

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandrini Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 336/2020 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1.....	5
Lotto Unico.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	11
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	15
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	22
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 336/2020 del R.G.E.....	33
Lotto Unico	33



All'udienza del 17/10/2021, il sottoscritto Arch. Alessandrini Riccardo, con studio in Via Egidio Albornoz, 7 - 00100 - Roma (RM), email r.alessandrini@archiworld.it;architettoalessandrini@gmail.com, PEC r.alessandrini@pec.archrm.it, Tel. 392 2220882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 41.767610, 12.360891)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Castel Fusano, all'interno del Municipio X.
Si sviluppa tra via Tespi ed il parco della Madonnetta.

L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 190 di via Tespi e ricade all'interno di un fabbricato di ville a schiera (n.6), all'interno di un comprensorio residenziale costituito da quattro fabbricati uguali dotati di ampie aree comuni, in parte destinate a verde ed in parte lastricate ed usate a parcheggio, su cui è attribuito un posto auto a ciascuna villetta come indicato nell'atto di compravendita e nel regolamento di condominio.

Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'unità immobiliare si sviluppa in altezza con 3 piani fuori terra e ciascuna unità immobiliare è dotata di ampio giardino di pertinenza.

Presenta una struttura mista con tamponature in laterizio rifinite ad intonaco, in buono stato di conservazione, ed è sormontato da una copertura a falde inclinate rifinita con coppi di laterizio.

Agli appartamenti si accede da strade private, che si dipartono tutte da via Tespi.

L'appartamento oggetto di pignoramento, accessibile da portoncino blindato, si compone di:

- cucina, soggiorno e bagno al piano rialzato;
- n. 3 camere e n.2 bagni al piano primo;
- n. 2 camere, n.2 bagni, 1 disimpegno al piano secondo;

per una superficie interna netta di mq 162 a cui si aggiungono il giardino, con annesso portico al piano rialzato, una terrazza (stenditoio) al piano secondo e il posto auto scoperto su area comune di 10,35 mq.

Con riguardo al posto auto scoperto, pur non accatastato né dotato di autonomo sub, si specifica quanto segue. Nell'art. 2 dell'atto di compravendita del 24/02/1976, Notaio Pier Felice Ostini, rep. 1053, racc. 301, è scritto: "La vendita è fatta ed accettata con quanto segue a norma delle leggi vigenti. ... Il corrispettivo per i diritti e

doveri di come è avvertito, nonché tutte le spese di comunione, diritti ed obblighi come per legge e quali risultano dal regolamento di condominio depositato in atti del notaio in Bracciano dottor Marco Lanciotti, con scrittura privata dallo stesso notaio autenticata nella firma in data 15 gennaio 1976 sotto il n. 33129 di repertorio, registrata in data 29 gennaio 1976 al n. 1436, Atti privati; regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo. La parte acquirente dichiara di ben conoscere che lo spazio scoperto destinato a parcheggio pur essendo di proprietà condominiale è asservito ad uso posto macchina a disposizione uno per ogni unità immobiliare, delimitato da strisce a vernice e numerato con il numero interno dell'appartamento relativo."

Nell'art. 11 del regolamento di condominio è riportato: "Parcheggi esterni scoperti - Ciascun condomino ha assegnato, in uso esclusivo, un posto di parcheggio esterno scoperto nelle aree a ciò destinate, delimitato da strisce verniciate e numerate. L'uso di detto parcheggio è destinato esclusivamente al Condomino assegnatario che potrà peraltro consentire che il parcheggio stesso venga usato da ospiti o da altri condomini anche in maniera permanente."

Considerato che con riguardo a tale diritto d'uso individuale su corte condominiale, gli offerenti dovranno comunque prendere visione della Sentenza della Cassazione SS.UU. n. 28972/2020 del 17/12/2020 che in merito al detto diritto esclusivo d'uso ha chiarito che esso non è riconducibile né ad una servitù, né ad un diritto reale atipico né ad una obbligazione propter rem.

Tale diritto di uso esclusivo del posto auto su corte comune viene pertanto considerato nella descrizione e nella valutazione del compendio pignorato attribuendo allo stesso un valore rapportato al solo utilizzo esclusivo da parte del futuro aggiudicatario, pertanto viene inserito nella consistenza con relativa valutazione in superficie equivalente che concorrerà alla consistenza totale sottoposta a stima.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente perito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Castel Fusano, all'interno del Municipio X.

Si sviluppa tra via Tespi ed il parco della Madonnetta.

L'unità immobiliare - posto auto/garage - oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 190 di via Tespi e ricade all'interno di un comprensorio residenziale in cui ricade un fabbricato di ville a schiere (n.4) che si sviluppa in altezza con 3 piani fuori terra.

Tale corpo di fabbrica è composto da 4 unità abitative, ognuna con giardino di pertinenza.

In particolare il posto auto/garage oggetto di pignoramento - denominato interno 2 - ha accesso carrabile al civico 190 di via Tespi ed è localizzato catastalmente al piano S1, raggiungibile mediante rampa carrabile comune.

La suddetta unità ha una superficie complessiva netta di mq 16.

Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con: "via Tespi, giardino ed appartamento interno 6, appartamento interno 5, appartamento interno 2 e passaggio condominiale". Per maggiori specifiche si invita a consultare l'atto di provenienza redatto in data 24/02/1976 dal Notaio Pier Felice Ostini, rep. n. 1053.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente procedura confina, salvo se con altri, con: "passaggio comune da cui ha l'accesso, posto macchina numero uno, terrapieno e posto macchina numero tre". Per maggiori specifiche si invita a consultare l'atto di provenienza redatto in data 24/02/1976 dal Notaio Pier Felice Ostini, rep. n. 1053.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	3,00 m	T
Giardino	108,00 mq	108,00 mq	0,11	11,88 mq	0,00 m	T
Portico	22,40 mq	22,40 mq	0,45	10,08 mq	2,90 m	T
Abitazione	55,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	3,00 m	1
Abitazione (urbanisticamente soffitta)	45,00 mq	73,00 mq	0,33	24,09 mq	3,00 m	2
Terrazza (stenditoio)	14,00 mq	14,00 mq	0,45	6,30 mq	2,10 m	2
Locale tecnico	1,00 mq	1,50 mq	0,2	0,30 mq	2,10 m	2
Posto auto scoperto	10,35 mq	10,35 mq	0,3	3,10 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:		201,75 mq	
Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		201,75 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto - garage	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1976 al 24/02/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 463, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 9 Piano 3 Graffato 3361
Dal 24/02/1976 al 26/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 463, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 9 Rendita € 2.184,61 Piano 3 Graffato 19

N.B. Nella specifica degli intestatari elencati nella visura catastale dell'immobile risulta:

Da ricerche anagrafiche è emerso che l'esecutata xxxxxxxx è coniugata con il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. I coniugi quando contrassero matrimonio erano in regime di separazione dei beni. Dal 20 settembre del 1975, la legge (L. 19/05/75 n. 151) stabilisce che quando una coppia si unisce in matrimonio, in mancanza di un

espressione di volontà diversa, venga applicato automaticamente il regime patrimoniale della comunione dei beni.

Pertanto, essendo l'atto di compravendita dell'immobile in esame del 1976 e non avendo i coniugi presentato rettifica per tornare al regime di separazione dei beni, ne consegue che gli effettivi intestatari dell'immobile sono:

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/1976 al 24/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „, Fg. 1113, Part. 463, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 9 Superficie catastale 16, mq Piano 3 Graffato 19

N.B. Nella specifica degli intestatari elencati nella visura catastale dell'immobile risulta:

Da ricerche anagrafiche è emerso che l'esecutata xxxxxxxx è coniugata con il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. I coniugi quando contrassero matrimonio erano in regime di separazione dei beni. Dal 20 settembre del 1975, la legge (L. 19/05/75 n. 151) stabilisce che quando una coppia si unisce in matrimonio, in mancanza di un espressione di volontà diversa, venga applicato automaticamente il regime patrimoniale della comunione dei beni.

Pertanto, essendo l'atto di compravendita dell'immobile in esame del 1976 e non avendo i coniugi presentato rettifica per tornare al regime di separazione dei beni, ne consegue che gli effettivi intestatari dell'immobile sono:

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	463	1	6	A7	7	9	179 mq	2184,61 €	3	19

Corrispondenza catastale

L'immobile oggetto della presente procedura, a seguito delle dovute verifiche effettuate in sede di sopralluogo e rilievo, risulta conforme alla planimetria catastale in atti per: superficie e volumetria.

Tuttavia sono presenti lievi differenze tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nei documenti del catasto, alcune dovute a rappresentazioni approssimative di riseghe e/o ringrossi murari - che sono assimilabili ad errori di approssimazione grafica, altre più consistenti che riguardano:

- la trasformazione di un ripostiglio in un wc al piano terra;
- la realizzazione di un bagno nel piano soffitta.

Inoltre il piano soffitte è attualmente utilizzato come pienamente abitativo.

Tali differenze non alterano la volumetria complessiva dell'immobile. Pertanto lo scrivente non ha ritenuto necessario procedere ad un nuovo accatastamento.

Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo relativo alla "Regolarità Edilizia".

Il posto auto scoperto non è dotato di autonomo subalterno in quanto ricade nelle aree comuni del complesso residenziale.

Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo relativo alla "Dati generali e ubicazione".

Per maggiori informazioni riguardo la corretta intestazione dei beni vedi paragrafo "Cronistoria catastale".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	463	8	6	C6	15	16	16 mq	102,47 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Al momento del sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto i dati e la planimetria catastale in atti.

Per maggiori informazioni riguardo la corretta intestazione dei beni vedi paragrafo "Cronistoria catastale".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, ricade all'interno di una villa a schiera.

Sia esternamente che internamente risulta in buone condizioni manutentive e non sono state riscontrate criticità a livello delle finiture, strutture e/o serramenti, che risultano per lo più essere quelli originari.

Tutti gli ambienti risultano inoltre ben illuminati e tutti dotati di sufficiente areazione ed illuminazione naturale.

Lo stesso livello di manutenzione è stato riscontrato nelle aree esterne di pertinenza dell'abitazione - il giardino, il portico e lo stenditoio - ampio e dotato di una porzione di pavimentata ed una porzione a verde.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Il bene risulta in buono stato conservativo, adeguato alla destinazione d'uso e non necessita di interventi di manutenzione. Le finiture sono in calcestruzzo armato a vista per struttura e pareti di contenimento. Il pavimento è un piano asfaltato e il soffitto in predalle a vista. Non sono presenti quadri fessurativi o infiltrativi di rilievo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile - trattandosi di una villa a schiera - non presenta parti strutturali e impiantistiche comuni con altre unità immobiliari, al netto delle murature divisorie tra le diverse proprietà ed i pozzi di approvvigionamento idrico.

Sono tuttavia presenti all'interno del comprensorio, ampi spazi verdi e/o lastricati e/o predisposti per attività sportiva, in parte anche utilizzati per il parcheggio all'aperto - vedi documentazione fotografica -.

Per maggiori specifiche si rimanda all'allegato regolamento di condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile - trattandosi di posto auto all'interno di una proprietà condominiale - non presenta parti comuni con altre unità immobiliari, al netto delle rampe, delle aree di manovra e della strada di accesso per raggiungere il posto auto oggetto di perizia. Per maggiori specifiche si rimanda all'allegato regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto della presente procedura, come già specificato, risulta in buono stato di manutenzione.

