc. B , int. 8, piano 4
L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Angelo Poliziano n.8, nel rione Esquilino, nella zona urbanistica 1E del Municipio Roma I di Roma Capitale, immediatamente a confine con il rione Monti. Si trova nell'area est del centro storico. Via Angelo Poliziano è una traversa di Via Merulana, poco distante dalla Basilica di Santa Maria Maggiore a nord, da Piazza Vittorio Emanuele II a est, da Via Labicana a sud, dal Parco del Colle Oppio e Terme di Traiano, nonché dal Colosseo a ovest. L'Esquilino è uno dei rioni di antica urbanizzazione (con Palatina, Collina e Suburrana era una delle quattro *regiones* della Roma serviana), con i suoi tre colli (*Cispium*, *Oppium* e *Fagutalis*) comprendeva fino alla regionalizzazione di Augusto tutta l'area oggi attribuita al rione Monti. Il rione confina con il rione R. XVIII Castro Pretorio a nord, con i quartieri Q. XII Tiburtino e Q. VII Prenestino-Labicano a est, con il quartiere Q. X Tuscolano a sud-est, a ovest con il rione R. I Monti. Sono presenti rilevanti preesistenze storiche, quasi completamente nascoste dalla parte residenziale del rione attuale, edificata ex novo dopo il 1870 come quartiere d'abitazione per la nuova borghesia impiegatizia (Nuovo Quartiere Esquilino). Ciò ne ha definito le caratteristiche edilizie ed urbanistiche attuali. La zona si è progressivamente arricchita di uffici e di spazi culturali, oltre che essere dotata di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee

di superficie, la metropolitana con le fermate di Manzoni e Vittorio Emanuele. Inoltre non è distante dalla Stazione Termini (Allegato A4 -localizzazione edificio Via A. Poliziano 8). L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, sorge ad angolo tra Via Poliziano e via Merulana, si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre il piano terreno destinato a funzioni commerciali. L'edificio è un tipico fabbricato ottocentesco, con facciata a bugnato per la parte inferiore, con cornicioni che ne arricchiscono il prospetto, con ampie finestre regolari senza balconi, la copertura piana. L'immobile al civico n. 8 di Via Poliziano, parte del complesso condominiale di Via Poliziano 8 e Via Merulana 227, è servito da due corpi scala, ed ogni corpo scala serve due appartamenti per ogni piano. Il corpo scala è munito di ascensore. L'edificio si presenta, internamente ed esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione. L'accesso all'edificio, di cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento, avviene mediante l'ampio portone su Via Poliziano, da cui si accede ad un androne che conduce ai corpi scala e ad un cortile. L'androne di accesso è luminoso, dotato di ampio portone in legno, oltre il quale è collocata la portineria. Dall'androne si raggiungono i corpi scala, con l'ascensore posto dopo una prima rampa, e sul fondo è situato un cortile condominiale. L'interno dell'androne è in marmette e decori anche sulle pareti, mentre i corpi scala sono in lastre di marmo, come pure il rivestimento dei gradini, con parapetti in ringhiera in ferro di colore scuro. All'imbocco dei corpi scala sono collocate le cassette postali. Le pareti interne dell'edificio sono finite ad intonaco e tinteggiatura chiara, le finestre dell'androne sul cortile garantiscono una buona illuminazione naturale interna. L'edificio è dotato di portierato, è munito d'impianti centralizzati come il citofono, l'antenna Tv, l'impianto idrico ed elettrico. Per i singoli appartamenti sono presenti i contatori del gas sui pianerottoli, il quadro dell'energia elettrica per ciascuna utenza all'interno dell'appartamento, mentre i quadri delle utenze condominiali sono posti nei locali condominiali. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento condominiale (Allegato B4 -rilievo fotografico edificio Via A. Poliziano 8). L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano quarto, interno 8, scala B, si presenta arredato e in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Esso è composto da: ingresso con accesso al doppio soggiorno con affaccio su Via Poliziano, mentre sulla sinistra dell'ingresso si sviluppa un corridoio a "L", che conduce sul fondo alla cucina abitabile, e dall'altro lato alla zona notte. Lungo il secondo tratto di corridoio sono collocati un ripostiglio, un bagno, un disimpegno. Dal disimpegno si accede ad uno studio, comunicante con una camera da letto, ad un bagno principale ed alla camera da letto principale. Tutti gli ambienti sono finestrati, ad eccezione del ripostiglio. L'appartamento in esame è dotato di impianto di climatizzazione individuale (riscaldamento e aria condizionata). Le pavimentazioni non sono originarie, ma sono uniformi in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni. Il bagno principale è dotato di vasca idromassaggio. Le porte interne sono in legno bianco con cornici, le finestre sono alte e luminose. L'immobile si presenta molto rifinito. Da quanto è stato possibile accertare l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Roma facente parte del fabbricato in Via Angelo Poliziano n. 8, piano IV, scala "B", distinto con int. 8, è confinante con Via Angelo Poliziano, vano scale e cortili condominiali su due lati, salvo altri. Durante il sopralluogo effettuato, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, il giorno 14/10/2022, l'immobile oggetto di stima si presentava luminoso, in ottimo stato di manutenzione e conservazione (Allegato C2 - Verbale accesso del 14.10.2022). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento, ad eccezione di una seconda porta tra il primo ambiente del salone ed il corridoio che risulta chiusa a vetrinetta, non riportata in Catasto e nella CILA in sanatoria. La sopra descritta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM), al foglio 501, particella 6, sub. 39, Z.C. 2, Categ. A/2, Cl. 4, consistenza 7,5 vani, Rendita € 2.595,20, Via Angelo Poliziano n. 8, Scala B, Piano 4, interno 8. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2).

Destinazione urbanistica: • PRG di Roma vigente - Il lotto sul quale sorge l'immobile è individuato alla Tavola n. 3.18 "Sistemi e Regole" 1:5.000 del PRG vigente di Roma, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricade nel Sistema insediativo: Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato T4, normati dagli Artt. 24, 25,

29 delle NTA. L'immobile, per la parte prospiciente su Via Merulana rientra nella Tavola della Rete ecologica 1:10.000 del PRG vigente, con: Componente di completamento (C), Filari alberi di alberi e alberature stradali. L'immobile rientra nella "Carta Qualità" del PRG: - Carta Qualità G1a - Morfologie degli impianti Urbani: Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura regolare; - Carta Qualità G1b - non rientra tra gli edifici vincolati. Zona Urbanistica 1e del Municipio I di Roma Capitale, nel quartiere Esquilino. • P.T.P.R. – Piano Territoriale Paesistico Regionale - Regione Lazio. Rispetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione Giunta Regionale Lazio n. 556 del 25/07/2007 e successiva Deliberazione n. 1025 del 21/12/2007, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, l'immobile ricade nel Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto. Più specificamente esso è individuato nelle tavole del P.T.P.R. della Regione Lazio: - Tav. A – Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto - Tav. B – Beni paesaggistici – Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134 comma l, lettera c), D.Lgs. 42/2004): Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (art. 44). Stralcio tavole di PRG e PTPR (Allegato 01-Stralcio PRG e PTPR).

