
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 600/2020 del R.G.E.
promossa da

UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI
Codice fiscale: 03053920165

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	4
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	5
Confini	6
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	6
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	6
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	8
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	11
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	12



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	12
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	14
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	14
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	16
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	19
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	19
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1.....	24
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	24
Stima / Formazione lotti.....	24



INCARICO

All'udienza del 03/11/2022, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 , EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

L'immobile in esame è sito in un compendio edilizio costituito da due villini pentafamiliari ubicati in Via Marco Enrico Bossi, nell'area suburbana dell'Infernetto esterna al G.R.A., ricadente nel Municipio Roma X di cui al quadrante sud-occidentale del territorio capitolino.

Al bene pignorato, sito nella porzione terminale sinistra dell'edificio B, si accede mediante un cancello pedonale identificato al civico 88 della summenzionata via: l'unità, contraddistinta come int.5, si sviluppa - come il più ampio manufatto di cui è parte - su tre livelli: rialzato, seminterrato e primo. Mediante una corte di pertinenza esclusiva, in parte lastricata ed in parte a verde, si accede al portico su cui si attesta il portone d'ingresso al piano rialzato, che si compone di soggiorno con cucina a vista e di servizio igienico; un corpo scala interno conduce agli ulteriori livelli dell'immobile.

Al piano seminterrato, provvisto di ulteriore ed autonomo accesso mediante scala scoperta anche dalla già citata corte esterna, si individuano due camere, entrambe dotate di servizio igienico interno, oltre ambienti accessori (ingresso, corridoio, disimpegni); al piano primo si individuano una camera con annesso balcone, una cameretta ed un bagno, oltre disimpegno.

Il bene risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/a.1-a.2) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

L'ulteriore immobile in esame è un box auto sito al piano interrato del compendio edilizio di cui sopra; al livello tutto si perviene dall'esterno mediante una rampa carrabile con accesso dal civico 90 di Via Marco Enrico Bossi nonché mediante due scale site sulle opposte testate del compendio; al piano si accede altresì mediante un passaggio interno direttamente comunicante con il piano seminterrato del bene n°1.

Il box pignorato, identificato in atti con il n.1, si configura come un vano unico, non finestrato, di altezza interna pari a ml.2,70 circa.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report



fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 , EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

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 (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 , EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato dalla società costruttrice con atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Fea - Repertorio n.82098/Raccolta n.15719 del 05/10/2009, trascritto a Roma 1 il 07/10/2009 (allegato n°04).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

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



- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato dalla società costruttrice con atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Fea - Repertorio n.82098/Raccolta n.15719 del 05/10/2009, trascritto a Roma 1 il 07/10/2009 (allegato n°04).

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 , EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

L'unità confina con Via Marco Enrico Bossi, con distacco su rampa di accesso all'autorimessa (civico 90), con altre u.i.u. del villino (indicate nell'atto di provenienza come int.3 e 4 dell'edificio B) e con lotti contigui.

In base all'ultimo elaborato planimetrico depositato con prot. RM1006587 del 19/09/2011 (allegato n°2/c), i dati catastali delle unità immobiliari confinanti identificano i sub. 1- graf.21 e 507-graf. 508 della particella 2903 del Foglio 1116.

In base all'estratto di mappa, la particella 2903, sul cui sedime insiste - tra gli altri - il villino di cui sono parte i beni pignorati, confina nell'insieme con le particelle 2777, 2778, 2149, 2055 e 2147 del Foglio 1116/Sez.C (allegato n°2/d).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

L'unità confina con area di manovra, con box n.2 e con passaggio interno (comunicante sia con il bene n°1 e sia con altra unità estranea al giudizio).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 , EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,70 mq	46,50 mq	1,00	46,50 mq	2,70-3,00 m	Rialzato
Portico*	19,60 mq	24,40 mq	0,40	9,76 mq	3,70-5,80 m	Rialzato
Accessorio (cucina)*	9,40 mq	12,40 mq	0,50	6,20 mq	2,85-4,00 m	Rialzato
Giardino*	73,30 mq	76,00 mq	0,10	7,60 mq	-	T
Cantina/disimpegno/essiccatoio	31,50 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq	2,70 m	S1
Intercapedine/centrale termica	17,90 mq	19,90 mq	0,15	2,98 mq	2,70 m	S1



Abitazione	19,40 mq	23,90 mq	1,00	23,90 mq	2,30-4,,50 m	1
Balcone	11,10 mq	13,40 mq	0,35	4,69 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				119,63 mq		

Le quote interne riportate nella sovrastante tabella identificano quelle minime e massime riscontrate in sede di rilievo, in virtù della presenza, per i livelli rialzato e primo, di falde in copertura.

In merito al computo delle superfici convenzionali dell'unità, lo stesso è stato effettuato a partire dalle consistenze effettivamente rilevate in loco, applicando differenti coefficienti di parametrizzazione in funzione delle precipue caratteristiche di dettaglio; rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per un'analisi puntuale dei singoli livelli, derivante da disamina dei titoli edilizi e delle pratiche presentate per il compendio, si ritiene opportuno precisare quanto segue.

Per il piano rialzato la consistenza ubicata in corrispondenza dell'odierno ingresso e dell'attigua porzione di soggiorno prospiciente il giardino, in quanto realizzata in ampliamento (per mq.5,40 circa), sprovvisto di titolo edilizio e non sanabile, sul portico "di progetto", è stata computata al pari di quest'ultimo in ragione della sua legittima destinazione e configurazione (portico), che sarà pertanto da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Parimenti dicasi per il vano indicato in tabella come "accessorio", che ad oggi identifica la cucina a vista annessa al soggiorno: atteso che negli elaborati progettuali reperiti detto vano identificava una rimessa auto adiacente alla consistenza abitativa e con essa non comunicante, avendo accesso autonomo dall'antistante corte, in sede di ponderazione della relativa superficie si è tenuto conto, con coefficiente riduttivo (0.50) di tale destinazione accessoria, precisando che la modifica di morfologia (interna ed esterna) nonché di destinazione d'uso, operata in assenza di idoneo titolo e non sanabile, sarà da ripristinare per quanto possibile a cura e spese dell'aggiudicatario.

In merito al piano seminterrato, che da progetto identificava una cantina con lavatoio-essiccatoio e disimpegno, oltre centrale termica, intercapedine e zona tombata, alla luce delle caratteristiche morfologiche ed impiantistiche riscontrate in sede di sopralluogo (conformazione, presenza di servizi igienici, finiture e arredi), lo stesso risulta ad oggi di fatto adibito al medesimo uso residenziale dei piani sovrastanti, destinazione tuttavia per lo stesso non assentita né legittimabile.

In ragione di ciò si è ritenuto opportuno apportare un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,50 alla maggior estensione delle consistenze che, in funzione delle risultanze degli elaborati progettuali reperiti, rivestivano la natura di accessori interni all'unità abitativa e con essa comunicanti (cantina, lavatoio-essiccatoio, disimpegno); per dette superfici, ad oggi ricadenti su parte delle due camere e sul servizio igienico tra le stesse interposto, si è così tenuto conto, oltre che dell'effettivo status urbanistico-edilizio (superficie con destinazione accessoria da ripristinare), anche delle caratteristiche intrinseche riscontrate in situ.