Fa parte, insieme ad altre unità, di un edificio composto da diverse ville a schiera e si sviluppa su tre livelli, collegati internamente da una scala in muratura e parapetto in ferro.

Il fabbricato si presenta ben mantenuto, è sito all'interno di mura perimetrali e circondato da ampio giardino ben curato ed esternamente è rifinito ad intonaco civile tinteggiato, in buono stato manutentivo con copertura a falde a padiglione rifinite con coppi laterizi.

L'accesso alla presente unità immobiliare è situato al civico 190 di via Tespi. Si accede alla proprietà attraversando il giardino in parte piastrellato e in parte a verde, e salendo una piccola scalinata che conduce ad un portico esterno.

Da portoncino blindato si accede al piano rialzato, che si compone di soggiorno, cucina e bagno e la scala interna conduce al piano 1.

Il piano 1 è composto da 3 camere e 2 bagni, mentre il piano 2 è composto da 2 camere, disimpegno, locale

tecnico, bagno e terrazza (stenditoio) esterno parzialmente coperto.
Gli ambienti presentano una pavimentazione in piastrelle di ceramica di diversi formati, sia negli ambienti di servizio che nelle restanti parti dell'abitazione. Gli ambienti, ad eccezione dei locali di servizio e della cucina che sono rivestiti con piastrelle di ceramica, hanno pareti rifinite con carta da parati.
Gli infissi sono in legno vetro singolo, schermati da avvolgibili in legno e protetti da inferriate esterne.
L'impianto termico e l'impianto per l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria sono autonomi, con caldaia esterna.
Per ulteriori specifiche vedi allegata documentazione fotografica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Il bene oggetto di perizia riguarda un posto auto coperto/garage.
In particolare il posto auto/garage oggetto di pignoramento - denominato interno 2 - ha accesso carrabile al civico 190 di via Tespi ed è localizzato catastalmente al piano S1, raggiungibile mediante rampa carrabile comune. Presenta una struttura in cemento armato a travi e pilastri con muri di contenimento anchessi in cemento armato, la pavimentazione è in asfalto e il soffitto realizzato a predalle.
Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica cui si rimanda.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

L'immobile, risulta occupato dall'esecutato e dai suoi famigliari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

L'immobile, risulta occupato dall'esecutato e dai suoi famigliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1976	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Per Felice Ostini	24/02/1976	1053	301
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	09/03/1976		8187
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1976	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Per Felice Ostini	24/02/1976	1053	301
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/03/1976		8187
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 24/11/1998
Reg. gen. 71882 - Reg. part. 22262
Importo: € 0,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 06/05/2011
Reg. gen. 50046 - Reg. part. 10079
Importo: € 1.080.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 22/09/2017
Reg. gen. 108503 - Reg. part. 19294
Importo: € 260.000,00

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 27/03/2017
Reg. gen. 32396 - Reg. part. 21145
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 23/03/2020
Reg. gen. 32009 - Reg. part. 22952

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a Roma il 24/01/2006
Reg. gen. 7624 - Reg. part. 1214

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 06/05/2011
Reg. gen. 50046 - Reg. part. 10079
Importo: € 1.080.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 22/09/2017
Reg. gen. 108503 - Reg. part. 19294
Importo: € 260.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 27/03/2017
Reg. gen. 32396 - Reg. part. 21145
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 23/03/2020
Reg. gen. 32009 - Reg. part. 22952

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma individua nel Tessuto, "Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Art. 44. Norme generali

1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

- a) Tessuti;
- b) Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

- a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articoli del presente Capo;
- b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

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

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
- c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
- e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
- b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
- c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50 , da

adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

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

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

- a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
- b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
- c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
- d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
- e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
f) Parcheggi non pertinenziali.

Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" (vedi allegato) ed in particolare rientra in:

- Paesaggio degli insediamenti urbani - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A29, foglio 387;
- Aree urbanizzate del PTPR - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - tavola B29, foglio 387;
- Tessuto urbano, Schema del Piano regionale dei parchi - Schema del piano regionale dei Parchi - tavola C29, foglio 387;

Le localizzazioni nelle tavole di cui sopra, che riguardano l'edificio oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione del bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Vedi quanto specificato al medesimo paragrafo relativo al "Bene 1".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Nell'atto di provenienza del 24/02/1976, a rogito del notaio Pier Felice Ostini, rep. n.1053 racc. n.301, con il quale gli esecutati entrano in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: " (...) appartamento composto di soggiorno e servizi al piano terra, con annesso portico e giardino privato, tre camere e due bagni al piano primo, con sovrastanti locali soffitta, lavatoio e stenditoio al sottotetto, il tutto confinante con via Tespi, giardino ed appartamento interno sei, appartamento interno cinque, giardino ed appartamento interno due e passaggio condominiale (...)" ;
all'art.1 è scritto: che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto è stato edificato " (...) in base a Licenza di costruzione n.386 del 27 Aprile 1973, n.458 del 7 Maggio 1973, nonché a licenza di variante n.1591 del 28 dicembre 1973 (...)" .

Sulla scorta delle indicazioni relative ai documenti urbanistici riportate sull'atto sopraccitato, lo scrivente perito ha inoltrato domanda di accesso agli atti all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di:

- Progetto di un villino località Casalpalocco proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., prot. n. 37282/72;
- Progetto di variante di quattro villini località Casalpalocco proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, prot. n. 21673/73;
- Nota di trascrizione dell'atto d'obbligo a rogito del Notaio Paolo Armati del 24.10.1973 e relativi allegati grafici.

La disamina di regolarità urbanistica deve prendere quali elementi di confronto il progetto originario e lo stato di fatto dell'immobile, poiché le rappresentazioni catastali non rappresentano per loro natura titolo di legittimità. Così ha proceduto anche lo scrivente perito. Tuttavia per maggiore chiarezza vengono di seguito poste a confronto le risultanze del progetto originario anche con la planimetria catastale d'impianto, onde avere un raffronto anche cronologico sulle rilevate difformità.

