
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 573/2022 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto Unico	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	11
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	16
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	18
Patti	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	19
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	22
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	25
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	27
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	28
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	29
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	29
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	29
Regolarità edilizia	30

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	30
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	32
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2.....	32
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	33
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1 ...	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Riserve e particolarità da segnalare	37
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 573/2022 del R.G.E.	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.000,00	40

INCARICO

All'udienza del 01/07/2025, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Ugo Giovannozzi 28 - piano secondo - int. 8, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA - quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; stesso dicasi per i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni, due camere e due balconi.

La superficie commerciale è pari a circa 78 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Il bene pignorato, costituito da un posto auto scoperto ubicato in via Ugo Giovannozzi 32 - piano terra - int. 34, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA - quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; stesso dicasi per i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il posto auto, ubicato internamente al complesso immobiliare a ridosso dell'ingresso alla scala A, risulta accessibile a mezzo di

spazio di manovra comune ed ingresso carrabile su strada. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 4 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Il bene pignorato, costituito da un box auto in autorimessa condominiale ubicato in via Ugo Giovannozzi 30 - piano S1 - int. 3, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA - quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; stesso dicasi per i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il box auto, costituito da un vano unico, risulta accessibile da strada a mezzo di rampa e spazio di manovra comuni. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 15 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità ai debitori esecutati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità ai debitori esegutati.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità ai debitori esegutati.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Il bene pignorato confina con vano scale - ascensore, appartamento sub 33, distacchi condominiali, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Il bene pignorato confina con spazio di manovra, posto auto sub 120, posto auto sub 122, salvo altri.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Il bene pignorato confina con spazio di manovra, box auto sub 78, box auto sub 80, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

INGRESSO/SOGGIORNO	20,70 mq	23,30 mq	1	23,30 mq	2,70 m	2
DISIMPEGNO	3,50 mq	3,90 mq	1	3,90 mq	2,70 m	2
CUCINA	6,70 mq	8,10 mq	1	8,10 mq	2,70 m	2
CAMERA 1	9,50 mq	11,20 mq	1	11,20 mq	2,70 m	2
CAMERA 2	14,10 mq	17,10 mq	1	17,10 mq	2,70 m	2
BAGNO 1	3,70 mq	4,40 mq	1	4,40 mq	2,70 m	2
BAGNO 2	3,50 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	2,70 m	2
BALCONE 1	7,80 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	2
BALCONE 2	11,50 mq	13,60 mq	0,25	3,40 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				78,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,15 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 06/10/2025.

La superficie commerciale risulta pari a circa 78 mq.

Si prega nel merito di prendere atto delle seguenti note:

- le superfici nette dei locali sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- le altezze riportate sono quelle principali rilevate nei singoli ambienti;
- le superfici testé indicate ed il grafico dello stato di fatto allegato, potrebbero scontare una certa (seppur minima) approssimazione in quanto: a) non è stato possibile rilevare lo spessore delle murature poste a confine con spazi/locali di proprietà di terzi (avente incidenza sul calcolo della superficie convenzionale/commerciale); b) le rilevazioni sono state effettuate alla presenza di mobilio/suppellettili e materiali vari ingombranti (in particolar modo con riferimento al balcone n° 1 ed alla camera n°2).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
POSTO AUTO	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,00 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 06/10/2025.

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 4 mq.

Si precisa e si prega di prendere atto che la superficie del posto auto considerata ai fini del calcolo non coincide con l'attuale segnaletica a terra dello stesso ma con quella maggiore di cui alla consistenza catastale (cfr. visura catastale e grafico di raffronto allegato alla presente) e al progetto.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
BOX AUTO	27,30 mq	29,80 mq	0,50	14,90 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,90 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato in data 06/10/2025.

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 15 mq.