Coefficiente in decremento in misura pari a 0,15 è stato altresì utilizzato per le porzioni del piano seminterrato che, in base al raffronto tra il rilievo e l'ultima pratica edilizia acquisita, risultano ricadere nel perimetro dell'intercapedine, ad oggi identificanti parte delle due camere, del ripostiglio e del bagno di fondo: tali consistenze sono state computate al pari di vani tecnici (centrale termica), in funzione della funzione meramente strumentale (coibentazione, aerazione) di progetto.

Non sono di contro state computate né le consistenze della zona tombata (ad oggi ingresso, parte del ripostiglio e del contiguo bagno) né le ulteriori superfici (mq.5,60 circa) di cui alla soluzione d'angolo esterna del piano (ad oggi parte di camera, ripostiglio e bagno), in quanto del tutto eccedenti la sagoma di progetto.

Analoga valutazione è stata effettuata per il piano primo, raffrontando stato dei luoghi ed elaborati progettuali: nel dettaglio è stata computata nella consistenza del balcone la porzione di camera realizzata in ampliamento sullo stesso (per mq.1,70 circa) rispetto alla configurazione di progetto. Inoltre, come per la zona tombata al piano S1, non sono state computate le superfici della cameretta e del servizio igienico (mq.14,00 circa) realizzate in corrispondenza di un originario sottotetto non praticabile: si è in tal modo già tenuto conto dello status urbanistico-edilizio delle aree de quibus, che configurano ampliamenti non sanabili per i quali si ritiene



necessario ripristinare la destinazione di progetto, mediante la posa in opera di tamponature interne che ne inibiscano l'accesso, come meglio precisato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

Da ultimo per quanto concerne la corte al piano terra, come nel prosieguo ulteriormente dettagliato, si segnala una discrasia tra la maggiore consistenza effettivamente riscontrata in loco e la minore consistenza graficizzata nella planimetria catastale: nel dettaglio in loco si è rilevato un "ampliamento" della corte rispetto all'elaborato catastale (per mq.59,00 circa) sul versante sinistro contiguo alla rampa di cui al civico 90, ampliamento sul quale peraltro insiste il cancello d'accesso su strada; di contro si è riscontrata una "riduzione" (per mq.23,00 circa) lungo il fronte di Via Bossi, a vantaggio dell'odierno marciapiedi esterno e della contigua sede stradale.

Stanti le summenzionate discrasie tra elaborati di progetto/catastali e stato dei luoghi, relativamente alla corte come rilevata in situ si è cautelativamente ritenuto di computare unicamente quanto ricompreso all'interno del perimetro della planimetria catastale (peraltro coerente con gli elaborati di progetto), valutazione tuttavia da ultimo rimessa al GE stanti le implicazioni, anche nel diritto, alla stessa connesse. A partire da detto assunto è stata stralciata dalla stima la porzione sinistra di giardino esorbitante il confine individuato dalla planimetria catastale; ricadendo in tale eccedenza il cancello d'accesso al bene, ogni attività da ciò discendente (riconfinamento del giardino, modifica del punto d'ingresso alla corte tenendo conto delle alberature, ecc..) resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa da ultimo che non è stata computata nella consistenza della corte l'area che, seppur graficizzata nella planimetria catastale, ricade esternamente al compendio, in parte su marciapiedi e in parte sulla contigua sede stradale di Via Bossi.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	14,80 mq	16,70 mq	1,00	16,70 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 , EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2008 al 26/05/2009	Sede in (1) Proprieta' 1/1 fino al 05/10/2009 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 23/12/2008 Pratica n. RM1708889 in atti dal 23/12/2008 COSTITUZIONE (n. 13068.1/2008)	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2093, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 15,, mq Rendita € 826,33 Piano S1-T-1 Graffato 22
Dal 26/05/2009 al 05/10/2009	Sede in (1) Proprieta' 1/1 fino al 05/10/2009 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2009 Pratica n. RM0715433 in atti dal 26/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56700.1/2009)	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2093, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 15,, mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1 Graffato 22



Dal 05/10/2009 al 04/05/2010	nato a il (1) Proprieta' 1/1 fino al 04/05/2010 DATI DERIVANTI DA Atto del 05/10/2009 Pubblico ufficiale FEA MARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 82098 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 72394.1/2009 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/10/2009	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2093, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 15,, mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1 Graffato 22
Dal 04/05/2010 al 05/05/2010	nato a il (1) Proprieta' 1/1 fino al 05/05/2010 DATI DERIVANTI DA del 04/05/2010 Pratica n. RM0538551 in atti dal 04/05/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 52480.1/2010)	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2903, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 103 mq Totale escluse aree scoperte: 94 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1 Graffato 22
Dal 05/05/2010 al 05/05/2011	nato a il (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 05/05/2010 Pratica n. RM0541844 in atti dal 05/05 /2010 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52928.1/2010)	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2903, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 103 mq Totale escluse aree scoperte: 94 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1 Graffato 502
Dal 05/05/2011 al 09/11/2015	nato a il (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/05/2011 Pratica n. RM0571389 in atti dal 05/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54193.1/2011)	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2903, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 929,62 Piano S1-T-1 Graffato 502
Dal 09/11/2015 al 23/11/2022	nato a il (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2903, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 103 mq Totale escluse aree scoperte: 94 mq Rendita € 929,62 Piano S1-T-1 Graffato 502

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 (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2008 al 26/05/2009	Sede in (1) Proprieta' 1/1 fino al 05/10/2009 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 23/12/2008 Pratica n. RM1708889 in atti dal 23/12/2008 COSTITUZIONE (n. 13068.1/2008)	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1116, Part. 2093, Sub. 24, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 15,, mq Rendita € 83,25 Piano S1
Dal 26/05/2009 al 05/10/2009	Sede in (1)	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 1116, Part. 2093, Sub. 24, Zc. 6



	Proprieta' 1/1 fino al 05/10/2009 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2009 Pratica n.RM0715434 in atti dal 26/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56701.1/2009)	Categoria C6 Cl.15, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 15,, mq Rendita € 83,25 Piano S1
Dal 05/10/2009 al 04/05/2010	nato a il (1) Proprieta' 1/1 fino al 04/05/2010 DATI DERIVANTI DA Atto del 05/10/2009 Pubblico ufficiale FEA MARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 82098 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 72394.1/2009 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/10/2009	Catasto Fabbricati Sez. ,, , Fg. 1116, Part. 2093, Sub. 24, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 15,, mq Rendita € 83,25 Piano S1
Dal 04/05/2010 al 09/11/2015	nato a il (1) Proprieta' 1/1 fino al 05/05/2010 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/05/2010 Pratica n. RM0538586 in atti dal 04/05/2010 (n. 52482.1/2010)	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2903, Sub. 24, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 13 mq Rendita € 83,25 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/11/2022	nato a il (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 1116, Part. 2903, Sub. 24, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 15,, mq Rendita € 83,25 Piano S1

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 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 , EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	2903	501	6	A7	6	4,5 vani	Totale: 103 mq Totale: escluse aree scoperte**: 94 mq	929,62 €	S1-T-1	502

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 05/05/2010 (allegato n°2/a) presenta diffuse difformità rispetto allo



stato dei luoghi riscontrato mediante rilievo in sede di accesso, tanto in termini di morfologia e consistenza dell'unità quanto di destinazione d'uso dei singoli livelli.