Confrontando il progetto originario con la planimetria catastale d'impianto (presentata in data 04/02/1976, attualmente in atti), l'immobile riporta nell'elaborato catastale una distribuzione interna degli ambienti quasi inalterata.

Tuttavia sono presenti alcune difformità, in particolare:

al piano terra è presente all'esterno nell'elaborato originario, al di sotto del portico di accesso, una spalletta muraria a protezione dell'ingresso che, nella planimetria catastale non è stata raffigurata;

al piano primo non risultano nell'elaborato originario alcune spallette realizzate e disegnate sull'elaborato grafico destinate alla realizzazione di armadi a muro;

al piano secondo (soffitta), sul progetto originario era prevista una maggiore volumetria, che prevedeva superficie "chiusa" anche in corrispondenza dell'attuale terrazza ben rappresentata sulla planimetria catastale. Quest'ultima difformità è ben visibile dall'elaborato progettuale originario raffigurante il prospetto sul lato lungo.

Infine, come precedentemente detto all'interno del paragrafo "Dati Catastali", confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto si rilevano lievi differenze, alcune dovute a rappresentazioni approssimative di riseghe e/o ringrossi murari - che sono assimilabili ad errori di approssimazione grafica, altre più consistenti che riguardano:

- la trasformazione di un ripostiglio in un wc al piano terra;
- la realizzazione di un bagno nel piano soffitta.

Passiamo al confronto tra lo stato di fatto e il grafico del progetto originario, urbanisticamente probante.

Si confermano la maggior parte delle difformità di cui sopra e, in particolare:

- la spalletta muraria esterna al piano terra, in corrispondenza dell'ingresso, attualmente inesistente;
- la trasformazione del disimpegno localizzato al piano terra in wc;
- la realizzazione di spallette murarie che definiscono armadi a muro non presenti nell'elaborato grafico originario;
- la non realizzazione di una porzione di volumetria al piano secondo - denominato soffitta - dove attualmente è presente una terrazza ad uso stenditoio per una superficie pari a circa 13,5 mq;
- la trasformazione d'uso non autorizzata dell'intero piano secondo che nel progetto è destinato a soffitte, mentre nello stato di fatto è utilizzato in modo pienamente abitativo, con due vani trasformati in camere e una porzione di vano trasformata in wc.

A fronte di quanto descritto precedentemente, in special modo dal raffronto con il progetto originario, non sussiste la piena legittimità urbanistica dell'immobile. Questa deriva esclusivamente dai titoli edilizi e, da accesso agli atti condotto dallo scrivente presso il competente Municipio, non è emersa l'esistenza di alcun successivo titolo che abbia sanato o legittimato l'attuale stato di fatto.

Visto quanto sopra le difformità da sanare sono riconducibili alle seguenti tipologie:

opere interne di diversa distribuzione;

opere in facciata e variazione di volumetria (demolizione della spalletta al piano terra e non realizzazione di una porzione del piano lavatoio, lasciato a "terrazzo");

mutamento di destinazione d'uso di una porzione dell'immobile.

Per tali difformità si ritiene necessario operare come segue:

- ripristino dell'uso a soffitte dei locali al piano secondo, con rimozione degli arredi e smantellamento del bagno;

- presentazione di S.C.I.A. a sanatoria per sanare le altre difformità, con il conseguente calcolo delle sanzioni sia fisse che proporzionali alla natura e consistenza delle opere (per tutte le opere esterne va considerato il triplo del contributo del costo di costruzione, valutato in base ai prezzi regionali e ai parametri di calcolo definiti dalla normativa in vigore).

I costi per la presentazione di tale titolo edilizio, compresi i costi di sanzione, i diritti di segreteria e gli oneri professionali, sono quantificabili approssimativamente come segue:

- ASTE GIUDIZIARIE
- diritti di segreteria: 251,24 €
 - opere interne forfettari: 1.000 €
 - opere esterne, valutate a corpo pari a circa: 5.750 €
 - prestazioni professionali: 2.500 €

per un totale di circa 9.500 €.

A tali spese vanno aggiunti circa 500 € per lo smantellamento del bagno, per un nuovo totale pari a 10.000 €.

Di tale valore si terrà conto nella stima del bene.

ASTE GIUDIZIARIE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Nell'atto di provenienza del 24/02/1976, a rogito del notaio Pier Felice Ostini, rep. n.1053 racc. n.301, con il quale gli esecutati entrano in possesso dell'immobile oggetto della presente procedura ed in particolare: " (...) il posto macchina sito al piano garage, distinto con il numero due e confinante con passaggio comune da cui ha l'accesso posto macchina numero uno, terrapieno e posto macchina numero tre (...)"; all'art.1 è scritto: che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto è stato edificato " (...) in base a Licenza di costruzione n.386 del 27 Aprile 1973, n.458 del 7 Maggio 1973, nonché a licenza di variante n.1591 del 28 dicembre 1973 (...)".

Sulla scorta delle indicazioni relative ai documenti urbanistici riportate sull'atto sopraccitato, lo scrivente perito ha inoltrato domanda di accesso agli atti all'archivio progetti di Roma che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copia di:

- Progetto di un villino località Casalpalocco proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., prot. n. 37282/72;
- Progetto di variante di quattro villini località Casalpalocco proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx, prot. n. 21673/73;
- Nota di trascrizione dell'atto d'obbligo a rogito del Notaio Paolo Armati del 24.10.1973 e relativi allegati grafici.

La disamina di regolarità urbanistica deve prendere quali elementi di confronto il progetto originario e lo stato di fatto dell'immobile, poiché le rappresentazioni catastali non rappresentano per loro natura titolo di legittimità. Così ha proceduto anche lo scrivente perito. Tuttavia per maggiore chiarezza vengono di seguito poste a confronto le risultanze del progetto originario anche con le planimetrie catastali, d'impianto - ove possibile - e attuale, onde avere un raffronto anche cronologico sulle rilevate difformità.