Si prega nel merito di prendere atto delle seguenti note:

- le superfici nette del locale sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
- le superfici testé indicate ed il grafico dello stato di fatto allegato, potrebbero scontare una certa (seppur minima) approssimazione in quanto: a) non è stato possibile rilevare lo spessore delle murature poste a confine con spazi/locali di proprietà di terzi o comuni (intercapedine), aventi incidenza sul calcolo della superficie convenzionale/commerciale); b) le rilevazioni sono state effettuate alla presenza materiali vari ingombranti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/01/2004 al 23/06/2004	██████████ Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 661, Part. 1061, Sub. 34 Categoria A2
Dal 23/06/2004 al 16/12/2025	██████████ Proprieta' 1/2 ----- ██████████ Proprieta' 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 661, Part. 1061, Sub. 34 Categoria A2

I debitori esecutati risultano intestatari, nel complesso, della piena proprietà del bene.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):
- COSTITUZIONE del 30/01/2004 Pratica n. RM0062657 in atti dal 30/01/2004 COSTITUZIONE (n. 693.1/2004)

Con riferimento alle variazioni al catasto terreni vedasi visura allegata alla presente, ovvero depositata nel fascicolo della Procedura nonché quanto riportato nel Capitolo "Provenienza Ventennale".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2004 al 23/06/2004	██████████ Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 661, Part. 1061, Sub. 121 Categoria C6
Dal 23/06/2004 al 16/12/2025	██████████ Proprieta' 1/2 ----- ██████████ Proprieta' 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 661, Part. 1061, Sub. 121 Categoria C6

I debitori esecutati risultano intestatari, nel complesso, della piena proprietà del bene.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):
- COSTITUZIONE del 30/01/2004 Pratica n. RM0062657 in atti dal 30/01/2004 COSTITUZIONE (n. 693.1/2004)

Con riferimento alle variazioni al catasto terreni vedasi visura allegata alla presente, ovvero depositata nel fascicolo della Procedura nonché quanto riportato nel Capitolo "Provenienza Ventennale".

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2004 al 15/03/2005	██████████ Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 661, Part. 1061, Sub. 79 Categoria C6
Dal 15/03/2005 al 10/04/2006	██████████	Catasto Fabbricati Fg. 661, Part. 1061, Sub. 79

		Categoria C6
Dal 10/04/2006 al 16/12/2025	Proprieta' 1/2 ----- Proprieta' 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 661, Part. 1061, Sub. 79 Categoria C6

I debitori esecutati risultano intestatari, nel complesso, della piena proprietà del bene.

Cronistoria catasto urbano (variazioni principali - Cfr. visure catastali depositate nel fascicolo della Procedura):
 - COSTITUZIONE del 30/01/2004 Pratica n. RM0062657 in atti dal 30/01/2004 COSTITUZIONE (n. 693.1/2004)

Con riferimento alle variazioni al catasto terreni vedasi visura allegata alla presente, ovvero depositata nel fascicolo della Procedura nonché quanto riportato nel Capitolo "Provenienza Ventennale".

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	661	1061	34	6	A2	5	5 vani	Totale: 79 m ² Totale: escluse aree scoperte: 72 m ² mq	697,22 €	2	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo al complesso immobiliare di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- errori di rappresentazione (spessore murature perimetrali, ubicazione/dimensione finestre/portefinestre, posizionamento porta di ingresso. ecc)
- diversa distribuzione interna

Nel merito si rimanda al grafico relativo alla sovrapposizione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, allegato in coda alla presente Perizia.

Per regolarizzare le difformità riscontrate coerentemente con la situazione urbanitico - edilizia (Cfr. cap. "Regolarità Edilizia") risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00.

Tali costi sono ricompresi all'interno della decurtazione operata nel Capitolo "Regolarità Edilizia".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	661	1061	121	6	C6	7	16 mq	16 mq	29,75 €	T	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo al complesso immobiliare di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti incongruenze, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- l'attuale segnaletica a terra del posto auto non coincide con la consistenza dello stesso di cui alla visura catastale ed alla relativa planimetria (cfr. visura catastale e grafico di raffronto allegato alla presente)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	661	1061	79	6	C6	12	27 mq	29 mq	108,77 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. E' presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo al complesso immobiliare di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità, tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- lievi errori di rappresentazione (conformazione planimetrica, ubicazione portone ingresso, minore dimensione dell'apertura sulla sommità del muro verso l'intercapedine)

Nel merito si rimanda al grafico relativo alla sovrapposizione tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, allegato in coda alla presente Perizia.