In particolare per quanto riguarda gli esterni si segnala una discrasia nella morfologia e dimensione della corte annessa al bene, riscontrandosi in loco come già detto una minor consistenza rispetto a quanto graficizzato in pianta lungo il versante di Via Bossi e, di contro, una maggior consistenza lungo il versante sinistro (rispetto al cancello d'ingresso) del bene, ampliamento quest'ultimo che è stato stralciato in sede di stima.

Per il piano rialzato si segnalano: una diversa morfologia della scala di accesso al portico; un ampliamento del piano sul portico medesimo (per mq.5,40 circa, in corrispondenza dell'odierno ingresso e dell'attigua porzione di soggiorno prospiciente il giardino.); l'annessione al suddetto soggiorno di un vano indicato in planimetria come "accessorio" (ab origine rimessa auto, ad oggi cucina a vista), con conseguente fusione di fatto delle rispettive consistenze e modifica della relativa destinazione d'uso; modifiche di tramezzature interne con traslazione dell'angolo cottura; una leggera discrasia nella morfologia della scala interna; difformità di prospetto (tra cui l'ampliamento delle aperture finestrate del soggiorno e la modifica da serranda a finestra nell'accessorio) e di quote interne.

Per quanto riguarda il piano seminterrato si segnalano: discrasie nella conformazione e consistenza del piano per quanto riguarda le tramezzature e l'altezza interna (pari sui luoghi a ml.2,70 anziché ml.2,50, come indicato in pianta), le aperture finestrate e le murature perimetrali, con ampliamento della superficie utile del livello tutto, ottenuta mediante annessione della centrale termica (trasformata in parte di una camera e resa comunicante con la consistenza interna), di parte delle due intercapedini (esuberandone altresì i relativi confini originari in corrispondenza della porzione terminale dei tre vani di fondo, ovvero camera, disimpegno e bagno) nonché della zona tombata (ove sono stati realizzati l'ingresso al bene da una delle due intercapedini, parte del ripostiglio e parte del bagno di fondo).

Si segnala altresì un cambio di destinazione d'uso del piano tutto: benché lo stesso catastalmente identifichi una cantina con disimpegno ed essiccatoio-lavatoio, centrale termica, due intercapedini e zona tombata, di fatto sui luoghi sono rilevabili due camere e due bagni, oltre accessori (ingresso, disimpegni): si evidenzia altresì il collegamento di fatto tra la consistenza in esame e l'autorimessa ove è sito il bene n°2 (box auto) mediante un passaggio interno, condiviso con altra unità estranea al giudizio, realizzato in un'originaria intercapedine.

Per quanto riguarda il piano primo, il raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale ha rilevato: un ampliamento della camera sul perimetro del balcone (per mq.1,70 circa), la realizzazione di una cameretta e di un servizio igienico sulla consistenza di un originario sottotetto non praticabile (con un ampliamento di superficie utile per mq.14,0 circa); una diversa configurazione delle partiture interne, delle aperture finestrate e delle quote interne (sui luoghi variabili, meno che per i vani sottofalda ed il disimpegno, tra ml.3,60 e ml.4,50, mentre in planimetria è indicata la quota unica di ml.3,00, riconducibile ad un solaio piano previsto inferiormente alle falde e non rilevabile in situ).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	2903	24	6	C6	15	13 mq	Totale: 15 mq	83,25 €	S1	

Corrispondenza catastale



In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato l'elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 23/12/2008 (allegato n°2/b) risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso per quanto concerne la morfologia del box suddetto, pur rilevandosi una leggera discrasia dimensionale. Si segnala di contro la presenza di significative difformità a carico di consistenze comuni esterne al bene, rappresentate in planimetria onde individuarne i confini; in particolare si riscontra una diversa conformazione e destinazione dei passaggi di collegamento interno con le porzioni abitative (passaggi indicati in pianta come "intercapedini") ed una traslazione della rampa di accesso all'autorimessa, realizzando altresì ulteriori e maggiori consistenze (non accessibili in sede di accesso) non riportate nella planimetria succitata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 , EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Il compendio pignorato presenta un apprezzabile stato di conservazione e manutenzione per quanto concerne il manufatto tutto, sia esternamente che internamente, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

Il box pignorato presenta un normale stato conservativo e manutentivo, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo; parimenti dicasi per gli spazi comuni contigui (allegato n°12/b).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 , EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

L'immobile in esame è parte di un più ampio compendio costituito da due villini pentafamiliari, indicati in atti come edifici A e B, ubicati Via Marco Enrico Bossi; il bene in esame, sito all'interno dell'edificio B, si attesta sul versante anteriore sinistro del lotto, direttamente prospiciente la sede stradale.

Il fabbricato di cui è parte si sviluppa su tre livelli, ovvero rialzato, seminterrato e primo, collegati mediante scala interna; la copertura a falde rivestita in coppi è sorretta da capriate in legno mentre la struttura travipilastrati è in cemento armato.

Al bene pignorato, indicato come interno 5, si accede dal civico 88 per il tramite di un cancello pedonale in ferro con pensilina rivestita in coppi che immette in un'area scoperta annessa all'unità, in parte pavimentata con blocchetti autobloccanti in cemento ed in parte a verde nonché corredata di sedute in cemento.

Dalla corte suddetta, mediante una prima scala esterna in muratura si perviene al portico - coperto con falda in legno - ove si attesta l'ingresso (principale) al piano rialzato dell'unità; una seconda e distinta scala scoperta conduce all'ingresso (secondario) al suo piano seminterrato.

Entrando nello specifico della conformazione dei singoli livelli sul portico anzidetto, pavimentato in gres e delimitato da balastra in muratura corredata di fioriere, si individua un portoncino blindato che immette in un soggiorno: sull'ambiente, pavimentato in resina e dotato di controsoffitti che determinano quote interne variabili tra ml.2,70 e ml.3,00 circa, si affacciano tanto il servizio igienico quanto una cucina a vista. Più nel dettaglio il bagno, cieco ma provvisto di aerazione, è pavimentato e rivestito in resina e dotato di lavabo e w.c.; l'angolo cottura, ricavato annettendo all'unità la superficie di un originario e separato accessorio auto (di talché gli ambienti sono di fatto fusi), ha le medesime finiture interne del soggiorno e, stante la morfologia della falda



di copertura, presenta quote interne variabili da un minimo di ml.2,85 ad un massimo di ml.4,00.

In adiacenza al bagno si attesta il corpo scala interno, rivestito in marmo, che conduce tanto al piano seminterrato quanto al piano primo.

Per quanto concerne il livello inferiore, lo stesso presenta altezza interna pari a ml.2,70 circa ed è ribassato di circa ml.1,70 rispetto alla quota d'imposta della corte esterna. Un disimpegno pavimentato in gres immette in una prima camera, pavimentata in parquet e comunicante, mediante portoncino blindato, con la scala esterna di accesso al sovrastante giardino; il vano, che presenta circoscritti esiti infiltrativi, è dotato di servizio igienico interno, pavimentato in gres e rivestito con maioliche fino ad un'altezza di ml.1,40 circa, e provvisto di lavabo, sanitari e doccia.