Confrontando il progetto originario con la planimetria catastale d'impianto (presentata in data 04/02/1976 e corrispondente con attuale), l'immobile non presenta evidenti criticità, in particolare l'intero piano è correttamente destinato ad autorimessa, pur non presentando la delimitazione dei singoli posti auto.

Infine, come precedentemente detto all'interno del paragrafo "Dati Catastali", confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto non si rilevano differenze.

A fronte di quanto descritto precedentemente, l'immobile è urbanisticamente legittimo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 1, PIANO T-1-2

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali al di fuori del consueto canone. Per maggiori specifiche si rimanda al verbale di accesso redatto dal custode giudiziario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TESPI N. 190, INTERNO 2, PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedi quanto specificato al medesimo paragrafo relativo al "Bene 1".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2
L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Castel Fusano, all'interno del Municipio X. Si sviluppa tra via Tespi ed il parco della Madonnetta. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 190 di via Tespi e ricade all'interno di un fabbricato di ville a schiera (n.6), all'interno di un comprensorio residenziale costituito da quattro fabbricati uguali dotati di ampie aree comuni, in parte destinate a verde ed in parte lastricate ed usate a parcheggio, su cui è attribuito un posto auto a ciascuna villetta come indicato nell'atto di compravendita e nel regolamento di condominio. Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'unità immobiliare si sviluppa in altezza con 3 piani fuori terra e ciascuna unità immobiliare è dotata di ampio giardino di pertinenza. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizio rifinite ad intonaco, in buono stato di conservazione, ed è sormontato da una copertura a falde inclinate rifinita con coppi di laterizio. Agli appartamenti si accede da strade private, che si dipartono tutte da via Tespi. L'appartamento oggetto di pignoramento, accessibile da portoncino blindato, si compone di: - cucina, soggiorno e bagno al piano rialzato; - n. 3 camere e n.2 bagni al piano primo; - n. 2 camere, n.2 bagni, 1 disimpegno al piano secondo; per una superficie interna netta di mq 162 a cui si aggiungono il giardino, con annesso portico al piano rialzato, una terrazza (stenditoio) al piano secondo e il posto auto scoperto su area comune di 10,35 mq. Con riguardo al posto auto scoperto, pur non accatastato né dotato di autonomo sub, si specifica quanto segue. Nell'art. 2 dell'atto di compravendita del 24/02/1976, Notaio Pier Felice Ostini, rep. 1053, racc. 301, è scritto: "La vendita è fatta ed accettata

con quanto segue a norma delle leggi vigenti. ... Il corrispettivo per i diritti e doveri di come è avvertito, nonché tutte le spese di comunione, diritti ed obblighi come per legge e quali risultano dal regolamento di condominio depositato in atti del notaio in Bracciano dottor Marco Lanciotti, con scrittura privata dallo stesso notaio autenticata nella firma in data 15 gennaio 1976 sotto il n. 33129 di repertorio, registrata in data 29 gennaio 1976 al n. 1436, Atti privati; regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo. La parte acquirente dichiara di ben conoscere che lo spazio scoperto destinato a parcheggio pur essendo di proprietà condominiale è asservito ad uso posto macchina a disposizione uno per ogni unità immobiliare, delimitato da strisce a vernice e numerato con il numero interno dell'appartamento relativo.". Nell'art. 11 del regolamento di condominio è riportato: "Parcheggi esterni scoperti - Ciascun condomino ha assegnato, in uso esclusivo, un posto di parcheggio esterno scoperto nelle aree a ciò destinate, delimitato da strisce verniciate e numerate. L'uso di detto parcheggio è destinato esclusivamente al Condomino assegnatario che potrà peraltro consentire che il parcheggio stesso venga usato da ospiti o da altri condomini anche in maniera permanente." Considerato che con riguardo a tale diritto d'uso individuale su corte condominiale, gli offerenti dovranno comunque prendere visione della Sentenza della Cassazione SS.UU. n. 28972/2020 del 17/12/2020 che in merito al detto diritto esclusivo d'uso ha chiarito che esso non è riconducibile né ad una servitù, né ad un diritto reale atipico né ad una obbligazione propter rem. Tale diritto di uso esclusivo del posto auto su corte comune viene pertanto considerato nella descrizione e nella valutazione del compendio pignorato attribuendo allo stesso un valore rapportato al solo utilizzo esclusivo da parte del futuro aggiudicatario, pertanto viene inserito nella consistenza con relativa valutazione in superficie equivalente che concorrerà alla consistenza totale sottoposta a stima. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente perito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 463, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 19

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 463.331,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°1: Appartamento ubicato a Roma (RM) – VIA TESPI n.190, piano T - 1 - 2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

"Market oriented" – MCA- Market Comparison Approach".

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2025 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona più pertinente: Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNIO WOLF FERRARI)

Codice di zona: E94

Microzona catastale n.: 231

Destinazione: Residenziale

Valori per:

Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 2050 e 3000; valori di locazione tra (€/mq x mese) 9 e 13,3.

E' stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Villa a schiera via Tespi, Axa, Roma

Immersa nel verde all'interno di un comprensorio privato con parco, e più precisamente in Via Tespi, una proprietà di circa 187 mq catastali, disposta su quattro livelli. Entrambi gli affacci godono di ampi spazi esterni, ciascuno dotato di patio e accesso pedonale.

La zona giorno è composta da un' area living, un'ampia sala hobby con camino e un bagno. La zona notte, invece, comprende quattro camere da letto e due bagni, di cui uno en suite. Il secondo piano, in parte mansardato, ospita un ampio ambiente, un ulteriore bagno e una terrazza con zona lavanderia. Completa la proprietà una cantina.

