

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 929/2023 del R.G.E.

promossa da

contro



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6.....	4
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6	5
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6	5
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6	6
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6	6
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6	7
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6	9
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6	11
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	11



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6.....	11
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6.....	12
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6.....	13
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6.....	14
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6.....	19
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6.....	19
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6.....	21
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21



Con provvedimento dell'11/12/2024, notificato il 13/12/2024, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

Il primo immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento con annessa soffitta ubicato in Via Giorgio Vigolo, in località Acqua Acetosa, nell'area sud della città interna al G.R.A. compresa tra Via Cristoforo Colombo a ovest e Via Laurentina ad est, nel territorio del Municipio IX di Roma Capitale.

Il complesso edilizio in cui insiste il bene, ricadente nel Comparto R3 del Comprensorio Convenzionato Acqua Acetosa Ostiense, ha accesso principale dai civici 10 e 12 di Via Vigolo ed ulteriori accessi, anche carrabili, dalla retrostante Via Moravia; lo stesso è composto di tre edifici con tipologia a torre (A, C ed E) e due in linea (B e D), oltre spazi comuni in parte lastricati ed in parte a verde.

I fabbricati, rivestiti in parte in cortina ed in parte in travertino, presentano un numero di piani fuori terra variabile da un minimo di quattro ad un massimo di sette, oltre copertura e seminterrato.

L'appartamento in esame, parte del fabbricato E (cd. Torre 1) ed identificato con l'interno 21, si sviluppa su due piani, ovvero quinto e sesto (ed ultimo) dello stabile; il bene si compone al piano inferiore di soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio (ex w.c.) e disimpegno nonché di un ampio terrazzo a livello; al piano sesto, raggiungibile tanto mediante una scala interna al soggiorno quanto mediante ingresso autonomo dal vano scala condominiale, si individua una soffitta, indicata in atti con la sigla 21/A, costituita da due vani ed un bagno, oltre ampio terrazzo a livello ad uso esclusivo.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

Il secondo immobile oggetto di pignoramento identifica un box auto ubicato all'interno dell'autorimessa che si attesta al piano seminterrato del complesso edilizio precitato; il livello in oggetto, raggiungibile tanto mediante la rampa carrabile di Via Vigolo n°10 e gli ingressi dai civici 23 e 43 di Via Moravia, quanto da vani scala ed ascensori condominiali.

Il box in esame, sito sul versante destro del complesso, in asse col sovrastante edificio E ed identificato con il



numero 98, si configura come un vano unico, sprovvisto di aperture finestrate.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBIcato A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

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

BENE N° 2 - BOX AUTO UBIcato A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBIcato A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato dalla *** con atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Togna - Rep.n.1855/Racc.6743 del 30/11/2006 (allegato n°4), ove lo stesso dichiarava di essere di stato civile libero.

Per il cespite risulta la successiva costituzione di un vincolo ai sensi dell'art.2645, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/06/2010 al n.45725 di formalità, contro il debitore esecutato per l'intera proprietà, giusta atto a rogito Notaio Ludovico Perna di Roma Rep.162309/12378 del 18/06/2010. Nel quadro D della summenzionata trascrizione il bene in oggetto veniva conferito in favore della figlia minore

(nata il 30/04/2007) fino al raggiungimento dei 30 anni o con la morte/rinuncia del beneficiario.
Si rimette al GE ogni valutazione in ordine all'opponibilità del summenzionato vincolo alla presente procedura esecutiva.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

Vedi sopra.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

L'appartamento al piano quinto confina con appartamento int.22, vano scala (sub.132), distacchi condominiali, salvo altri; la soffitta "A" al piano sesto con locale lavatoio essiccatoio, vano scala (sub.132), distacchi condominiali, salvo altri: i succitati confini, riportati nell'atto di provenienza del bene in capo al debitore (allegato n°4), sono compatibili con quanto riportato nella planimetria catastale del bene (allegato n°2/a) e/o nell'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0606980 del 06/08/2004 (allegato n°2/d).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

L'unità confina con box n.97, area di manovra (sub.158), vano scala (sub.132), distacchi condominiali, salvo altri: i succitati confini, riportati nell'atto di provenienza del bene in capo al debitore (allegato n°4), sono compatibili con quanto riportato nella planimetria catastale del bene (allegato n°2/b) e/o nell'elaborato planimetrico depositato con prot. RM0606980 del 06/08/2004 (allegato n°2/d).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,50 mq	110,50 mq	1	110,50 mq	2,75 m	5

Terrazzo a livello	84,60 mq	108,00 mq	0,25	27,00 mq	-	5
Soffitta/Lavatoio	28,30 mq	35,00 mq	0,3	10,50 mq	2,40 m	6
Terrazzo a livello	52,40 mq	62,00 mq	0,25	15,50 mq	-	6
Totale superficie convenzionale:				163,50 mq		