A seguire, il già citato disimpegno serve una seconda camera, pavimentata in parquet e dotata di disimpegno (adibito a cabina armadio) e di servizio igienico interno, con le medesime finiture interne del precedente e qui provvisto di lavabo, sanitari e vasca. Sul fondo del corridoio si attesta il vano d'ingresso, corredato di portoncino blindato, comunicante con un passaggio interno (condiviso con altra unità estranea al giudizio) che conduce direttamente al piano interrato, e nello specifico all'area di manovra sulla quale insiste - unitamente ad altri - anche il box pignorato (bene n°2).

Tornando alla configurazione interna dell'unità abitativa pignorata, sempre per il tramite della scala interna più volte citata si perviene altresì al piano primo, ove un disimpegno distribuisce una prima e più ampia camera pavimentata in parquet, ove in funzione della falda lignea di copertura, le quote interne variano da un minimo di ml.3,60 ad un massimo di ml.4,50: l'annesso balcone a livello coperto e pavimentato in gres nonché dotato di balaustra in muratura corredata di fioriere, è prospiciente la corte esterna in dotazione al bene.

Dal disimpegno si accede altresì ad un'ulteriore consistenza del piano, che da progetto identificava un sottotetto non praticabile e che è stata di fatto annessa alla superficie utile interna, ove si attestano una cameretta ed un servizio igienico, entrambi dotati di lucernario, le cui quote interne sono variabili da un massimo di ml.2,50 (sul versante d'ingresso) ad un minimo di ml.1,65 (sul fondo). La cameretta è pavimentata in parquet, mentre il servizio igienico è pavimentato in gres e rivestito in maioliche fino ad un'altezza di ml.1,40, nonché dotato di lavabo, sanitari e vasca.

Gli infissi interni dell'unità tutta gli stessi sono perlopiù in legno con doppio vetro e provvisti di grate, mentre gli imbotti esterni sono in peperino; le porte interne sono in legno tamburato ed i portoncini esterni sono di tipo blindato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia esterna (che non è stato possibile ispezionare), radiatori in alluminio, scaldasalviette e climatizzatori; l'impianto elettrico è dotato di salvavita e sono presenti impianto citofonico e d'allarme.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

Al box pignorato, indicato come n. 1, si accede prioritariamente dal civico 90 per il tramite di un cancello automatizzato che immette in una rampa carrabile scoperta avente esito nel piano interrato del compendio edilizio in oggetto. Al piano tutto si perviene altresì tanto mediante due scale site esternamente al complesso (sugli estremi in testata), nonché mediante un passaggio interno direttamente comunicante con il livello seminterrato del bene n°1, passaggio condiviso con unità contigua estranea al giudizio.

Il piano interrato tutto si sviluppa sui due versanti di un'area di manovra centrale sul cui versante destro si individuano diversi box adiacenti, ivi incluso quello in oggetto, primo rispetto allo sbarco della rampa.

Il bene si configura come un ambiente unico e non finestrato, di altezza interna pari a ml.2,70 circa, con pavimento in cemento industriale e pareti in blocchi di calcestruzzo tinteggiato; la serranda in lamiera metallica è di tipo basculante e l'impianto elettrico è installato in canalina esterna.

Non si ha contezza della sussistenza di eventuale C.P.I. per l'autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE



**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 ,
EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

All'atto dei sopralluoghi esperiti all'interno dell'immobile si rinveniva il Sig. , il quale dichiarava di occupare l'immobile.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

All'atto dei sopralluoghi esperiti, l'immobile risultava essere nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 ,
EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1974 al 29/12/2003	nato a il e , nato a , proprietari per 1/ 2 cadauno. Codice Fiscale/P. IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nazzareno Dobici	02/10/1974	804894	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	17/10/1974	56438	45689		
Dal 29/12/2003 al 23/01/2006	, nata a , proprietaria per 1/ 1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Floridi	29/12/2003	9469	5701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	20/01/2004	5437	3806		
Dal 23/01/2006 al 05/10/2009	. con sede in proprietaria per 1 /1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Oliva	23/01/2006	19878	12729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	30/01/2006	9814	5624		
Dal 05/10/2009	nato a il, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Fea	05/10/2009	82098	15719
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/10/2009	131020	72394

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

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1974 al 29/12/2003	, nato a il e , nato a , proprietari per 1/ 2 cadauno. Codice Fiscale/P. IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nazzareno Dobici	02/10/1974	804894	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	17/10/1974	56438	45689
Dal 29/12/2003 al 23/01/2006	, nata a , proprietaria per 1/ 1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Floridi	29/12/2003	9469	5701
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/01/2004	5437	3806
Dal 23/01/2006 al 05/10/2009	. con sede in , proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Oliva	23/01/2006	19878	12729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/01/2006	9814	5624
Dal 05/10/2009 , proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Fea	05/10/2009	82098	15719
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/10/2009	131020	72394

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 ,
EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Roma 1 il 28/02/2013
Reg. gen. 20655 - Reg. part. 2639
Quota: 1/1
Importo: € 81.835,96
A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.
Contro
Capitale: € 40.917,98
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 12/02/2013
N° repertorio: 941/9713
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Roma 1 il 15/06/2016
Reg. gen. 67871 - Reg. part. 11250
Quota: 1/1
Importo: € 38.000,00
A favore di Contro Capitale
: € 29.983,08
Rogante: TRIBUNALE
Data: 14/05/2015
N° repertorio: 4935/2015
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma 1 il 04/11/2016
Reg. gen. 123400 - Reg. part. 21744
Quota: 1/1
Importo: € 727.734,80
A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.
Contro
Capitale: € 363.867,40
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 03/11/2016
N° repertorio: 7047/9716

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 20/07/2020
Reg. gen. 71067 - Reg. part. 49150



Quota: 1/1

A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI

Contro

Sono altresì presenti le seguenti formalità, trascritte per il bene censito al Fg.1116 - P.lla 2093 - sub.1 2graf.22, da cui l'odierno sub.501 graf.502 si è originato:

- ISCRIZIONE del 07/10/2009 - Registro Particolare 37021 Registro Generale 131021
Pubblico ufficiale FEA MARIO Repertorio 82099/15720 del 05/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Importo: € 840.000,00
A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI
Contro

nonché, relativamente al lotto, sedime di edificazione del complesso tutto:

- per l'immobile censito al Catasto Fabbricati Fg.1116 - Particella 2776 (ente urbano)
- TRASCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 104024 Registro Generale 225655
Pubblico ufficiale OLIVA ANTONIO Repertorio 22996/15127 del 17/12/2007
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- per l'immobile censito al Catasto Terreni Fg.1116 - Particella 2776
- TRASCRIZIONE del 15/12/2004 - Registro Particolare 100108 Registro Generale 154766
Pubblico ufficiale OLIVA ANTONIO Repertorio 18007 del 14/12/2004
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Roma 1 il 28/02/2013
Reg. gen. 20655 - Reg. part. 2639
Quota: 1/1
Importo: € 81.835,96
A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.
Contro



Capitale: € 40.917,98
Rogante: EQUITALIA SUD S.P.A.
Data: 12/02/2013
N° repertorio: 941/9713

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Roma 1 il 15/06/2016
Reg. gen. 67871 - Reg. part. 11250
Quota: 1/1
Importo: € 38.000,00
A favore di Contro Capitale
: € 29.983,08
Rogante: TRIBUNALE
Data: 14/05/2015
N° repertorio: 4935/2015
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma 1 il 04/11/2016
Reg. gen. 123400 - Reg. part. 21744
Quota: 1/1
Importo: € 727.734,80
A favore di EQUITALIA SUD S.P.A.
Contro
Capitale: € 363.867,40
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 03/11/2016
N° repertorio: 7047/9716