€ 489.000 mq 192 €/mq 2.547

2) Villa a schiera via Domenico Purificato, Acilia, Roma

Villino a schiera ultimo della fila che si sviluppa su 4 livelli. Piano Terra: Ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, patio e giardino. Piano Primo: Camera, cameretta e doppi servizi. Piano Secondo: Soffitta mansardata e terrazzo. Piano Seminterrato: rampa di accesso per box auto ripostiglio e locale deposito. Nella vendita è compreso anche un posto auto esterno.

€ 250.000 mq 114 €/mq 2.193

3) Villa a schiera via Franco Gentili, Acilia, Roma

MADONNETTA - precisamente in via Franco Gentilini, in prossimità di tutti i principali servizi e adiacente alla frazione di Axa, in vendita un villino a schiera di testa di 144 mq, con ingresso indipendente, disposto su 3 piani fuori terra e uno al piano seminterrato, in buone condizioni manutentive.

L'immobile dall'ampia metratura, si compone come segue:

PIANO TERRA: ingresso indipendente su giardino privato, in parte pavimentato, salone doppio con doppia scala di accesso ai piani, cucina separata, zona lavanderia e un terrazzo vivibile accessibile sia dalla cucina che dal soggiorno;

PIANO PRIMO: due ampie camere matrimoniali, di cui una con terrazzino privato, e due bagni (uno con vasca e uno con doccia), entrambi recentemente ristrutturati e di cui uno finestrato;

PIANO SECONDO: comoda soffitta mansardata con balconcino;

PIANO SEMINTERRATO: spazioso locale cantina finestrato con ripostiglio.

Completa la proprietà un BOX AUTO di 26 metri quadrati.

€ 359.000 mq 144 €/mq 2.287

4) Villa a schiera via Tespi, Axa, Roma

Villa a schiera capotesta immersa nel verde del comprensorio residenziale dell'AXA. La proprietà, disposta su tre livelli fuori terra, si pregia di un giardino di circa 140 mq e di un accogliente patio, ideale

per trascorrere ore in completo relax.

La zona giorno, al piano terra, si compone di un salone doppio con camino, una cucina in muratura ed un bagno. Tramite una scala si raggiunge la zona notte, con tre camere e due bagni, di cui uno en suite. Al piano superiore, in parte mansardato, sono presenti due spaziosi ambienti con ripostigli attrezzati, una lavanderia completa ed una terrazza di ca. 11 mq.

Completano la proprietà due posti auto, di cui uno coperto, con accesso da una rampa con cancello elettrico. La proprietà è situata in un comprensorio con parco condominiale, campo da tennis e area giochi per bambini.

€ 490.000 mq 181 €/mq 2.707

Il prezzo di vendita dell'immobile sopra indicato include anche il valore del posto auto coperto, il quale è stato oggetto di una valutazione separata all'interno della presente perizia (vedi bene n. 2). Andando quindi a sottrarre il valore di stima del posto auto, di € 16.520, al prezzo di vendita di € 490.000, si arriva ad un valore di € 473.480 e €/mq 2.615.

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.410.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. (2.525 €) da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.467.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna degli ambienti, nonché un'ottima illuminazione e ottimo stato di manutenzione; che gli svantaggi: localizzazione in una zona periferica della città, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento in valore a cifra tonda = 201,75 mq.
- Valore di stima = 2.467 €/mq
- k = 1

$(201,75 \times 2.467 \times 1) = 497.717,00 \text{ € Arr.to}$

A tale stima viene decurtato il costo relativo alla presentazione necessaria richiesta di sanatoria, stimato pari a circa € 10.000.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame è pari ad € 487.717,00.

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 5%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 1 - oggetto della presente perizia è pari ad € 463.331,00 (Arr.to).

Pertanto il valore complessivo del lotto: bene n.1 (appartamento + posto auto scoperto) + bene n. 2 (posto auto coperto – garage) è pari a € 463.331,00 + € 15.694,00 = € 479.000,00 (Arr.to).

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1**

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Castel Fusano, all'interno del Municipio X. Si sviluppa tra via Tespi ed il parco della Madonnetta. L'unità immobiliare - posto auto/garage - oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 190 di via Tespi e ricade all'interno di un comprensorio residenziale in cui ricade un fabbricato di ville a schiere (n.4) che si sviluppa in altezza con 3 piani fuori terra. Tale corpo di fabbrica è composto da 4 unità abitative, ognuna con giardino di pertinenza. In particolare il posto auto/garage oggetto di pignoramento - denominato interno 2 - ha accesso carrabile al civico 190 di via Tespi ed è localizzato catastalmente al piano S1, raggiungibile mediante rampa carrabile comune. La suddetta unità ha una superficie complessiva netta di mq 16. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 463, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 15.694,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Bene N°2: Posto auto ubicato a Roma (RM) – Via Tespi n.190, P.T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2025 – Semestre 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona più pertinente: Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNOWOLF FERRARI)

Codice di zona: E94

Microzona catastale n.: 231

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Posti auto coperti: valori di mercato tra (€/mq) 700 e 1050; valori di locazione tra (€/mq x mese) 4,5

e 6,5.

Il valore medio di mercato delle quotazioni O.M.I. è pari a €/mq 875 e per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.

Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi di cui l'immobile gode: una buona disposizione interna e un buono stato di manutenzione; che gli svantaggi: localizzazione in una zona periferica della città, viene valutato pari a 1,18.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale del posto auto = 16,00 mq.
- Valore di stima = 875 €/mq
- k = 1,18

$$(16 \times 875 \times 1,18) = 16.520,00 \text{ €}$$

A garanzia di vizi occulti, viene valutato un deprezzamento cautelativo del 5%. Pertanto il valore di stima dell'immobile - Bene 2 - oggetto della presente perizia è pari ad € 15.694,00.