In merito al computo delle superfici convenzionali dell'unità, lo è stato effettuato a partire dalle consistenze effettivamente rilevate in loco, applicando differenti coefficienti di parametrizzazione in funzione delle risultanze della documentazione tecnica acquisita, per la cui disamina di dettaglio si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia"; ciò vale nel dettaglio per gli ambienti al piano sesto che pur risultando ad oggi impropriamente adibiti ad uso abitativo, da progetto identificano un lavatoio con servizio igienico interno (oltre annesso terrazzo a livello ad uso esclusivo).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	35,00 mq	39,00 mq	0,3	11,70 mq	3,02 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,70 mq		

In merito al computo della superficie convenzionale dell'unità, lo è stato effettuato a partire dalle consistenze effettivamente rilevate in loco, applicando coefficiente di parametrizzazione in funzione della sua destinazione e natura (superficie accessoria); non si è tenuto conto della superficie del soppalco ligneo interno, in quanto manufatto sprovvisto di idoneo titolo edilizio e conseguentemente da rimuovere (a cura e spese dell'aggiudicatario).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2004 al 06/08/2004	***	Catasto Fabbricati Fg. 871, Part. 210, Sub. 153 Categoria F3 Piano 5-6
Dal 22/11/2004 al 10/08/2005		Catasto Fabbricati Fg. 871, Part. 210, Sub. 153, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 1.337,62 Piano 5-6

Dal 10/08/2005 al 30/11/2006	Catasto Fabbricati Fg. 871, Part. 210, Sub. 153, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 1.337,62 Piano 5-6
Dal 30/11/2006 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 210, Sub. 153, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 1.337,62 Piano 5-6
Dal 09/11/2015 al 25/01/2023	Catasto Fabbricati Fg. 871, Part. 210, Sub. 153, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 148 mq Totale escluse aree scoperte: 128/ mq Rendita € 1.337,62 Piano 5-6
Dal 25/01/2023 al 20/05/2025	Catasto Fabbricati Fg. 871, Part. 210, Sub. 153, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 148 mq Totale escluse aree scoperte: 128 mq Rendita € 1.337,62 Piano 5-6
Dal 06/08/2024 al 22/11/2004	Catasto Fabbricati Fg. 871, Part. 210, Sub. 153, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 1.337,62 Piano 5-6

All'attualità l'intestatario catastale risulta essere il debitore esecutato esecutata; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/a).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2004 al 06/08/2004	***	Catasto Fabbricati Fg. 871, Part. 210, Sub. 255 Categoria F3 Piano S1

Dal 22/11/2004 al 10/08/2005	Catasto Fabbricati Fg. 871, Part. 210, Sub. 255, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 36 mq Rendita € 169,19 Piano S1
Dal 10/08/2005 al 30/11/2006	Catasto Fabbricati Fg. 871, Part. 210, Sub. 255, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 36 mq Rendita € 169,19 Piano S1
Dal 30/11/2006 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 210, Sub. 255, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 36 mq Rendita € 169,19 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 25/01/2023	atasto Fabbricati g. 871, Part. 210, Sub. 255, Zc. 6 ategoria C6 l.13, Cons. 36 mq uperficie catastale Totale: 39 mq endita € 169,19 iano S1
Dal 25/01/2023 al 20/05/2025	atasto Fabbricati g. 871, Part. 210, Sub. 255, Zc. 6 ategoria C6 l.13, Cons. 36 mq uperficie catastale Totale: 39 mq endita € 169,19 iano S1
Dal 06/08/2024 al 22/11/2024	atasto Fabbricati g. 871, Part. 210, Sub. 255, Zc. 6 ategoria C6 l.13, Cons. 36 mq endita € 169,19 iano S1

All'attualità l'intestatario catastale risulta essere il debitore esecutato esecutata; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/b).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	871	210	153	6	A2	7	7 vani	Totale: 148 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 128 mq	1337,62 €	5-6	

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati in data 06/08/2004 (allegato n°2/a) - fatte salve contenute discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, ivi inclusa la mancata rappresentazione di alcuni vani tecnici (canne fumarie) - risulta essere sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente mediante rilievo in sede di accesso, riscontrandosi di contro difformità per quanto concerne le partizioni interne (al piano quinto) e la destinazione d'uso di alcuni ambienti (ad entrambi i piani).

In particolare, per quanto concerne il piano quinto si segnala l'assenza del diaframma murario tra soggiorno e sala pranzo, riportato in pianta e di contro non rilevabile in situ, ove l'ambiente appare unico; parimenti si è riscontrata una modifica di partizioni e vani porta per disimpegno, camera ed uno dei tre bagni, e nello specifico quello contiguo all'ingresso, che è stato trasformato in ripostiglio.