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 20/07/2020
Reg. gen. 71067 - Reg. part. 49150
Quota: 1/1
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI
Contro

Sono altresì presenti le seguenti formalità, trascritte per il bene censito al Fg.1116 - P.lla 2093 - sub.12 graf.22, da cui l'odierno sub.501 graf.502 si è originato:

- ISCRIZIONE del 07/10/2009 - Registro Particolare 37021 Registro Generale 131021
Pubblico ufficiale FEA MARIO Repertorio 82099/15720 del 05/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Importo: € 840.000,00
A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI
Contro



nonché, relativamente al lotto sedime di edificazione del complesso tutto:

- per l'immobile censito al Catasto Fabbricati Fg.1116 - Particella 2776 (ente urbano)
- TRASCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 104024 Registro Generale 225655
Pubblico ufficiale OLIVA ANTONIO Repertorio 22996/15127 del 17/12/2007
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- per l'immobile censito al Catasto Terreni Fg.1116 - Particella 2776
- TRASCRIZIONE del 15/12/2004 - Registro Particolare 100108 Registro Generale 154766
Pubblico ufficiale OLIVA ANTONIO Repertorio 18007 del 14/12/2004
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 , EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita” (ex art. 62 delle N.T.A. di Prg), nell’area del Piano Particolareggiato zona “O” n. 51 “Infernetto – Macchione”. Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 312 del 22.12.1994 a seguito di decadenza decennale (Legge 1150/42), è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 12.04.2006 e successivamente controdedotto con Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 26 del 12.04.2012 e approvato, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 1150/42 – L.R. n. 36/87 art. 4, con Deliberazione della G. R. n. 15 del 15/02/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 17 del 26/02/2013.

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani (aree urbanizzate del PTPR), tra le "Aree di visuale"; in Tavola B il relativo tessuto rientra tra le aree di notevole interesse pubblico, e nello specifico tra i beni lett.c) e d) "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", normati dall'art.8 delle N.T.A. di piano nonché tra i beni ricognitivi di legge, m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto. Per le visure urbanistiche si rimanda agli allegati n°09 alla perizia.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

Vedi sopra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 , EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Il complesso edilizio di cui il bene è parte è stato edificato con permesso di costruire n.486 - prot.31186 del 26/04/2006 su istanza prot.n.44598 del 19/07/2004 presentata dalla Sig.ra per la



realizzazione di due edifici residenziali, denominati A e B, in Via Marco Enrico Bossi, ex Municipio Roma XIII (allegato n°5/a). Nel permesso a costruire summenzionato si richiama, oltre ai vari nulla osta degli enti competenti, anche l'atto d'obbligo (per vincolo lotto, parcheggio, giardino pensile, alberi, destinazione d'uso dell'autorimessa al piano interrato, destinazione d'uso delle cantine/lavatoio/essiccatoio al servizio degli appartamenti sovrastanti e del piano soffitte al servizio degli appartamenti sottostanti, accessori, portico) per notaio Antonio Oliva del 14/12/2004 Rep.18007/11467 trascritto il 15/12/2004 al n.100108/154766.

Successivamente, su istanza n.79099 del 20/11/2006, veniva rilasciato alla Società, società costruttrice nelle more divenuta proprietaria del lotto nonché dante causa dell'odierno esecutato, permesso di costruire n.257 - prot.19232 del 19/03/2008 (allegato n°5/b) per variante sostanziale al precedente p.d.c. n.486/2006. Nel titolo si richiamano, oltre ai vari nulla osta degli enti competenti (autorizzazione paesaggistica con presa d'atto della Soprintendenza BB.AA e PP. S.A. di Roma), anche il nuovo atto d'obbligo (alberature, parcheggi e destinazioni d'uso) per Notaio Antonio Oliva Rep.22996/15127 del 17/12/2007, trascritto il 28/12/2009 ai nn .104024/225655.

Nel fascicolo di progetto (allegato n°6) l'istruttoria tecnica riferisce la originaria richiesta di costruzione di due edifici residenziali a schiera da erigersi in area ricadente in zona O2 di PRG nell'ambito del P.P. 51/O approvato; al carteggio sono acclusi documenti endoprocedimentali tra i quali i nulla osta degli enti competenti (Soprintendenza Archeologica di Ostia, USL Roma C, Dip.X-VII U.O. - AGA e presa d'atto del Ministero per i BB.CC.AA.).

La relazione del primo progetto identificava due corpi di fabbrica: un primo edificio A con un piano fuori terra "abitabile", un piano interrato adibito a servizi (lavatoi essiccatoi e cantine) ed un piano sottotetto adibito a soffitte, ed un secondo edificio B con due piani fuori terra ed un piano interrato adibito a servizi (lavatoi essiccatoi e cantine). Nella relazione, oltre alla descrizione degli ingressi carrabili e pedonali alle palazzine e all'ubicazione delle aree di parcheggio (parte in autorimessa interrata e parte in accessori a servizio) si enucleavano le caratteristiche costruttive degli edifici (c.a. gettato un sito con tamponature esterne in laterizio opportunamente coibentate rivestite ed intonaco civile; aperture dei vani esterni con imbotti in peperino in analogia con soglie, zoccolature gradi e sottogradi delle scale esterne; infissi in legno; copertura a tetto con falde rivestita in coppi romani ed embrici con canali di gronda in rame; percorsi carrabili in erborelle con giunti inerbati; percorsi pedonali in pezzame di porfido)

Sempre nel carteggio si riscontra il nulla osta archeologico della Soprintendenza per i Beni archeologici di Ostia, avendo avuto riscontro negativo i saggi preventivi prescritti dal suddetto ente, nonché il parere igienico-sanitario dell'USL Roma C; sempre in atti è stato altresì rinvenuto l'atto di cessione Rep. 18006/11466 del 14/12/2004 a rogito del notaio Antonio Oliva con cui, propedeuticamente al rilascio dei necessari titoli edilizi, venivano cedute dalla Sig.ra all'Amministrazione Comunale di Roma, ai sensi del Piano particolareggiato n.51/O Infernetto, le particelle 2777 e 2778, contigue al sedime di futura edificazione dei fabbricati; dette particelle ad oggi identificano rispettivamente parte della sede stradale di Via Bossi (la mezzeria antistante il compendio) e l'area sita sul fondo del lotto, lungo il versante parallelo al distacco su Via Cristoforo Colombo.

Sempre in atti è stato rinvenuto anche il già richiamato atto d'obbligo Rep.18007/11467 del 14/12/2004, con allegato elaborato grafico di progetto, ove sono campite tanto le aree oggetto di cessione al Comune, quanto le superfici del complesso destinate a parcheggio (in rosso) ed a giardino (in verde).