Pertanto il valore complessivo del lotto: bene n.1 (appartamento + posto auto scoperto) + bene n. 2 (posto auto coperto - garage) è pari a € 463.331,00 + € 15.694,00 = € 479.000,00 (Arr.to).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2	201,75 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 463.331,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 15.694,00

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 17/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessandroni Riccardo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Castel Fusano, all'interno del Municipio X. Si sviluppa tra via Tespi ed il parco della Madonnetta. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 190 di via Tespi e ricade all'interno di un fabbricato di ville a schiera (n.6), all'interno di un comprensorio residenziale costituito da quattro fabbricati uguali dotati di ampie aree comuni, in parte destinate a verde ed in parte lastricate ed usate a parcheggio, su cui è attribuito un posto auto a ciascuna villetta come indicato nell'atto di compravendita e nel regolamento di condominio. Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'unità immobiliare si sviluppa in altezza con 3 piani fuori terra e ciascuna unità immobiliare è dotata di ampio giardino di pertinenza. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizio rifinite ad intonaco, in buono stato di conservazione, ed è sormontato da una copertura a falde inclinate rifinita con coppi di laterizio. Agli appartamenti si accede da strade private, che si dipartono tutte da via Tespi. L'appartamento oggetto di pignoramento, accessibile da portoncino blindato, si compone di: - cucina, soggiorno e bagno al piano rialzato; - n. 3 camere e n.2 bagni al piano primo; - n. 2 camere, n.2 bagni, 1 disimpegno al piano secondo; per una superficie interna netta di mq 162 a cui si aggiungono il giardino, con annesso portico al piano rialzato, una terrazza (stenditoio) al piano secondo e il posto auto scoperto su area comune di 10,35 mq. Con riguardo al posto auto scoperto, pur non accatastato né dotato di autonomo sub, si specifica quanto segue. Nell'art. 2 dell'atto di compravendita del 24/02/1976, Notaio Pier Felice Ostini, rep. 1053, racc. 301, è scritto: "La vendita è fatta ed accettata con quanto segue a norma delle leggi vigenti. ... Il corrispettivo per i diritti e doveri di come è avvertito, nonché tutte le spese di comunione, diritti ed obblighi come per legge e quali risultano dal regolamento di condominio depositato in atti del notaio in Bracciano dottor Marco Lanciotti, con scrittura privata dallo stesso notaio autenticata nella firma in data 15 gennaio 1976 sotto il n. 33129 di repertorio, registrata in data 29 gennaio 1976 al n. 1436, Atti privati; regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo. La parte acquirente dichiara di ben conoscere che lo spazio scoperto destinato a parcheggio pur essendo di proprietà condominiale è asservito ad uso posto macchina a disposizione uno per ogni unità immobiliare, delimitato da strisce a vernice e numerato con il numero interno dell'appartamento relativo.". Nell'art. 11 del regolamento di condominio è riportato: "Parcheggi esterni scoperti - Ciascun condomino ha assegnato, in uso esclusivo, un posto di parcheggio esterno scoperto nelle aree a ciò destinate, delimitato da strisce verniciate e numerate. L'uso di detto parcheggio è destinato esclusivamente al Condmino assegnatario che potrà peraltro consentire che il parcheggio stesso venga usato da ospiti o da altri condomini anche in maniera permanente." Considerato che con riguardo a tale diritto d'uso individuale su corte condominiale, gli offerenti dovranno comunque prendere visione della Sentenza della Cassazione SS.UU. n. 28972/2020 del 17/12/2020 che in merito al detto diritto esclusivo d'uso ha chiarito che esso non è riconducibile né ad una servitù, né ad un diritto reale atipico né ad una obbligazione propter rem. Tale diritto di uso esclusivo del posto auto su corte comune viene pertanto considerato nella descrizione e nella valutazione del compendio pignorato attribuendo allo stesso un valore rapportato al solo utilizzo esclusivo da parte del futuro aggiudicatario, pertanto viene inserito nella consistenza con relativa valutazione in superficie equivalente che concorrerà alla consistenza totale sottoposta a stima. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente perito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 463, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 19

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale - del 2008 - della Città di Roma

individua nel Tessuto, "Città Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra- alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei

seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento

a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c)

Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. Si precisa inoltre che l'immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, "A,B,C,D" (vedi allegato) ed in particolare rientra in: - Paesaggio degli insediamenti urbani - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 - tavola A29, foglio 387; - Aree urbanizzate del PTPR - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - tavola B29, foglio 387; - Tessuto urbano, Schema del Piano regionale dei parchi - Schema del piano regionale dei Parchi - tavola C29, foglio 387; Le localizzazioni nelle tavole di cui sopra, che riguardano l'edificio oggetto della presente perizia, non comportano limiti alla fruizione del bene.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1

L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Castel Fusano, all'interno del Municipio X. Si sviluppa tra via Tespi ed il parco della Madonnetta. L'unità immobiliare - posto auto/garage - oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 190 di via Tespi e ricade all'interno di un comprensorio residenziale in cui ricade un fabbricato di ville a schiere (n.4) che si sviluppa in altezza con 3 piani fuori terra. Tale corpo di fabbrica è composto da 4 unità abitative, ognuna con giardino di pertinenza. In particolare il posto auto/garage oggetto di pignoramento - denominato interno 2 - ha accesso carrabile al civico 190 di via Tespi ed è localizzato catastalmente al piano S1, raggiungibile mediante rampa carrabile comune. La suddetta unità ha una superficie complessiva netta di mq 16. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 463, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Destinazione urbanistica: Vedi quanto specificato al medesimo paragrafo relativo al "Bene 1".