Per quanto riguarda il sovrastante piano sesto, indicato in pianta come "soffitta A" (senza tuttavia riportare l'indicazione della destinazione a servizio igienico nel relativo vano), si ribadisce come in sede di accesso lo stesso sia risultato indebitamente adibito per la sua totalità ad uso residenziale, e nello specifico il primo vano utilizzato come zona studio e quello di fondo come camera da letto, oltre w.c. centrale.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	871	210	255	6	C6	13	36 mq	Totale: 39 mq	169,19 €	S1	

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati in data 06/08/2004 (allegato n°2/b), fatte salve contenute discrasie ascrivibili a semplificazione grafica, risulta essere sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente mediante rilievo in sede di accesso, fatta eccezione del soppalco ligneo rilevabile in loco ma non riportato nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

L'unità presenta un apprezzabile stato di conservazione e manutenzione, come da elaborati fotografici raccolti in sede di sopralluogo; parimenti dicasi per lo stato manutentivo del compendio di cui l'unità è parte, ivi inclusi gli spazi comuni (allegato n°13).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

L'unità presenta un normale stato di conservazione e manutenzione - per quanto valutabile in funzione dello stato dei luoghi stante il significativo accatastamento di materiale - come da elaborati fotografici raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°13).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

L'immobile oggetto di pignoramento è come anzidetto sito all'interno di un complesso immobiliare ricadente nel Comparto R3 del Comprensorio Convenzionato Acqua Acetosa Ostiense; l'accesso principale al complesso, con destinazione mista (residenziale e commerciale), avviene per il tramite dei civici 10-12 di Via Vigolo (rispettivamente carrabile e pedonale), mentre sulla retrostante Via Moravia si individuano più accessi, ivi inclusiquelli carrabili al piano S1 (civici 23 e 43).

In merito alla conformazione tipologica, il complesso è composto di tre edifici con tipologia a torre (A, C ed E) e due in linea/a "stecca" (B e D), oltre spazi comuni in parte lastricati ed in parte a verde; i fabbricati, rivestiti in parte in cortina ed in parte in travertino, presentano un numero di piani variabile da un minimo di quattro ad un massimo di sette piani fuori terra, oltre copertura e seminterrato (perlopiù occupato dall'autorimessa condominiale).

L'appartamento pignorato e l'annessa soffitta insistono nel fabbricato E (cosiddetta Torre 1) e sono identificati con l'interno 21 (la soffitta è indicata in atti con la lettera A); al bene si perviene per il tramite dei collegamenti verticali (scala ed ascensore) che si dipartono dall'androne condominiale e che raggiungono tanto il piano S1 quanto il piano sesto (ed ultimo) dello stabile.

L'unità si sviluppa come già detto ai piani quinto e sesto, aventi entrambi autonomo accesso dal vano scala comune ma tra loro collegati anche mediante scala interna: l'appartamento al piano inferiore si compone di soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio (ex w.c.) e disimpegno, oltre ampio terrazzo a livello; la soffitta "A" al piano sesto si compone di due vani ed un bagno, oltre ulteriore terrazzo a livello anch'esso ad uso esclusivo.

Entrando nel dettaglio della configurazione morfologica a partire dal piano quinto, per il tramite di un portoncino blindato, insistente sul pianerottolo condominiale (ove si attesta anche altra unità estranea al giudizio), si accede ad un ingresso su cui si affacciano i vani che compongono la zona giorno. Trattasi nell'ordine, a partire da sinistra e procedendo in senso orario, dapprima di una cucina, pavimentata e rivestita in gres, avente accesso mediante portafinestra al terrazzo che si sviluppa lungo il perimetro dell'unità. Segue, frontalmente all'ingresso, un ampio soggiorno, pavimentato in parquet, anch'esso comunicante con il terrazzo attraverso quattro porte-finestre (scorrevoli e/o a battente): all'interno del vano, sul versante contiguo alla cucina, insiste la scala di collegamento diretto col sovrastante piano sesto.

Ancora a seguire, a destra dell'ingresso si individua un vano cieco e pavimentato in gres, originariamente identificante (in base alle risultanze edilizie e catastali) un servizio igienico ed attualmente trasformato in ripostiglio. Dal versante destro del soggiorno si accede al disimpegno di distribuzione della "zona notte", costituita da due camere da letto - entrambe pavimentate in parquet e anch'esse comunicanti con il terrazzo a livello - e da due servizi igienici, uno dei quali padronale (interno ad una camera), pavimentati e rivestiti in gres. In merito alle finiture del terrazzo, che si sviluppa quasi integralmente lungo il perimetro dell'appartamento, la pavimentazione è in gres con soglie e stangoni in travertino, mentre le facciate sono perlopiù rivestite in travertino; sono altresì presenti fioriere in cemento, pensiline e tende retrattili.

Dal soggiorno, mediante la già richiamata scala interna, si perviene direttamente al sovrastante piano sesto, catastalmente ed urbanisticamente soffitta/lavatoio ma di fatto adibito ad uso residenziale, provvisto altresì di autonomo ingresso dal pianerottolo condominiale.

In merito alla sua configurazione, la scala che si diparte dal sottostante soggiorno ha esito in un primo vano adibito a studio, comunicante mediante portoncino blindato con il predetto pianerottolo comune; da tale primo ambiente, pavimentato in parquet, si accede ad un disimpegno sul cui versante destro si attesta un servizio igienico cieco, pavimentato e rivestito in gres e completo di sanitari e doccia; a seguire si individua un secondo ambiente, anch'esso pavimentato in parquet, adibito a camera da letto. Entrambi i vani anzidescritti sono comunicanti mediante portefinestre con un terrazzo a livello scoperto (che identifica di fatto la copertura della maggior estensione del bene n°1), pavimentato in gres; le facciate sono in tinta, i parapetti sono rivestiti in travertino con grigliato ligneo.