Prezzo base d'asta: € 856,500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 386/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.800,00

Bene N° 1 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Box Auto ubicato in Via Alberto Ascari N. 259, Sc. A, Int. 13/A, Piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Box auto Identificato al catasto Fabbricati foglio 875, particella 435, sub. 517 (ex sub. 61), Cat. C/6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo e manutentivo. Sono stati riscontrati segni localizzati di ammaloramento di alcune parti comuni del piano S1		
Descrizione:	<p>Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 259, nella zona di Grottaperfetta, zona urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, parte del quartiere Ardeatino. La zona è situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare. Più in particolare l'area è ubicata tra la Via di Grottaperfetta a nord, la Via Ardeatina a ovest, Viale del Tintoretto a sud, la Via Laurentina a est. La zona è anche denominata "Roma 70", è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il - Piano di zona 39 Grottaperfetta - in un'area anticamente occupata dai <i>granai di Nerva</i>. Ai confini sorgono il parco del Forte Ardeatina e il complesso delle chiese della Santissima Annunziata e dell'Annunziatella. L'area è limitrofa alla Tenuta di Tormarancia, Parco naturale nella città di circa 200 ettari con resti di ville romane, tombe e acquedotti. La zona di Grottaperfetta "Roma 70", si è progressivamente arricchita di uffici e di centri commerciali. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la linea B della metropolitana con le fermate dell'EUR e Laurentina. Via Alberto Ascari si innesta su Via dei Granai di Nerva a sud-est del piano di zona, e giunge fino a Via Tazio Nuvolari in direzione nord-ovest (Allegato A1 -localizzazione edificio box-auto Via A. Ascari 259). Il complesso di edifici che compongono il Piano di zona 39 Grottaperfetta, è distinto in diversi comparti e condomini. Il comparto condominiale in esame è servito da aree interne carrabili, posti auto esterni e spazi comuni a verde. Gli edifici sono costruiti su "piastra", ed alle parti sottostanti sono collocati box auto e cantine. Il Box auto ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 259, Sc. A, int. 13A, piano S1, è parte dell'edificio n. 30 del "Comparto ", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio, con piano terreno su pilotis da cui si accede ai vari corpi scala, e piano interrato destinato a posti box-auto privati, cui si accede mediante accesso carrabile e mediante i corpi scala sia dall'edificio che dall'esterno. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F4 del progetto originario del Piano di zona ed è interno al comparto, ovvero affaccia sugli spazi condominiali e non sulla Via Ascari. Il bene, facente parte del fabbricato distinto con il numero "30" (trenta) sito in Comune di Roma, con accesso pedonale da Via Alberto Ascari n.259, è più precisamente: box auto al piano seminterrato dell'edificio "A" distinto con il numero 13A (tredici/A), confinante con i box n.ri 13 e 14, e spazio di manovra. L'accesso carrabile all'edificio, come risulta dal sopralluogo, avviene mediante un cancello nello slargo esistente tra Via Ascari e Via Tazio Nuvolari, che costituisce uno degli accessi principali al Comparto; dal cancello si prosegue lungo gli ambiti condominiali che conducono al cancello più interno lungo la rampa per il piano S1, dove sono presenti i box-auto privati, raggiungibili anche mediante i corpi scale. La zona riservata ai box-auto è idonea agli spazi di manovra e si sviluppa lungo una doppia corsia centrale ai cui lati sono poste le due file di box-auto. Il piano box auto è dotato di illuminazione ed aereazione naturale dall'alto, per la presenza di ampie aperture nella piastra di copertura. Il piano box-auto è munito d'impianti centralizzati come l'impianto elettrico, e quali dispositivi antincendio sono presenti sia i punti di uscita per gli idranti a muro che gli estintori, oltre l'impianto meccanizzato del cancello e le luci di emergenza. Ogni box-auto ha un proprio contatore della luce. Il box-auto oggetto di pignoramento, posto al piano S1, interno 13A, scala A, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sono stati riscontrati segni localizzati di ammaloramento di alcune parti comuni del piano S1 (Allegato B1 - rilievo fotografico edificio box auto Via A. Ascari 259). Durante i sopralluoghi effettuati, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, il giorno 30/04/2021 e 31/03/2023, il bene immobile oggetto di stima si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione (Allegato C1 - Verbale accesso del 30.04.2021 e Allegato C3 - Verbale accesso del 31.03.2023). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Come riportato nei verbali di accesso redatti dal custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, residente in . Il bene risulta occupato con Contratto di Comodato gratuito di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, tra cui lo stesso box auto in esame, non opponibile alla procedura.