Per regolarizzare le difformità riscontrate risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 400,00.

Tali costi sono ricompresi all'interno della decurtazione operata nel Capitolo "Regolarità Edilizia".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Si prega di prendere atto che l'Amministratore di Condominio non ha fornito alcun riscontro con riferimento alle seguenti richieste:

"[...]"

- eventuali ulteriori spese di cui al Consorzio Ponte di Nona (qualora gestite in ambito Condominiale)
 - eventuali riferimenti/contatti del suddetto Consorzio qualora ancora in essere
 - Ulteriori informazioni utili circa eventuali problematiche sui fabbricati/immobili o complesso immobiliare
 - eventuale presenza immobili di proprietà condominiale (esclusi i bcnc) e relativi dati catastali
- "[...]"

Non si è avuto alcun riscontro anche in merito all'attuale Certificazione antincendio dell'autorimessa.

Si rappresenta che nell'ambito di una precedente Procedura Esecutiva, avente ad oggetto immobili ubicati all'interno dello stesso comprensorio urbanistico convenzionato, il sottoscritto ha potuto appurare che il Consorzio Ponte di Nona risulta in liquidazione (Cfr. email depositata nel fascicolo della Procedura). Alla luce del mancato riscontro da parte dell'Amministratore del condominio in oggetto non si può comunque escludere con assoluta certezza oneri a carico dell'aggiudicatario in virtù della partecipazione dello stesso, pro - quota, al suddetto Consorzio in corso di liquidazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato nel paragrafo relativo al bene n° 1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Nel merito si prega di prendere atto che sussistono:

CONVENZIONE URBANISTICA

Convenzione urbanistica di cui all'atto a rogito Notaio Francesca Costa di Roma del 18 dicembre 1995 rep. n. 725, registrato a Roma in data 5 gennaio 1996 al n. 915/1B e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 4 gennaio 1996 al n. 331 di formalità, a favore del Comune di Roma (ora ROMA CAPITALE) per la realizzazione di opere urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree ricadenti nel Comprensorio "Ponte di Nona".

CONSORZIO PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Atto a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 10 febbraio 1989 rep.n. 60.415, registrato a Roma il 1° marzo 1989 al n. 11.302 serie 1B, mediante il quale è stato costituito un consorzio urbanistico costituito dai proprietari dei terreni interessati alla loro edificazione ed urbanizzazione, denominato "Consorzio PONTE DI NONA" - la cui partecipazione è obbligatoria per tutti i proprietari del Comprensorio, avente ad oggetto la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione del comprensorio fino alla loro consegna al Comune di Roma. (cfr. nel merito quanto già riportato nel capitolo precedente).

ATTI D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PARTE DELLA SECONDARIA

Atto d'obbligo a rogito Notaio Maurizio Misurale in data 10 febbraio 1989 rep.n. 60.416, registrato a Roma il 27 febbraio 1989 al n. 10.842 serie 1B e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 27 febbraio 1989 al n. 11.516 di formalità, e successivi atti modificativi sempre a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma: in data 25 luglio 1989 rep. n. 64.453, registrato a Roma il 1° agosto 1989 al n. 41.245 serie 1B e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 28 luglio 1989 al n. 41.502 di formalità; in data 1° dicembre 1989 rep. n. 67.431, registrato a Roma il 4 dicembre 1989 al n. 60.337 serie 1B e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 5 dicembre 1989 al n. 62.598 di formalità ed in data 1° aprile 1993 rep. n. 98.670, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 15 aprile 1993 al n. 14.972 di formalità.