Per quanto riguarda le altezze interne dell'unità tutta le stesse sono pari a ml.2,75 circa al piano quinto e a ml.2.40 circa al piano sesto (non abitabile); le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni dell'unità sono perlopiù in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno tamburato; ligneo è anche il rivestimento della scala interna, provvista di balaustra metallica.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con ventilconvettori; l'impianto elettrico è dotato di salvavita ed è presente impianto videocitofonico.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

Il box in oggetto è ubicato al piano S1 del complesso edilizio più volte citato, all'interno dell'autorimessa a servizio dei sovrastanti edifici: al livello in oggetto si perviene tanto mediante la rampa carrabile che si diparte dal civico 10 di Via Vigolo (ingresso principale) quanto mediante gli accessi carrabili dalla retrostante via Moravia, siti in corrispondenza dei civici 23 (il più prossimo al box in esame) e 43 (sull'opposto versante del complesso). Il piano S1 è altresì raggiungibile mediante i collegamenti verticali interni (vano scala ed ascensore) che si dipartono dagli androni condominiali, nel caso di specie da quello dell'edificio E.

In merito al box pignorato, identificato in atti e in situ con il n.98, trattasi di un vano unico e non finestrato, di altezza interna pari a ml.3,00 circa, dotato di portellone metallico d'accesso ad apertura elettrica (non funzionante in sede di sopralluogo); le pareti interne sono in blocchi di cemento a vista e la pavimentazione è in cemento industriale. Al suo interno si è riscontrata la presenza di un ampio soppalco ligneo, che insiste ad un'altezza di ml. 2,00 circa da terra: detto manufatto, sprovvisto di idoneo titolo edilizio ed incompatibile, per caratteristiche intrinseche e per ragioni di sicurezza, con l'utilizzo legittimo del bene, sarà pertanto da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.



STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6



All'atto del sopralluogo esperito congiuntamente al Custode in data 29/01/2025, il bene risultava essere nella disponibilità del debitore esecutato e del proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

Vedi sopra.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

Periodo	Atti			
Dal 19/12/1990 al 30/11/2006	***			
	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Maurizio Misurale	19/12/1990	77300	20582
Dal 30/11/2006	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	20/12/1990		61025
	Compravendita			

	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Claudio Togna	30/11/2006	13855	6743
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	02/12/2006		97053

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

Si rimanda al paragrafo "Titolarietà" per quanto concerne la costituzione di vincolo ai sensi dell'art.2645 (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/06 2010 al n.45725 di formalità contro il debitore esecutato per l'intera proprietà del cespite pignorato), la cui opponibilità alla presente procedura viene rimessa al GE.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 19/12/1990 al	***	Compravendita	

30/11/2006 ***	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Maurizio Misurale	19/12/1990	77300	20582
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	20/12/1990		61025
Dal 30/11/2006	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Claudio Togna	30/11/2006	13855	6743
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	02/12/2006		97053

Vedi sopra.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Roma il 02/12/2006
 Reg. gen. 162647 - Reg. part. 38244
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.400.000,00
 A favore di SANPAOLO IMI S.P.A.
 Contro ***
 Capitale: € 700.000,00
 Rogante: TOGNA CLAUDIO
 Data: 30/11/2006
 N° repertorio: 13856
 N° raccolta: 6744
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Roma il 05/09/2013
 Reg. gen. 87650 - Reg. part. 12196
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro ***

Capitale: € 1.421.153,03

Rogante: TRIBUNALE CIVILE

Data: 24/07/2013

N° repertorio: 15592

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 20/09/2013

Reg. gen. 90369 - Reg. part. 12651

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA IN GESTIONE PROVVISORIA

Contro ***

Capitale: € 170.158,83

Rogante: TRIBUNALE

Data: 16/09/2013

N° repertorio: 2013

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Roma il 29/11/2019

Reg. gen. 141938 - Reg. part. 26711

Quota: 1/1

Importo: € 390.670,44

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro ***

Capitale: € 195.335,22

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 29/11/2019

N° repertorio: 17262

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO AI SENSI DELL'ART.2645 TER**

Trascritto a Roma il 28/06/2010

Reg. gen. 79439 - Reg. part. 45725

Quota: 1/1

Contro Mei Eliano

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

Trascritto a Roma il 20/09/2023

Reg. gen. 112944 - Reg. part. 82972

Quota: 1/1

A favore ***

Contro ***

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

Trascritto a Roma il 09/04/2025

Reg. gen. 44477 - Reg. part. 32712

Quota: 1/1

A favore di ANDOR SPV S.R.L.