------------------------------	--

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 463.400,00

Bene N° 2 - Appartamento con cantina di pertinenza			
Ubicazione:	Roma (RM) - Appartamento ubicato in Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1, con cantina di pertinenza piano S1 int. 17.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento con cantina di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - foglio 875, particella 239, sub. 507, Categ. A/2, consistenza 8,5 vani	Superficie	191,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	<p>Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 259, nella zona di Grottaperfetta, zona urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, parte del quartiere Ardeatino. La zona è situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato ovest di via Ardeatina. Più in particolare l'area è ubicata tra la Via di Grottaperfetta a nord, la Via Ardeatina a ovest, Viale del Tintoretto a sud, la Via Laurentina ad est. La zona è anche denominata "Roma 70", è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il - Piano di zona 39 Grottaperfetta - in un'area anticamente occupata dai <i>granai di Nerva</i>. Ai confini sorgono il parco del Forte Ardeatina e il complesso delle chiese della Santissima Annunziata e dell'Annunziatella. L'area è limitrofa alla Tenuta di Tormarancia, Parco naturale nella città di circa 200 ettari con resti di ville romane, tombe e acquedotti. La zona di Grottaperfetta "Roma 70", si è progressivamente arricchita di uffici e di centri commerciali. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la linea B della metropolitana con le fermate dell'EUR e Laurentina. Via Alberto Ascari si innesta su Via dei Granai di Nerva a sud-est del piano di zona, e giunge fino Via Tazio Nuvolari in direzione nord-ovest (Allegato A2 -localizzazione App.to Via A. Ascari 247). Il complesso di edifici che compongono il Piano di zona 39 Grottaperfetta, è distinto in diversi comparti e condomini. Il comparto condominiale in esame è servito da aree interne carrabili, posti auto esterni e spazi comuni a verde. Gli edifici sono costruiti su "piastra", ed alle parti sottostanti sono collocati box auto e cantine. L'appartamento ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 1, piano 1°, con l'annessa cantina di pertinenza al piano S1, è parte dell'edificio n. 31 del "Comparto ", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio, si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre il piano terreno destinato a funzioni commerciali, e un piano interrato destinato a posti auto privati e cantine, dove è posta anche la cantina di pertinenza dell'immobile. Al piano S1 si accede mediante la rampa prossima al cancello di ingresso e mediante il corpo scala dell'edificio. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F1 del progetto originario ed è sulla Via Ascari con affacci sulla via e sugli spazi condominiali. L'edificio in linea è servito da più corpi scala. La scala A presenta tre appartamenti per ogni piano, ed è dotato di ascensore. L'edificio presenta facciate a intonaco, con aggetti e rientranze tipiche dell'architettura degli anni settanta, con superfici a balcone al piano primo sul prospetto principale, e ai vari piani sul fronte opposto, la copertura è piana. L'edificio si presenta, internamente ed esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione. L'accesso all'edificio avviene mediante un cancello carrabile sulla Via Ascari 247, che costituisce uno degli accessi principali al Comparto; dal cancello si prosegue lungo gli ambiti condominiali da cui si accede alla rampa per il piano S1 (posti auto e cantine) ed all'androne di accesso al civico 247, scala A. L'androne di accesso, prima del quale sono situate le cassette postali, è luminoso e dotato di portoncino di ingresso in ferro e vetro. Sono presenti nel corpo scala ampie finestre ad ogni piano e l'ascensore. La pavimentazione interna è in marmo, come il rivestimento dei gradini e dei pianerottoli del corpo scala, con parapetti in ringhiera di colore scuro. Le pareti interne dell'edificio sono finite ad intonaco e tinteggiatura chiara. L'edificio non è dotato di portierato; è munito d'impianti centralizzati come il citofono, l'antenna Tv, l'alimentazione del gas per la caldaia di riscaldamento e le cucine, l'impianto idrico ed elettrico condominiale. Nello spazio dell'androne, all'interno di apposite armadiature, sono collocati il quadro elettrico condominiale e quello di ogni singola utenza. Nei singoli appartamenti sono presenti i contatori dell'acqua per ciascuna utenza (Allegato B2 -rilievo fotografico edificio Via A. Ascari 247). L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano primo, interno 1, scala A, si presenta arredato e in buono stato di manutenzione e conservazione. Esso è composto da: ingresso aperto su un ampio soggiorno, collegato mediante scala interna ad un ambiente della zona giorno posto ad una quota inferiore molto luminoso ed in prossimità con la terrazza. Dall'ingresso si accede, sulla destra, alla zona pranzo e ad alla cucina abitabile, con accesso ad una piccola veranda ricavata su una parte del balcone. La veranda è collegata al balcone su Via Ascari con una porta e una finestra della cucina affaccia sul balcone. Dall'ingresso si accede poi ad un corridoio di servizio alla zona notte, con una camera da letto principale con bagno, altre due</p>		

	camere da letto, un bagno con affaccio e uscita sulla seconda zona verandata, che si ricollega al balcone prospiciente la Via Ascari. L'appartamento è dotato di ampia terrazza sul lato nord-ovest nella zona giorno, di una ampia veranda a est, dalla piccola veranda ad uso della cucina, anch'essa ricavata dalla chiusura di parte del balcone, di un ampio balcone sulla Via Ascari, che risulta coperto con una tettoia trasparente posta in continuità con l'aggetto del solaio di copertura originario. L'appartamento in esame è dotato di cantina di pertinenza al piano S1, int. 17, confinante con corridoio di accesso, cantina n. 16, locale condominiale. Durante il sopralluogo effettuato, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, il giorno 30/04/2021, l'immobile oggetto di stima si presentava luminoso, in buono stato di manutenzione e conservazione (Allegato C1 - Verbale accesso del 30.04.2021). Il giorno 31/03/2023 è stato effettuato quindi un nuovo sopralluogo, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, anche al fine di verificare lo stato dei luoghi all'attualità (Allegato C3 - Verbale accesso del 31.03.2023). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento, ad eccezione della finestra della cucina che affaccia sul balcone e della tettoia trasparente del balcone non riportate nella planimetria catastale. La tettoia e la finestra non rientrano tra le opere oggetto delle Concessioni in sanatoria. Non risulta rilasciata l'agibilità successiva alla Concessione Edilizia in sanatoria.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Come riportato nei verbali di accesso redatti dal custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, residente in . Il bene risulta occupato con Contratto di Comodato gratuito di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, non opponibile alla procedura.

Bene N° 3 - Posto auto coperto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Posto auto ubicato in Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 1149, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A2	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo e manutentivo. Sono stati riscontrati segni localizzati di ammaloramento di alcune parti comuni del piano S1.		
Descrizione:	<p>Il bene immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, nella zona di Grottaperfetta, zona urbanistica 11G del Municipio VIII di Roma Capitale, parte del quartiere Ardeatino. La zona è situata a sud della capitale, internamente al Grande Raccordo Anulare, sul lato ovest di via Ardeatina. Più in particolare l'area è ubicata tra la Via di Grottaperfetta a nord, la Via Ardeatina a ovest, Viale del Tintoretto a sud, la Via Laurentina ad est. La zona è anche denominata "Roma 70", è sorta come agglomerato residenziale in particolare con il - Piano di zona 39 Grottaperfetta - in un'area anticamente occupata dai <i>granai di Nerva</i>. Ai confini sorgono il parco del Forte Ardeatina e il complesso delle chiese della Santissima Annunziata e dell'Annunziatella. L'area è limitrofa alla Tenuta di Tormarancia, Parco naturale nella città di circa 200 ettari con resti di ville romane, tombe e acquedotti. La zona di Grottaperfetta "Roma 70", si è progressivamente arricchita di uffici e di centri commerciali. Il quartiere è dotato di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la linea B della metropolitana con le fermate dell'EUR e Laurentina. Via Alberto Ascari si innesta su Via dei Granai di Nerva a sud-est del piano di zona, e giunge fino Via Tazio Nuvolari in direzione nord-ovest (Allegato A3 -localizzazione edificio posto auto Via A. Ascari 247). Il complesso di edifici che compongono il Piano di zona 39 Grottaperfetta, è distinto in diversi comparti e condomini. Il comparto condominiale in esame è servito da aree interne carrabili, posti auto esterni e spazi comuni a verde. Gli edifici sono costruiti su "piastra", ed alle parti sottostanti sono collocati box auto e cantine. Il posto auto ubicato a Roma