ATTI D'OBBLIGO - OBBLIGHI E IMPEGNI CHE GRAVANO COME ONERE REALE SULLA PROPRIETA' (VINCOLO LOTTO, VINCOLO DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO A SERVIZIO DELL'EDIFICIO, SISTEMAZIONE A GIARDINO GLI SPAZI DI DISTACCO DEL FABBRICATO E A GIARDINO PENSILE I SOLAI DI COPERTURA INVADENTI I DISTACCHI, VINCOLO DI DESTINAZIONE DEI LOCALI AL PIANO CANTINATO A SERVIZIO DELL'EDIFICIO, VINCOLO A MANTENERE A GIORNO E LIBERA LA SUPERFICIE A PILOTY DEL PIANO TERRA, SALVO ALTRO)

Atto d'obbligo a rogito Notaio Claudio Togna di Roma in data 20/12/2001 rep. 10325, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 05/01/2002 al n. 542 di formalità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato nel paragrafo relativo al bene n° 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Lo stato di conservazione del bene risulta discreto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Si rappresente che il complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato è dotato di Regolamento di Condominio che così come indicato nel Titolo di Provenienza risulta depositato nei rogiti del notaio Claudio Togna del 26/04/2004 rep. 11954 e 11955. Si rappresenta che l'Amministratore di condominio ha fornito in copia tale Regolamento, privo delle Tabelle Millesimali, in data 18/12/2025 e che lo stesso risulta allegato alla presente Perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

Si evidenzia che tale Regolamento disciplina la proprietà, l'uso e l'Amministrazione dei due edifici del Comparto Z36 denominati "Edificio 1" e "Edificio 2"; rimandando, per una completa disamina dello stesso, alla copia allegata, si ritiene utile sin da subito riportare i seguenti stralci del documento:

"la società costruttrice [...] procedendo alla vendita frazionata delle singole unità immobiliari, le costituisce in due autonomi condominii in conformità di quanto appresso indicato, unitamente alle parti comuni e di uso comune con i relativi impianti e servizi[...]"

- "[...] le unità immobiliari di cui al presente regolamento, fanno parte del Comprensorio Ponte di Nona [...] per la gestione del quale è stato costituito il Consorzio Ponte di Nona. al quale tutti i condomini subentreranno pro quota in tutti i diritti e doveri nell'ambito del rispettivo condominio [...]"

- "[...] la via privata Ugo Giovannozzi, utilizzata anche dai Condomini degli edifici prospicienti alla proprietà, è soggetta a servitù di passaggio pedonale e carrabile [...] per tutti i Condomini e conduttori degli Edifici 1, 2 e 3. Per tutte le unità immobiliari costituenti il condominio restano fissate tutte le servitù, anche se non specificatamente qui elencate, costituite da passaggi di tubazioni o cavi [...] posti in opera nella costruzione [...]"

I millesimi di comproprietà relativi al compendio pignorato (desunti dalla documentazione parziale fornita dall'Amministratore) risultano i seguenti:

Appartamento: TABELLA A: 15,581 --- TABELLA A1: 62,268

Box: TABELLA A: 1.84

Posto auto: TABELLA A: 1,347

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato nel paragrafo relativo al bene n° 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico, salvo, quanto già indicato nel capitolo "Parti Comuni" e nel Regolamento di Condominio allegato alla presente ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico, salvo, quanto già indicato nel capitolo "Parti Comuni" del bene n° 1 e nel Regolamento di Condominio allegato alla presente ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico, salvo, quanto già indicato nel capitolo "Parti Comuni" del bene n° 1 e nel Regolamento di Condominio allegato alla presente ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Ugo Giovannozzi 28 - piano secondo - int. 8, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA - quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui sono parte i beni pignorati è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale.

Tale edificio è composto da: - un piano interrato destinato a box auto e locali comuni; - un piano piloty destinato agli atri di ingresso, percorsi pedonali e zone a parcheggio; - n° 3 piani tipo ed un quarto piano serviti da 4 scale per un totale di circa 60 appartamenti. L'edificio è servito da rampe di accesso all'autorimessa ed ai parcheggi al piano terreno.