Parimenti dicasi per la variante presentata successivamente alla vendita in favore della Società, avente ad oggetto un leggero aumento del volume fuori terra e della superficie degli accessori, una diminuzione del numero di appartamenti per ciascun edificio (da 8 a 5), nonché modifiche alle sagome nei vari piani, alle tramezzature ed ai prospetti. Il progetto di variante, dichiarato necessario per una migliore fruizione degli spazi abitativi, configurava i villini nell'odierna tipologia pentafamiliare: i corpi di fabbrica presentavano due piani fuori terra residenziali ed un piano interrato adibito a servizi (lavatoi essiccatoi e cantine) con ingressi, sia pedonali che carrabili, dislocati parte su via Bossi e parte su una strada interna privata di progetto. Le aree di parcheggio venivano identificate parte in autorimessa interrata con una rampa di accesso carrabile a doppio senso di marcia e parte in accessori al servizio di alcune delle unità immobiliari (come per il bene in esame; venivano inoltre confermate le caratteristiche costruttive già identificate in sede di primo progetto.

Ancora a seguire per il complesso venivano presentate dalla società costruttrice presso il competente Municipio XIII due D.I.A. identificate con prot.106514 del 05/12/2008 e con prot.110496 del 18/12/2008, il cui



carteggio - acquisito dalla scrivente presso il competente Municipio - è accluso alla perizia (allegato n° 8). Per quanto riguarda la prima pratica, avente ad oggetto opere di manutenzione straordinaria inerenti le sistemazioni degli spazi esterni dei due edifici residenziali, nel carteggio fornito d'ufficio è stata rinvenuto il modulo di domanda, il precedente p.d.c. 257/2008, il prospetto vincoli, relazione paesaggistica e relazione tecnica asseverata dove le opere da eseguirsi sono identificate in una diversa distribuzione delle recinzioni esterne dei giardini, per una migliore fruizione degli spazi esterni e dei passaggi comuni, come da elaborato grafico allegato alla pratica. La disamina del carteggio fornito evidenzia una significativa discrasia tra elaborati grafici progettuali allegati alla D.I.A. ed il render di progetto allegato alla relazione paesaggistica, quest'ultimo invero sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, come nel prosieguo meglio evidenziato.

La successiva D.I.A. per nuovi tipi prot.110496/2008, anch'essa dotata di relazione tecnica ed elaborato grafico, apportava *"leggere modifiche nel piano interrato adibito ad autorimessa per una migliore fruizione degli spazi e l'inserimento di una scala di sicurezza collegata con l'esterno"*.

Successivamente, con prot. n. QI/2009/7749 del 05/02/2009, dando atto della data di fine lavori al 03/02/2009, la Società presentava richiesta di certificato di agibilità, tuttora non rilasciato. Nel corposo carteggio acquisito presso il D.P.A.U. (allegato n°7) sono rinvenibili: modello di domanda, perizia giurata comprensiva di tabelle replicative delle consistenze ove per l'interno 5 (all'epoca sub 12 graf.22), *"unità di tre piani con scala interna di collegamento"*, vengono identificati: al piano seminterrato vani non abitativi (lavatoio essiccatoio e cantina); al piano terra un soggiorno con angolo cottura, un bagno e un accessorio; al primo piano una camera da letto con un bagno. Al carteggio è altresì allegato stralcio del collaudo statico, documentazione di accatastamento (elaborati planimetrici, planimetrie delle singole unità immobiliari dei due corpi di fabbrica, planimetrie catastali), comunicazione di fine lavori prot.85374 del 07/10/2008, attestato di imbocco in fogna, dichiarazione di conformità degli impianti, relazione tecnica per la rispondenza delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico.

Ancora a seguire, per l'unità oggetto di stima, veniva presentata dal debitore, nelle more divenuto proprietario del bene, ulteriore D.I.A. prot n.17593 del 18/02/2010 avente ad oggetto l'ampliamento del soggiorno di cui al piano rialzato sull'estensione del contiguo portico, acquisita anch'essa presso il Municipio competente (allegato n°8). Al carteggio fornito d'ufficio sono allegati: relazione tecnica asseverata ove si dichiara, ai sensi della Legge Regione Lazio n.21 dell'11/08/2009 art.2 e Del. CC n.123 del 21/12/2009 un ampliamento del piano rialzato (entro il 20%), per una superficie totale consentita pari ai metri quadri 12,09.

In atti sono allegati tra gli altri il prospetto vincoli, alcuni elaborati fotografici, documentazione catastale nonché elaborato grafico di progetto ove l'ampliamento, individuato cromaticamente in giallo, identifica due porzioni di soggiorno prospicienti l'antistante portico, lungo il fronte parallelo a via Bossi.

Gli elaborati grafici allegati alla pratica risultano essere conformi alla planimetria catastale successivamente presentate per il bene, di talché valgono, per quanto concerne il cespite, le discrasie già segnalate nel precedente paragrafo *"Dati catastali - Corrispondenza catastale"*; più in generale il raffronto tra quanto graficizzato negli elaborati di progetto originario e nelle successive varianti e quanto riscontrato mediante rilievo in sede di accesso (limitatamente al bene oggetto di stima), ha evidenziato la sussistenza di diffuse difformità in termini di morfologia e consistenza, in pianta ed in elevazione, nonché di destinazione d'uso di alcune porzioni dell'immobile, per le quali non è emersa la presenza di idoneo titolo abilitativo e che risultano essere perlopiù non sanabili; per le stesse ad oggi non è emersa la sussistenza di provvedimenti di disciplina edilizia.

Più nel dettaglio al piano rialzato si segnalano: una diversa morfologia della scala di accesso al portico; un ampliamento del piano sul portico medesimo eccedente quanto dichiarato nell'ultima D.I.A. prot n.17593/2010 (per mq.5,40 circa, in corrispondenza dell'odierno ingresso e dell'attigua porzione di soggiorno prospiciente la scala d'accesso al piano S1); l'annessione al soggiorno di un vano indicato in planimetria come "accessorio", ab origine rimessa auto separata dall'abitazione e ad oggi di contro cucina a vista dell'unità, con conseguente fusione di fatto delle rispettive consistenze e modifica della destinazione d'uso dell'ex accessorio; modifiche interne con realizzazione o traslazione di tramezzature nonché spostamento dell'angolo cottura originario; una leggera discrasia nella morfologia della scala; difformità di prospetto, tra cui l'ampliamento delle aperture finestrate del soggiorno e la modifica da serranda a finestra nell'accessorio; discrasie nella quote d'imposta del



solaio del piano rialzato nonché delle falde di copertura di portico e accessorio, falde di cui risulta modificata in parte anche la morfologia (per il portico).

Per quanto riguarda il piano seminterrato si segnalano discrasie nella conformazione e consistenza del piano per quanto riguarda le tramezzature e l'altezza interna (pari sui luoghi a ml.2,70 anziché ml.2,50, come da progetto), le aperture finestrate e le murature perimetrali, con un ampliamento della superficie utile del livello tutto ottenuta mediante annessione della centrale termica (trasformata in parte di una camera e resa comunicante con la consistenza interna), di parte delle due intercapedini (anch'esse annesse agli interni, esuberandone altresì i confini da progetto controterra nella porzione terminale dei tre vani di fondo, ovvero camera, disimpegno e bagno) nonché della zona tombata (sulla cui superficie sono stati ricavati l'ingresso al bene da una delle due intercapedini, parte del ripostiglio e parte del bagno di fondo). Da quanto sin qui descritto si evince altresì un cambio di destinazione d'uso del piano tutto: benché da progetto il livello identifichi una cantina con disimpegno e lavatoio essiccatoio, oltre centrale termica, due intercapedini e zona tombata, di fatto sui luoghi è rilevabile una destinazione di fatto abitativa, con due camere da letto e due bagni oltre accessori (ingresso, disimpegni). Si evidenzia da ultimo il collegamento di fatto tra il piano S1 in esame e l'autorimessa ove è sito il bene n°2 (box auto), mediante un passaggio interno (condiviso con altra unità estranea al giudizio), realizzato sempre in assenza di titolo in un'originaria intercapedine.