Contro ***

Sussistono altresì le seguenti trascrizioni, riportate nella certificazione notarile in atti ed aventi ad oggetto il compendio di cui sono parte i beni pignorati:

- **Convenzione urbanistica**

Trascritta a Roma 1 il 02/11/1993
Reg. gen. 70713 - Reg. part. 38616
A favore di Comune di Roma

giusta atto a rogito Maurizio Misurale di Roma (Rep.102048 del 27/10/1993) avente ad oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà della *** Compensorio E/1, ricadente nel comprensorio ubicato in Roma, Via Acqua Acetosa, distinto in Catasto al foglio 871, p.lle 16, 17, 18, 20, 21, 22, 67/P, 106 (più altre).

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 11/07/2000
Reg. gen. 56254 - Reg. part. 37123
A favore di Comune di Roma
Contro ***

giusta atto a rogito Maurizio Misurale di Roma (Rep. 142667 del 05/07/2000) avente ad oggetto l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Roma, Sez A, Foglio 871, p.la 106 (già part.18/AA).

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 10/02/2003
Reg. gen. 11572 - Reg. part. 7737
A favore di Comune di Roma
Contro ***

giusta atto a rogito Claudio Togna di Roma (Rep. 11139 del 06/02/2003) avente ad oggetto l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Roma, Sez A, Foglio 871, p.la 106.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 09/10/2004
Reg. gen. 119944 - Reg. part. 77961
A favore di Comune di Roma
Contro ***

giusta atto a rogito Claudio Togna di Roma (Rep. 12300 del 07/10/2004) avente ad oggetto l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Roma, Sez A, Foglio 871, p.la 106.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma il 02/12/2006
Reg. gen. 162647 - Reg. part. 38244
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00

A favore di SANPAOLO IMI S.P.A.

Contro ***

Capitale: € 700.000,00

Rogante: TOGNA CLAUDIO

Data: 30/11/2006

N° repertorio: 13856

N° raccolta: 6744

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 05/09/2013

Reg. gen. 87650 - Reg. part. 12196

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro ***

Capitale: € 1.421.153,03

Rogante: TRIBUNALE CIVILE

Data: 24/07/2013

N° repertorio: 15592

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 20/09/2013

Reg. gen. 90369 - Reg. part. 12651

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA IN GESTIONE PROVVISORIA

Contro ***

Capitale: € 170.158,83

Rogante: TRIBUNALE

Data: 16/09/2013

N° repertorio: 2013

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a Roma il 29/11/2019

Reg. gen. 141938 - Reg. part. 26711

Quota: 1/1

Importo: € 390.670,44

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro ***

Capitale: € 195.335,22

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 29/11/2019

N° repertorio: 17262

Trascrizioni

• **ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO AI SENSI DELL'ART. 2645 TER**

Trascritto a Roma il 28/06/2010

Reg. gen. 79439 - Reg. part. 45725

Quota: 1/1

Contro ***

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

Trascritto a Roma il 20/09/2023

Reg. gen. 112944 - Reg. part. 82972



Quota: 1/1
A favore di ***

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

Trascritto a Roma il 09/04/2025
Reg. gen. 44477 - Reg. part. 32712

Quota: 1/1
A favore di ANDOR SPV S.R.L.
Contro ***

Sussistono altresì le seguenti trascrizioni, riportate nella certificazione notarile in atti ed aventi ad oggetto il compendio di cui sono parte i beni, di cui si allegano note:

• **Convenzione urbanistica**

Trascritta a Roma 1 il 02/11/1993
Reg. gen. 70713 - Reg. part. 38616

A favore di Comune di Roma
Contro ***

giusta atto a rogito Maurizio Misurale di Roma (Rep.102048 del 27/10/1993) avente ad oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà della *** , Comprensorio E/1, ricadente nel comprensorio ubicato in Roma, Via Acqua Acetosa, distinto in Catasto al foglio 871, p.lle 16, 17, 18, 20, 21, 22, 67/P, 106 (più altre).

• **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 11/07/2000
Reg. gen. 56254 - Reg. part. 37123

A favore di Comune di Roma
Contro ***

giusta atto a rogito Maurizio Misurale di Roma (Rep. 142667 del 05/07/2000) avente ad oggetto l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Roma, Sez A, Foglio 871, p.la 106 (già part.18/AA).

• **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 10/02/2003
Reg. gen. 11572 - Reg. part. 7737

A favore di Comune di Roma
Contro ***

giusta atto a rogito Claudio Togna di Roma (Rep. 11139 del 06/02/2003) avente ad oggetto l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Roma, Sez A, Foglio 871, p.la 106.

• **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 1 il 09/10/2004
Reg. gen. 119944 - Reg. part. 77961

A favore di Comune di Roma
Contro ***

giusta atto a rogito Claudio Togna di Roma (Rep. 12300 del 07/10/2004) avente ad oggetto l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Roma, Sez A, Foglio 871, p.la 106.