Per quanto è stato possibile desumere in sede di sopralluogo e senza indagini di carattere invasivo/specialistico, l'edificio in oggetto è stato realizzato con struttura in c.a., solai in latero - cemento e tamponatura a cassa vuota con probabile isolamento interno (così come previsto dalla normativa vigente all'epoca). Le superfici esterne risultano in parte rifinite a cortina ed in parte intonacate e tinteggiate. Esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente ed allaccio in fogna comunale. Lo stato di manutenzione/conservazione dell'edificio risulta discreto.

L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni, due camere e due balconi. Risulta dotato di infissi esterni in legno con doppio vetro e avvolgibili in PVC; le pareti sono intonacate e tinteggiate con la sola esclusione dei rivestimenti in piastrelle di ceramica della cucina e dei bagni (parziale). I pavimenti sono in gress, monocottura e parquet (o simile) mentre le porte in legno (no massello). Nel complesso le finiture sono del tipo comune ed il tutto risulta in uno stato di conservazione/manutenzione discreto fatto salvo alcune macchie di umidità (in particolare negli angoli tra pareti e soffitti) dovute probabilmente ad una non ottimale coibentazione dell'involucro esterno e/o una non corretta ventilazione degli ambienti interessati.

E' presente sul terrazzo, accessibile dalla camera più piccola, un armadietto/ripostiglio in pannelli leggeri fissati alla muratura, da rimuovere. Per quanto non evidenziato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Gli impianti (idrico, elettrico, gas, ecc.) risultano tutti in discreto stato; per alcuni di essi sono state reperite, all'interno del fascicolo di cui alla domanda di Agibilità, le relative Dichiarazioni di Conformità. E' presente un impianto di riscaldamento + a.c. sanitaria di tipo autonomo (con scarico fumi della caldaia che si innesta in un cavedio dedicato) nonché condizionatori caldo - freddo con unità esterna (questi ultimi privi delle dovute certificazioni). Si prega di prendere atto che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la corretta e completa funzionalità degli impianti ivi presenti nonché se agli stessi siano state apportate modifiche dopo la originaria costruzione.

Si prega di prendere atto che della situazione rilevata se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso il valore unitario determinato (euro/mq) sia attraverso il coefficiente di adeguamento per stato d'uso e manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Per le informazioni di carattere generale si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

Il posto auto scoperto, ubicato internamente al complesso immobiliare a ridosso dell'ingresso alla scala A,

risulta accessibile a mezzo di spazio di manovra comune ed ingresso carrabile su strada (civico 32). Lo stesso è delimitato da segnaletica e numerazione (vernice gialla) su pavimentazione industriale. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 4 mq.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Per le informazioni di carattere generale si rimanda a quanto già evidenziato nel paragrafo relativo al bene n° 1.

Il box auto pignorato, ubicato nell'autorimessa sita al piano S1, risulta accessibile da strada a mezzo di rampa e spazio di manovra comuni. Risulta dotato di portone basculante ed impianto elettrico/di illuminazione; la pavimentazione è del tipo industriale mentre le pareti sono state realizzate in blocchi di cls. Il solaio di copertura è del tipo "predalles".

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 15 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Il bene pignorato risulta occupato dai debitori esecutati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Il bene pignorato risulta nella disponibilità dai debitori esecutati.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Il bene pignorato risulta nella disponibilità dai debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1995 al 23/06/2004	[REDACTED] Proprieta' 1000/1000 [REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. MAURIZIO MISURALE	09/02/1995	111618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	14/02/1995		5750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2004	[REDACTED] Proprieta' 1/2 ----- [REDACTED] Proprieta' 1/2 [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. CLAUDIO TOGNA	23/06/2004	12130	5521
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/07/2004		45696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

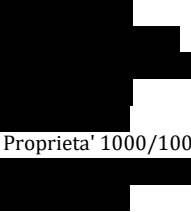
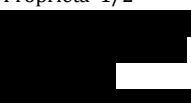
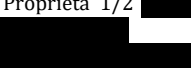
Dalla Certificazione Notarile si evince inoltre quanto segue:

- In base alla nota di variazione catastale del 22/12/2003 n. 10356.1/2003 Pratica n. 1118151 la particella 1052 (ex part. 457, 459 e 461) del foglio 661 viene frazionata e soppressa dando origine anche alla perticella 1061 dello stesso foglio: con la stessa nota il terreno viene portato in carica a Partita 1 "Ente Urbano".