in Via Alberto Ascari n. 247, Sc. A, int. 9, piano S1, è in realtà parte dell'edificio n. 29 del "Comparto ", composto dagli edifici 29, 30, 31, 32 uniti in unico condominio. L'edificio, costruito su piastra, ha un piano terreno su pilotis da cui si accede ai vari corpi scala ed il piano interrato destinato a posti auto privati e cantine. Ai posti auto si accede mediante i corpi scala e mediante l'accesso carrabile posto in continuità con il viale condominiale dall'ingresso su Via Ascari 247. Proseguendo lungo il viale condominiale, in realtà mantenendo quasi la stessa quota del piano strada, si trova un secondo cancello di accesso alla zona dei posti auto. In particolare l'edificio in esame appartiene al fabbricato F3 del progetto originario del Piano di zona ed è interno al comparto, ovvero è all'interno degli spazi condominiali. Il bene, facente parte del fabbricato distinto con il numero "29" (ventinove) sito in Comune di Roma, con accesso pedonale e carrabile da Via Alberto Ascari n. 247, è più precisamente: posto auto al piano cantinato, numero 9, posto al di sotto del fabbricato 29, confinante con corsia di accesso e posti auto numeri 8 e 10. La zona riservata ai posti auto è idonea agli spazi di manovra e si sviluppa lungo una ampia corsia centrale ai cui lati sono poste le due file di posti auto coperti. Il piano posti auto è munito d'impianti centralizzati come l'impianto elettrico e quali dispositivi antincendio sono presenti sia i punti di uscita per gli idranti a muro che gli estintori, oltre l'impianto meccanizzato del cancello e le luci di emergenza. Il piano posti auto</p>		

	<p>è dotato di illuminazione ed aereazione naturale dall'alto, per la presenza di ampie aperture nella piastra di copertura. Il posto auto oggetto di pignoramento, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sono stati riscontrati segni localizzati di ammaloramento di alcune parti comuni del piano S1 (Allegato B3 -rilievo fotografico posto auto Via A. Ascari 247). Durante il sopralluogo effettuato, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, il giorno 30/04/2021, il bene immobile oggetto di stima si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione (Allegato C1 - Verbale accesso del 30.04.2021). Il giorno 31/03/2013 è stato effettuato un nuovo sopralluogo, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, anche al fine di verificare lo stato dei luoghi all'attualità e l'esatta localizzazione del bene al di sotto dell'edificio 29 con accesso da Via A. Ascari 247 (Allegato C3 - Verbale accesso del 31.03.2023). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Come riportato nei verbali di accesso redatti dal custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, residente in . Il bene risulta occupato con Contratto di Comodato gratuito di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, tra cui lo stesso posto auto in esame, non opponibile alla procedura.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 856,500,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Appartamento ubicato in Via Angelo Poliziano n. 8, Sc. B, int. 8, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - foglio 501, particella 6, sub. 39, Categ. A/2, consistenza 7,5 vani	Superficie	142,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo e manutentivo.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Roma in Via Angelo Poliziano n.8, nel rione Esquilino, nella zona urbanistica 1E del Municipio Roma I di Roma Capitale, immediatamente a confine con il rione Monti. Si trova nell'area est del centro storico. Via Angelo Poliziano è una traversa di Via Merulana, poco distante dalla Basilica di Santa Maria Maggiore a nord, da Piazza Vittorio Emanuele II a est, da Via Labicana a sud, dal Parco del Colle Oppio e Terme di Traiano, nonché dal Colosseo a ovest. L'Esquilino è uno dei rioni di antica urbanizzazione (con Palatina, Collina e Suburrana era una delle quattro <i>regiones</i> della Roma serviana), con i suoi tre colli (<i>Cispus, Oppius e Fagutalis</i>) comprendeva fino alla regionalizzazione di Augusto tutta l'area oggi attribuita al rione Monti. Il rione confina con il rione R. XVIII Castro Pretorio a nord, con i quartieri Q. XII Tiburtino e Q. VII Prenestino-Labicano a est, con il quartiere Q. X Tuscolano a sud-est, a ovest con il rione R. I Monti. Sono presenti rilevanti preesistenze storiche, quasi completamente nascoste dalla parte residenziale del rione attuale, edificata ex novo dopo il 1870 come quartiere d'abitazione per la nuova borghesia impiegatizia (Nuovo Quartiere Esquilino). Ciò ne ha definito le caratteristiche edilizie ed urbanistiche attuali. La zona si è progressivamente arricchita di uffici e di spazi