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Sistema insediativo - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3” (allegato n°9).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

Vedi sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

Il complesso edilizio di cui fa parte il bene pignorato è sito nel Comprensorio E/1 della lottizzazione denominata "Acqua Acetosa Ostiense", regolamentata da Convenzione urbanistica stipulata tra la ***

*** dante causa dell'odierno esecutato, ed il Comune di Roma con atto Rep.102048 del 27/10/1993 a rogito del Notaio Dott. Maurizio Misurale di Roma ed avente ad oggetto l'urbanizzazione ed edificazione delle aree di proprietà della predetta Società, ricadenti nel comprensorio predetto, ivi inclusa la realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e di parte di quella secondaria nonché le manutenzioni e cessioni delle medesime (allegato n°10).

Per quanto concerne i titoli edilizi del complesso de quo, lo stesso è stato edificato in virtù di concessione n°1362/C del 13/12/2000 rilasciata alla Società *** su progetto prot.26501/1996 per edificio residenziale con negozi, nel Comparto R/3 del predetto comprensorio (allegato n°5/a), di concessione in variante n°289/C del 19/03/2003, su progetto prot.4779/2001 per variante sostanziale (allegato n°5/b) e di successivo permesso a costruire n°1412/2004 del 09/12/2004 per completamento (allegato n°5/c).

Nel corso delle summenzionate fasi progettuali sono stati altresì stipulati dalla *** tre atti d'obbligo a favore del Comune di Roma (allegato n°10) e nel dettaglio: un primo atto (richiamato nella originaria concessione n°1362/C) a rogito del Notaio Maurizio Misurale di cui al Rep.142667 del 05/07/2000, trascritto l'11/07/2000 ai nn.56254/37123 (per vincolo del lotto, parcheggio condominiale a servizio dell'edificio, destinazione d'uso locali intero edificio, giardino, giardino pensile, alberature); un successivo atto a rogito del Notaio Claudio Togna di cui al Rep.11139 del 06/02/2003, trascritto il 10/02/2003 ai nn.11572/7737 (per vincolo del lotto, parcheggio privato a servizio della residenza e parcheggio privato al servizio dei negozi ed uffici, parcheggio privato ad uso pubblico, giardino, giardino pensile, alberature, destinazione d'uso intero complesso); un ultimo atto a rogito del Notaio Claudio Togna di cui al Rep.12300 del 07/10/2004, trascritto il 09/10/2004 al n.77961 di form. (per vincolo del lotto, parcheggio privato a servizio della residenza e parcheggio privato al servizio dei negozi e del residenziale, destinazione d'uso del parcheggio, giardino pensile e alberature, destinazione d'uso locali tecnici al piano S1).

Per il complesso sono state altresì presentate presso il competente Municipio due ulteriori pratiche, e nel dettaglio D.I.A. prot.59745 in data 19/10/2004 e D.I.A. prot.1723 del 13/01/2005, nonché domanda per il rilascio del certificato di agibilità, istanza registrata in data 06/10/2006 al prot.n.63696 del Dipartimento IX, avente ad oggetto complesso (edifici A-B-C-D-E) sito in via Giorgio Vigolo n.10-12 e Via Alberto Moravia n.23, 33, 35 e 43.

Il relativo certificato non risulta ad oggi rilasciato in quanto ritenuto, in sede di istruttoria, ancora non corredato della documentazione richiesta d'Ufficio, come da comunicazione prot.67968/2018, rilevata dalla

scrivente nel relativo fascicolo di agibilità.

A seguito di accesso agli atti della scrivente presso il competente Municipio, relativamente alla sussistenza di pratiche edilizie e/o provvedimenti di disciplina edilizia per il cespite pignorato l'Ufficio, pur confermando i protocolli delle due D.I.A. summenzionate, ha rappresentato di non essere in possesso del relativo carteggio (inoltrando contestualmente richiesta, per quanto di competenza, al DPAU, ad oggi non riscontrata), dichiarando tuttavia l'insussistenza di provvedimento di disciplina edilizia (allegato n°8).

Le pratiche summenzionate sono state tuttavia reperite dalla sottoscritta nel fascicolo di agibilità, consultato ed acquisito in copia presso il D.P.A.U., unitamente al fascicolo di progetto, entrambi allegati in stralcio alla presente perizia (allegati n°6 e n°7).

Per quanto concerne la valutazione del bene de quo in ordine alla regolarità edilizia, in funzione della documentazione reperita e dell'istruttoria in atti, il raffronto tra l'ultimo elaborato presentato (D.I.A. prot.1723 del 13/01/2005) e lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente in sede di sopralluogo, ha evidenziato - fatte salve contenute discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica - una sostanziale conformità in termini di consistenza generale del bene, riscontrandosi di contro difformità per quanto concerne le partizioni interne (al piano quinto) e la destinazione d'uso di alcuni ambienti (ai piani quinto e sesto).

In particolare, per quanto concerne l'appartamento al livello inferiore si segnala l'assenza del diaframma murario, con annessa porta scorrevole, tra soggiorno e sala pranzo, graficizzato nella predetta D.I.A. e di contro non rilevabile in situ, atteso che ad oggi l'ambiente, peraltro ampliato sul suo versante destro in danno dell'originario disimpegno, appare unico. Parimenti si è riscontrata una modifica di partizioni e vani porta per disimpegno, camera ed uno dei tre bagni; nello specifico il vano cieco contiguo all'ingresso, da progetto identificante un w.c., risulta ad oggi trasformato, per quanto riscontrabile in sede di sopralluogo, in ripostiglio.