Per quanto riguarda il piano primo, il raffronto dello stato dei luoghi con gli elaborati di progetto ha rilevato un ampliamento della camera sul perimetro del balcone (per mq.1,70 circa); una diversa configurazione delle partiture interne e delle aperture finestrate; discrasie nella quote d'imposta del solaio nonché delle falde di copertura entrambe esuberanti le previsioni di progetto (la prima per cm.50 circa e le seconde variabili fino ad un massimo di ml. 1,10 circa), con modifica delle quote interne (ad oggi il tetto ligneo è perlopiù a vista, mentre da progetto era previsto una tamponatura piana a quota ml.3,00, non riscontrabile); la realizzazione di una cameretta e di un servizio igienico sulla consistenza di un originario sottotetto non praticabile, con un ampliamento di superficie utile per mq.14,00 circa e realizzazione di due lucernai sulle relative porzioni di tetto.

Da ultimo per quanto riguarda gli esterni dell'unità si ribadisce la difformità morfologica e dimensionale a carico della corte annessa al bene, riscontrandosi in loco una minor consistenza rispetto a quanto graficizzato per tabulas sul versante di Via Bossi e, di contro, una maggior consistenza sul versante sinistro del lotto (rispetto al cancello d'ingresso): tale "ampliamento" della corte rispetto agli elaborati catastali e di progetto (come tale stralciato in sede di stima e di successivo trasferimento), risulta ricadere su area che da progetto indentificava il sedime della rampa d'accesso all'autorimessa, che risulta essere stata traslata in sede esecutiva, parrebbe oltre il confine originario del lotto su area di terzi, situazione tuttavia da accertare con eventuali rilievi topografici e verifiche di dettaglio estese anche alle ulteriori porzioni di compendio estranee al presente giudizio. Diforme, sempre per il bene pignorato, risulta altresì la sistemazione degli esterni, sia per un diverso posizionamento, rispetto al progetto, del varco d'ingresso al giardino (che ad oggi come già detto insiste sull'ampliamento della corte), sia per quanto concerne la morfologia del piano di calpestio, non risultando realizzata la rampa interna alla corte che avrebbe dovuto condurre dall'imposta della sede stradale a quella rialzata dell'accessorio (attualmente di contro cucina annessa al piano rialzato e priva di autonomo accesso dall'esterno); si segnalano da ultimo modeste discrasie nella morfologia delle scale esterne di accesso al portico e al seminterrato.

A fronte delle discrasie sin qui riepilogate, trattasi per quanto noto di variazioni operate senza titolo che, in ragione della natura ed entità nonché della tipologia edilizia, si ritengono solo in minima parte reversibili e sanabili.

Si premette a tal proposito il necessario e possibile ripristino della destinazione di progetto nelle varie porzioni già segnalate, e nel dettaglio: per il piano S1 a cantina/ lavatoio essiccatoio oltre vani tecnici (centrale termica, zona tombata, intercapedini); per il piano rialzato ad accessorio per l'odierna cucina; per cameretta e bagno del piano primo a sottotetto non praticabile.

Si ritiene altresì necessario ripristinare l'originaria consistenza del piano rialzato rimuovendo, previe necessarie verifiche strutturali in sede di approntamento delle pratiche all'uopo presentate, gli ampliamenti riscontrati sul portico e ricostituendo le partizioni e destinazioni d'uso dei vani interni (ivi incluso il ripristino dell'angolo cottura nella sede originaria, con separazione funzionale dell'accessorio) nonché le originarie aperture finestrate.



Si ritiene altresì possibile ripristinare l'autonomia funzionale e morfologica dell'immobile in esame rispetto all'autorimessa ove insiste l'annesso box (bene n°2), tamponando l'odierno varco di collegamento tra il piano S1 del villino ed il passaggio interno di accesso all'area di manovra.

Si ritiene altresì possibile procedere al ripristino delle consistenze del piano S1 e primo, con conseguente riduzione della superficie utile in corrispondenza dei già citati ampliamenti, non sanabili; non si ritiene di contro tecnicamente possibile un ripristino della configurazione di progetto per quanto concerne quote d'imposta dei solai interni e delle falde di copertura, anche in ragione delle ripercussioni strutturali che, identificando il villino di cui il bene è parte un organismo strutturalmente omogeneo, verrebbero necessariamente a coinvolgere porzioni contigue estranee al giudizio.

Si premette che di tali difformità si è tenuto già parzialmente conto in sede di parametrizzazione delle consistenze, valutando le stesse, con relativo coefficiente di ponderazione, in funzione della destinazione e dell'estensione metrica di progetto e non di quella effettivamente riscontrata in loco (v. par. "Consistenza"), nonché escludendo del tutto dal computo, a tutti i livelli di piano, le superfici realizzate in ampliamento in assenza di titolo. Tuttavia, in ragione della significativa entità delle difformità rilevate, si ritiene comunque opportuno applicare una ulteriore decurtazione forfettaria in misura pari al 20% del valore del bene, sia a fronte dei costi connessi ai ripristini che sarà possibile porre in atto (da verificare in sede esecutiva) e sia per la non sanabilità delle difformità residuali. Pur non essendovi allo stato evidenza di provvedimenti in termini di disciplina edilizia per il cespite, resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività connessi al quadro sopra illustrato, e pertanto sia alla regolarizzazione del bene (ove possibile a mezzo di ripristini) sia ad eventuali provvedimenti disposti d'ufficio per le difformità non sanabili, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per quanto concerne il compendio tutto, per quanto concerne il piano interrato del compendio ove insiste il box pignorato si rileva quanto segue.

Il raffronto dello stato dei luoghi con il carteggio edilizio reperito ha evidenziato la presenza di difformità, in termini di consistenza e morfologia, della porzione di fondo dell'autorimessa (rampa, vani tecnici, ecc.), con un ampliamento della stessa lungo il versante laterale di fondo del compendio contiguo alla particella 2278 (per quanto in atti ceduta al Comune). Per quanto emerso dal raffronto tra estratto di mappa ed ortofoto, il filo esterno della rampa nonché ulteriori spazi esterni a servizio del compendio, parrebbero peraltro esuberare il confine originario del lotto, sconfinando sulla contigua particella 2778, situazione tuttavia da verificare con eventuali rilievi topografici e accertamenti di dettaglio da estendere al compendio tutto, ivi incluse porzioni estranee al giudizio, attività come già detto non esperibile nella presente sede.

Entrando altresì nello specifico del bene pignorato, pur evidenziandosi una sostanziale conformità con le risultanze progettuali in termini di estensione e morfologia del box, si rilevano discrasie in relazione alla sua effettiva ubicazione: quest'ultima, che risulta essere conforme a quella del progetto originario (permanendo la diversa ubicazione della rampa) risulta invece difforme rispetto a quanto riportato nella successiva D.I.A. prot.110496/2008, con una traslazione di ml.2,40 circa rispetto al posizionamento di progetto. Più in dettaglio il box ricade - rispetto agli elaborati della D.I.A. - in parte sul tracciato del passaggio interno contiguo al piano S1 dei villini ed in parte su quello della rampa, accanto alla quale sono state altresì realizzate ulteriori consistenze, non accessibili in sede di accesso, non previste da progetto.