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 336/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 1, piano T-1-2		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 463, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 19	Superficie	201,75 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, oggetto di perizia, ricade all'interno di una villa a schiera. Sia esternamente che internamente risulta in buone condizioni manutentive e non sono state riscontrate criticità a livello delle finiture, strutture e/o serramenti, che risultano per lo più essere quelli originari. Tutti gli ambienti risultano inoltre ben illuminati e tutti dotati di sufficiente areazione ed illuminazione naturale. Lo stesso livello di manutenzione è stato riscontrato nelle aree esterne di pertinenza dell'abitazione - il giardino, il portico e lo stenditoio - ampio e dotato di una porzione di pavimentata ed una porzione a verde.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Castel Fusano, all'interno del Municipio X. Si sviluppa tra via Tespi ed il parco della Madonnetta. L'edificio nel quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 190 di via Tespi e ricade all'interno di un fabbricato di ville a schiera (n.6), all'interno di un comprensorio residenziale costituito da quattro fabbricati uguali dotati di ampie aree comuni, in parte destinate a verde ed in parte lastricate ed usate a parcheggio, su cui è attribuito un posto auto a ciascuna villetta come indicato nell'atto di compravendita e nel regolamento di condominio. Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'unità immobiliare si sviluppa in altezza con 3 piani fuori terra e ciascuna unità immobiliare è dotata di ampio giardino di pertinenza. Presenta una struttura mista con tamponature in laterizio rifinite ad intonaco, in buono stato di conservazione, ed è sormontato da una copertura a falde inclinate rifinita con coppi di laterizio. Agli appartamenti si accede da strade private, che si dipartono tutte da via Tespi. L'appartamento oggetto di pignoramento, accessibile da portoncino blindato, si compone di: - cucina, soggiorno e bagno al piano rialzato; - n. 3 camere e n.2 bagni al piano primo; - n. 2 camere, n.2 bagni, 1 disimpegno al piano secondo; per una superficie interna netta di mq 162 a cui si aggiungono il giardino, con annesso portico al piano rialzato, una terrazza (stenditoio) al piano secondo e il posto auto scoperto su area comune di 10,35 mq. Con riguardo al posto auto scoperto, pur non accatastato né dotato di autonomo sub, si specifica quanto segue. Nell'art. 2 dell'atto di compravendita del 24/02/1976, Notaio Pier Felice Ostini, rep. 1053, racc. 301, è scritto: "La vendita è fatta ed accettata con quanto segue a norma delle leggi vigenti. ... Il corrispettivo per i diritti e doveri di come è avvertito, nonché tutte le spese di comunione, diritti ed obblighi come per legge e quali risultano dal regolamento di condominio depositato in atti del notaio in Bracciano dottor Marco Lanciotti, con scrittura privata dallo stesso notaio autenticata nella firma in data 15 gennaio 1976 sotto il n. 33129 di repertorio, registrata in data 29 gennaio 1976 al n. 1436, Atti privati; regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo. La parte acquirente dichiara di ben conoscere che lo spazio scoperto destinato a parcheggio pur essendo di proprietà condominiale è asservito ad uso posto macchina a disposizione uno per ogni unità immobiliare, delimitato da strisce a vernice e numerato con il numero interno dell'appartamento relativo.". Nell'art. 11 del regolamento di condominio è riportato: "Parcheggi esterni scoperti - Ciascun condomino ha assegnato, in uso esclusivo, un posto di parcheggio esterno scoperto nelle aree a ciò destinate, delimitato da strisce verniciate e numerate. L'uso di detto parcheggio è destinato esclusivamente al Condomino assegnatario che potrà peraltro consentire che il parcheggio stesso venga usato da ospiti o da altri condomini anche in maniera permanente." Considerato che con riguardo a tale diritto d'uso individuale su corte condominiale, gli offerenti dovranno comunque prendere visione della Sentenza della Cassazione SS.UU. n. 28972/2020 del 17/12/2020 che in merito al detto diritto esclusivo d'uso ha chiarito che esso non è riconducibile né ad una servitù, né ad un diritto reale atipico né ad una obbligazione propter rem. Tale diritto di uso esclusivo del posto auto su corte comune viene pertanto considerato nella descrizione e nella valutazione del compendio pignorato attribuendo allo stesso un valore rapportato al solo utilizzo esclusivo da parte del futuro aggiudicatario, pertanto viene inserito nella consistenza con relativa valutazione in superficie equivalente che concorrerà alla consistenza totale sottoposta a stima. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a		

	seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente perito.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile, risulta occupato dall'esecutato e dai suoi famigliari.

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA TESPI n. 190, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 463, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in buono stato conservativo, adeguato alla destinazione d'uso e non necessita di interventi di manutenzione. Le finiture sono in calcestruzzo armato a vista per struttura e pareti di contenimento. Il pavimento è un piano asfaltato e il soffitto in predalle a vista. Non sono presenti quadri fessurativi o infiltrativi di rilievo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente procedura è situato nel Comune di Roma, più precisamente nel quartiere Castel Fusano, all'interno del Municipio X. Si sviluppa tra via Tespi ed il parco della Madonnetta. L'unità immobiliare - posto auto/garage - oggetto della presente procedura, ha accesso al civico 190 di via Tespi e ricade all'interno di un comprensorio residenziale in cui ricade un fabbricato di ville a schiere (n.4) che si sviluppa in altezza con 3 piani fuori terra. Tale corpo di fabbrica è composto da 4 unità abitative, ognuna con giardino di pertinenza. In particolare il posto auto/garage oggetto di pignoramento - denominato interno 2 - ha accesso carrabile al civico 190 di via Tespi ed è localizzato catastalmente al piano S1, raggiungibile mediante rampa carrabile comune. La suddetta unità ha una superficie complessiva netta di mq 16. Per un'illustrazione più esaustiva dell'unità immobiliare è stata effettuata una rappresentazione planimetrica dello stato di fatto ed una documentazione fotografica, a seguito del sopralluogo effettuato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile, risulta occupato dall'esecutato e dai suoi famigliari.		