Relativamente al sovrastante piano sesto, indicato nella D.I.A. come lavatoio corredato di servizio igienico interno (circostanza peraltro riscontrata anche dal D.P.A.U. nel fascicolo di agibilità), si ribadisce di averne riscontrato, in sede di accesso, un indebito utilizzo ad uso residenziale, con una zona studio ed una camera da letto (allestite nei due vani del "lavatoio"), arredi dei quali si ritiene necessaria la rimozione.

In merito alle difformità summenzionate, per quanto emerso in funzione del carteggio acquisito le stesse risultano operate senza idoneo titolo; nel merito si premette il necessario ripristino della destinazione di progetto a lavatoio del piano sesto - come tale già computato in sede di parametrizzazione delle relative consistenze (valutate difatti in funzione della loro destinazione accessoria) - in luogo dell'odierno, e non legittimabile, utilizzo a fini abitativi.

Per quanto concerne le anzidescritte difformità interne (modifica delle partizioni e vani porta, trasformazione in ripostiglio del servizio igienico), si ritiene possibile regolarizzarle mediante Cila in sanatoria, con connesso aggiornamento della planimetria catastale. Stante altresì la presenza, sul terrazzo del piano quinto, di elementi in vetro/metacrilato (pensiline) installati a copertura/protezione dagli agenti atmosferici della fascia compresa tra corpo di fabbrica e antistante travatura - manufatti dei quali cui non vi è tuttavia evidenza negli elaborati grafici e tecnici rinvenuti in atti - salvo procedere alla relativa rimozione se ne ritiene possibile la regolarizzazione mediante presentazione di Scia in sanatoria, previa acquisizione di ogni necessario assenso.

In funzione dei costi connessi alle summenzionate attività, di cui si terrà conto in sede di valutazione del bene, si precisa sin d'ora che ogni onere alle stesse connesso, così come eventuali provvedimenti disposti d'ufficio, resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per quanto concerne i titoli edilizi del complesso di cui il bene è parte, per quanto concerne la valutazione del box in esame in termini di regolarità edilizia, in funzione della documentazione reperita e dell'istruttoria in atti, il raffronto tra l'ultimo elaborato presentato (D.I.A. prot.1723 del 13/01/2005) e lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente in sede di sopralluogo, ha evidenziato - fatte salve contenute discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica - una sostanziale conformità,

meno che per il soppalco ligneo rinvenuto internamente al vano; trattasi di manufatto sprovvisto di idoneo titolo edilizio e di cui si ritiene necessaria la rimozione e smaltimento, stante l'incompatibilità, per caratteristiche intrinseche e per ragioni di sicurezza, con l'utilizzo legittimo del bene in accordo con la sua destinazione. In funzione dei relativi costi, di cui si terrà conto in sede di valutazione del bene, si precisa che ogni connesso onere resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO CON SOFFITTA UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 12, EDIFICIO E, INTERNO 21, PIANO 5-6

L'immobile è inserito in un contesto condominiale disciplinato dal Regolamento inoltrato alla scrivente dalla competente amministrazione unitamente ad ulteriore documentazione tanto contabile quanto relativa alle parti comuni (allegato n°14).

In funzione di quanto dalla stessa risultante, per il cespite pignorato (bene n°1 e bene n°2) l'importo medio annuo per la gestione ordinaria (rif. esercizio condominiale 2025) è pari a Euro 4.800,00 circa; nell'estratto conto si evince un debito residuo, afferente anche a saldi di annualità precedenti, pari attualmente ad Euro 46.057,67.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA A ROMA (RM) - VIA GIORGIO VIGOLO 10, INTERNO 98, PIANO S1

Vedi sopra.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con soffitta ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6

Il primo immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento con annessa soffitta ubicato in Via Giorgio Vigolo, in località Acqua Acetosa, nell'area sud della città interna al G.R.A. compresa tra Via Cristoforo Colombo a ovest e Via Laurentina ad est, nel territorio del Municipio IX di Roma Capitale.

Il complesso edilizio in cui insiste il bene, ricadente nel Comparto R3 del Comprensorio Convenzionato Acqua Acetosa Ostiense, ha accesso principale dai civici 10 e 12 di Via Vigolo ed ulteriori accessi, anche carrabili, dalla retrostante Via Moravia; lo stesso è composto di tre edifici con tipologia a torre (A, C ed E) e due in linea (B e D), oltre spazi comuni in parte lastricati ed in parte a verde.

I fabbricati, rivestiti in parte in cortina ed in parte in travertino, presentano un numero di piani fuori terra variabile da un minimo di quattro ad un massimo di sette, oltre copertura e seminterrato.