In ragione dell'entità delle discrasie desumibili dal carteggio reperito, e non risultando possibile ripristinare la configurazione di progetto, la valutazione in ordine alla sanabilità della diversa ubicazione del bene (teoricamente avviabile mediante CILA in sanatoria se ricondotta alla fattispecie della manutenzione straordinaria, trattandosi di partizioni interne), non si ritiene nel caso di specie scindibile da accertamenti da compiersi necessariamente in via globale anche per le aree comuni contigue, stante l'interdipendenza anche funzionale dei luoghi e, pertanto, la rilevanza di quanto dall'approfondimento istruttorio eventualmente emergente.



In ragione di ciò si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del valore del bene in misura pari al 20% del valore del bene per l'indeterminatezza a tale situazione ascrivibile, ribadendo che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività da ciò discendenti, inclusi gli eventuali provvedimenti e disposizioni d'ufficio in un'eventuale sede istruttoria, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 88 , EDIFICIO B, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Nonostante la presenza di spazi comuni, in particolar modo al servizio del piano interrato comune ai due villini A e B, il debitore ha riferito agli ausiliari, in sede di accesso, che non sussiste una gestione condominiale per il compendio, né sono rinvenibili in situ cartelli e/o insegne (salvo una targhetta sulla rampa di accesso ai box, tuttavia sprovvista di riferimenti): non si ha pertanto evidenza di regolamenti, costi e/o oneri insoluti a tale aspetto eventualmente connessi.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MARCO ENRICO BOSSI N. 90, N. 1, PIANO S1

Vedi sopra.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicata a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1-T-1
L'immobile in esame è sito in un compendio edilizio costituito da due villini penta-familiari ubicati in Via Marco Enrico Bossi, nell'area suburbana dell'Infernetto esterna al G.R.A., ricadente nel Municipio Roma X di cui al quadrante sud-occidentale del territorio capitolino.
Al bene pignorato, sito nella porzione terminale sinistra dell'edificio B, si accede mediante un cancello pedonale identificato al civico 88 della summenzionata via: l'unità, contraddistinta come int.5, si sviluppa - come il più ampio manufatto di cui è parte - su tre livelli: rialzato, seminterrato e primo. Mediante una corte di pertinenza esclusiva, in parte lastricata ed in parte a verde, si accede al portico su cui si attesta il portone d'ingresso al piano rialzato, che si compone di soggiorno con cucina a vista e di servizio igienico; un corpo scala interno conduce agli ulteriori livelli dell'immobile.
Al piano seminterrato, provvisto di ulteriore ed autonomo accesso mediante scala scoperta anche dalla già citata corte esterna, si individuano due camere, entrambe dotate di servizio igienico interno, oltre ambienti accessori (ingresso, corridoio, disimpegni); al piano primo si individuano una camera con annesso balcone, una cameretta ed un bagno, oltre disimpegno.
Il bene risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/a.1-a.2) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2903, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 502
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per quanto concerne la disamina di dettaglio del bene sotto il profilo della legittimità, ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo



comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2022 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a "ville e villini", nella Fascia/zona suburbana Infernetto (Via Ermanno Wolf Ferrari) - Codice di zona: E94 - Microzona catastale n.: 231, oscillano tra un minimo di €/mq.2.300,00 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, ad un valore intermedio tra quello medio e quello massimo tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.3.200,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore di stima originario, una ulteriore percentuale forfettaria pari al 20% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", tanto in ragione della non sanabilità di alcune delle difformità rilevate (pur essendosi già tenuto conto del relativo status urbanistico-edilizio in sede di computo delle consistenze mediante decurtazione o stralcio delle stesse, in ragione dell'entità delle difformità), quanto dei costi connessi ai ripristini, anche se solo parziali, che si ritiene di contro possibile porre in atto, da definire all'esito di un'accurata indagine in sede esecutiva. Si ribadisce che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività a tale aspetto connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti in ragione dell'entità delle difformità riscontrate, essendosi di ciò già tenuto conto in via forfettaria in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 383.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 30%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 268.000,00** in c.t.

- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1

L'ulteriore immobile in esame è un box auto sito al piano interrato del compendio edilizio di cui sopra; al livello tutto si perviene dall'esterno mediante una rampa carrabile con accesso dal civico 90 di Via Marco Enrico Bossi nonché mediante due scale site sulle opposte testate del compendio; al piano si accede altresì mediante un passaggio interno direttamente comunicante con il piano seminterrato del bene n°1.

Il box pignorato, identificato in atti con il n.1, si configura come un vano unico, non finestrato, di altezza interna pari a ml.2,70 circa.

Il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/b).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2903, Sub. 24, Zc. 6, Categoria C6

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

Rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per quanto concerne la disamina di dettaglio del bene sotto il profilo della legittimità, ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2022 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.



I valori tabellati, per destinazione a "box", nella Fascia/zona suburbana Infernetto (Via Ermanno Wolf Ferrari) - Codice di zona: E94 - Microzona catastale n.: 231, oscillano tra un minimo di €/mq.900,00 ed un massimo di €/mq.1.350,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore intermedio tra quello medio e quello massimo tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.1.200,00, anche qui in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una percentuale forfettaria pari al 20% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia" atteso che le difformità rilevate, seppur prevalentemente afferenti ad aree contigue al bene, interessano anche quest'ultimo nonché porzioni funzionali all'accesso al piano tutto: resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutto quanto a tale aspetto connesso, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 20.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 30%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 14.000,00** in c.t.

Per tutto quanto sin qui esplicitato, ed in funzione del valore dei beni n°1 e n°2 come sopra individuati, il valore complessivo del **lotto unico** in esame si ritiene quantificabile in **Euro 282.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni (in c.t.)
Bene N° 1 - Porzione di villino Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 88 , edificio B, interno 5, piano S1- T-1	119,63 mq	3.200,00 €/mq	€ 382.816,00	100,00%	€ 382.816,00	€ 268.000,00
Bene N° 2 - Box auto Roma (RM) - Via Marco Enrico Bossi n. 90, n. 1, piano S1	16,70 mq	1.200,00 €/mq	€ 20.040,00	100,00%	€ 20.040,00	€ 14.000,00
Valore di stima:					€ 402.856,00	€ 282.000,00



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 08/05/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Rilievo planimetrico dei beni pignorati (1/a.1-1/a.2, 1.b)
- ✓ Allegato 2 - Planimetrie catastali/Elaborati planimetrici/Estratto di mappa (a/b/c/d)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile (a/b)
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 - Permesso n.486/2006 (5/a) permesso in variante n.257/2008 (5/b)
- ✓ Allegato 6 - Fascicolo di progetto
- ✓ Allegato 7 - Fascicolo agibilità prot. 7749/09
- ✓ Allegato 8 - Documentazione Municipio X (n° 3 D.I.A.)
- ✓ Allegato 9 - Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 10 - Quotazioni OMI 2-22 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 11 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 12 - Report elaborati fotografici (a/b)