culturali, oltre che essere dotata di tutti i principali servizi sia privati che pubblici ed è ben collegato con il resto della città mediante linee di superficie, la metropolitana con le fermate di Manzoni e Vittorio Emanuele. Inoltre non è distante dalla Stazione Termini (Allegato A4 -localizzazione edificio Via A. Poliziano 8). L'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, sorge ad angolo tra Via Poliziano e via Merulana, si sviluppa su cinque piani fuori terra, oltre il piano terreno destinato a funzioni commerciali. L'edificio è un tipico fabbricato ottocentesco, con facciata a bugnato per la parte inferiore, con cornicioni che ne arricchiscono il prospetto, con ampie finestrate regolari senza balconi, la copertura piana. L'immobile al civico n. 8 di Via Poliziano, parte del complesso condominiale di Via Poliziano 8 e Via Merulana 227, è servito da due corpi scala, ed ogni corpo scala serve due appartamenti per ogni piano. Il corpo scala è munito di ascensore. L'edificio si presenta, internamente ed esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione. L'accesso all'edificio, di cui è parte l'appartamento oggetto di pignoramento, avviene mediante l'ampio portone su Via Poliziano, da cui si accede ad un androne che conduce ai corpi scala e ad un cortile. L'androne di accesso è luminoso, dotato di ampio portone in legno, oltre il quale è collocata la portineria. Dall'androne si raggiungono i corpi scala, con l'ascensore posto dopo una prima rampa, e sul fondo è situato un cortile condominiale. L'interno dell'androne è in marmette e decori anche sulle pareti, mentre i corpi scala sono in lastre di marmo, come pure il rivestimento dei gradini, con parapetti in ringhiera in ferro di colore scuro. All'imbocco dei corpi scala sono collocate le cassette postali. Le pareti interne dell'edificio sono finite ad intonaco e tinteggiatura chiara, le finestrate dell'androne sul cortile garantiscono una buona illuminazione naturale interna. L'edificio è dotato di portierato, è munito d'impianti centralizzati come il citofono, l'antenna Tv, l'impianto idrico ed elettrico. Per i singoli appartamenti sono presenti i contatori del gas sui pianerottoli, il quadro dell'energia elettrica</p>		

	<p>per ciascuna utenza all'interno dell'appartamento, mentre i quadri delle utenze condominiali sono posti nei locali condominiali. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento condominiale (Allegato B4 – rilievo fotografico edificio Via A. Poliziano 8). L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano quarto, interno 8, scala B, si presenta arredato e in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Esso è composto da: ingresso con accesso al doppio soggiorno con affaccio su Via Poliziano, mentre sulla sinistra dell'ingresso si sviluppa un corridoio a "L", che conduce sul fondo alla cucina abitabile, e dall'altro lato alla zona notte. Lungo il secondo tratto di corridoio sono collocati un ripostiglio, un bagno, un disimpegno. Dal disimpegno si accede ad uno studio, comunicante con una camera da letto, ad un bagno principale ed alla camera da letto principale. Tutti gli ambienti sono finestrati, ad eccezione del ripostiglio. L'appartamento in esame è dotato di impianto di climatizzazione individuale (riscaldamento e aria condizionata). Le pavimentazioni non sono originarie, ma sono uniformi in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni. Il bagno principale è dotato di vasca idromassaggio. Le porte interne sono in legno bianco con cornici, le finestre sono alte e luminose. L'immobile si presenta molto rifinito. Da quanto è stato possibile accertare l'immobile oggetto di pignoramento, sito a Roma facente parte del fabbricato in Via Angelo Poliziano n. 8, piano IV, scala "B", distinto con int. 8, è confinante con Via Angelo Poliziano, vano scale e cortili condominiali su due lati, salvo altri. Durante il sopralluogo effettuato, unitamente al custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, il giorno 14/10/2022, l'immobile oggetto di stima si presentava luminoso, in ottimo stato di manutenzione e conservazione (Allegato C2 – Verbale accesso del 14.10.2022). In tale occasione non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale presa a riferimento, ad eccezione di una seconda porta tra il primo ambiente del salone ed il corridoio che risulta chiusa a vetrinetta, non riportata in Catasto e nella CILA in sanatoria.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Come riportato nel verbale di accesso redatto dal custode giudiziario Dott. Giuseppe Fagnoli, l'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****, che dichiara di essere residente in , con la coniuge **** Omissis ****.