L'appartamento in esame, parte del fabbricato E (cd. Torre 1) ed identificato con l'interno 21, si sviluppa su due piani, ovvero quinto e sesto (ed ultimo) dello stabile; il bene si compone al piano inferiore di soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio (ex w.c.) e disimpegno nonché di un ampio terrazzo a livello; al piano sesto, raggiungibile tanto mediante una scala interna al soggiorno quanto mediante ingresso autonomo dal vano scala condominiale, si individua una soffitta, indicata in atti con la sigla 21/A, costituita da due vani ed un bagno, oltre ampio terrazzo a livello ad uso esclusivo.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1) nonché nel report

fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 871, Part. 210, Sub. 153, Zc. 6, Categoria A2

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

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2024 (allegato n°11), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni civili" (il bene è classato quale A/2) nella Fascia/zona Suburbana/Vallerano (Via di Vallerano) Papillo (Via Alberto Moravia) - Codice zona: E188, oscillano tra un minimo di €/mq.2.400,00 ed un massimo di €/mq.3.400,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, al valore massimo tabulato in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In particolare si è tenuto conto dell'esposizione, del livello di piano (quinto e sesto, con ampi terrazzi a livello) e della connessa panoramicità, nonché dello stato manutentivo dell'unità; si è altresì valutata la qualità del fabbricato, con riferimento alla tipologia edilizia e alle finiture; sotto il profilo del contesto si sono valutati positivamente la prossimità del GRA e di Via Cristoforo Colombo.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per caratteristiche intrinseche, si è ricavato un valore comparabile al dato OMI di riferimento tenuto conto dei margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato.

Trattandosi di vendita giudiziaria si ritiene necessario applicare al valore di mercato una prima decurtazione in misura pari al 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

In funzione di quanto analiticamente illustrato nel paragrafo "Regolarità edilizia" (al quale si rimanda), si ritiene opportuno operare ulteriore decurtazione forfettaria in misura pari al 2% del valore di stima del bene per i costi connessi alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario del cespite, pari ad Euro 556.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni sopra esplicitate, complessivamente computate in misura pari al 7%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 517.000,00** in c.t.

- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma a Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1
Il secondo immobile oggetto di pignoramento identifica un box auto ubicato all'interno dell'autorimessa che si attesta al piano seminterrato del complesso edilizio precitato; il livello in oggetto, raggiungibile tanto mediante la rampa carrabile di Via Vigolo n°10 e gli ingressi dai civici 23 e 43 di Via Moravia, quanto da vani scala ed ascensori condominiali.
Il box in esame, sito sul versante destro del complesso, in asse col sovrastante edificio E ed identificato con il numero 98, si configura come un vano unico, sprovvisto di aperture finestrate.
Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico di rilievo (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 871, Part. 210, Sub. 255, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2024 (allegato n°11), ultimo dato

in pubblicazione. In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, ed a partire dal medesimo valore unitario (Euro 3.400/mq.) già individuato per il bene n°1, debitamente parametrato in funzione della superficie convenzionale del bene de quo, il relativo valore di partenza è pari a Euro 40.000,00 in c.t.; tale dato risulta confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato per immobili comparabili in zona, tenuto conto dei margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato.

Trattandosi di vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno applicare al valore di mercato una prima decurtazione in misura pari al 5%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché ulteriore ed analoga decurtazione forfettaria in misura pari al 5% del valore di stima del bene per i costi di rimozione e smaltimento del soppalco, che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

A partire dal valore originario del cespite, pari ad Euro 40.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni sopra esplicitate, complessivamente computate in misura pari al 10%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in Euro 36.000,00 in c.t.

In funzione del valore dei singoli beni (per il bene n°1 pari a Euro 517.000,00 in c.t. e per il bene n°2 pari a Euro 36.000,00 in c.t.), il valore complessivo del **Lotto** in esame è pertanto **Euro 553.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 1 - Appartamento con soffitta Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 12, edificio E, interno 21, piano 5-6	163,50 mq	3.400,00 €/mq	€ 555.900,00	100,00%	€ 555.900,00	€ 517.000,00
Bene N° 2 - Box auto Roma (RM) - Via Giorgio Vigolo 10, interno 98, piano S1	11,70 mq	3.400,00 €/mq	€ 39.780,00	100,00%	€ 39.780,00	€ 36.000,00
Valore di stima:					€ 595.680,00	€ 553.000,00

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 26/05/2025

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

- ✓ Allegato 1 - Rilievo planimetrici dei beni pignorati
- ✓ Allegato 2 - Planimetrie catastali dei beni pignorati (a/b)-Estratto di mappa (c) - Elaborato planimetrico (d)
- ✓ Allegato 3 - Visure Storiche per Immobile (a/b)
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 - Concessioni edilizie (a/b) - Permesso a costruire (c)
- ✓ Allegato 6 - Fascicolo di progetto
- ✓ Allegato 7 - Fascicolo di agibilità
- ✓ Allegato 8 - Accesso atti Municipio/Replica
- ✓ Allegato 9 - Visura P.R.G.
- ✓ Allegato 10 - Convenzione urbanistica/atti d'obbligo (note)
- ✓ Allegato 11 - Quotazioni OMI 2-2024 (ultimo dato pubblicato)
- ✓ Allegato 12 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 13 - Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 14 - Documentazione condominiale