E' allegata alla presente ovvero depositata nel fascicolo della Procedura la nota di trascrizione dell'Atto di Divisione testé indicato a seguito del quale pervengono in Proprietà alla dante causa dei debitori eseguiti le ex

part. 457, 459 e 461 del foglio 661.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1995 al 23/06/2004	 Proprieta' 1000/1000 	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. MAURIZIO MISURALE	09/02/1995	111618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	14/02/1995		5750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2004	 Proprieta' 1/2 -----  Proprieta' 1/2 	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. CLAUDIO TOGNA	23/06/2004	12130	5521
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	01/07/2004		45696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

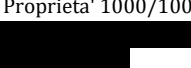
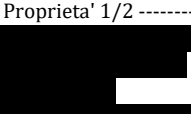
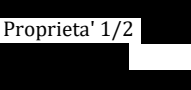
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla Certificazione Notarile si evince inoltre quanto segue:

- In base alla nota di variazione catastale del 22/12/2003 n. 10356.1/2003 Pratica n. 1118151 la particella 1052 (ex part. 457, 459 e 461) del foglio 661 viene frazionata e soppressa dando origine anche alla perticella 1061 dello stesso foglio: con la stessa nota il terreno viene portato in carica a Partita 1 "Ente Urbano".
E' allegata alla presente ovvero depositata nel fascicolo della Procedura la nota di trascrizione dell'Atto di Divisione testé indicato a seguito del quale pervengono in Proprietà alla dante causa dei debitori eseguiti le ex part. 457, 459 e 461 del foglio 661.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1995 al 15/03/2005	 Proprieta' 1000/1000 	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. MAURIZIO MISURALE	09/02/1995	111618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	14/02/1995		5750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/03/2005 al 10/04/2006		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. CLAUDIO TOGNA	15/03/2005	12782	6039
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	21/03/2005		22121
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2006	 Proprieta' 1/2 -----  Proprieta' 1/2 	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. CLAUDIO TOGNA	10/04/2006	13545	6574
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	13/04/2006		27035
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla Certificazione Notarile si evince inoltre quanto segue:

- In base alla nota di variazione catastale del 22/12/2003 n. 10356.1/2003 Pratica n. 1118151 la particella 1052 (ex part. 457, 459 e 461) del foglio 661 viene frazionata e soppressa dando origine anche alla perticella 1061 dello stesso foglio: con la stessa nota il terreno viene portato in carica a Partita 1 "Ente Urbano".

E' allegata alla presente ovvero depositata nel fascicolo della Procedura la nota di trascrizione dell'Atto di Divisione testé indicato a seguito del quale pervengono in Proprietà alla dante causa dei debitori eseguiti le ex part. 457, 459 e 461 del foglio 661.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 01/07/2004
Reg. gen. 70997 - Reg. part. 17796
Quota: 1/1 PROPRIETÀ
Importo: € 325.000,00
A favore [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 130.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 11/06/2008
Reg. gen. 72641 - Reg. part. 14920
Quota: 1/1 PROPRIETÀ
Importo: € 262.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 131.000,00
Note: Nella sezione D si riporta, tra l'altro, quanto segue: "[...] Tale importo è stato concesso in ragione del mutuo stipulato con la scrivente banca in sostituzione di altro precedente [...]".
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 01/08/2018
Reg. gen. 93771 - Reg. part. 17218
Quota: 1/1 PROPRIETÀ
Importo: € 50.756,29
A favore [REDACTED] ANO
[REDACTED]
Capitale: € 45.706,22
Note: La presente ipoteca è iscritta anche su altri immobili alieni alla procedura in oggetto.

Trascrizioni

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

Trascritto a ROMA il 07/07/2022

Reg. gen. 91554 - Reg. part. 64325

Quota: 1/1 PROPRIETA

A favore [REDACTED]

Sussiste inoltre:

ANNOTAZIONE del 19/01/2010 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 5650

Pubblico ufficiale TOGNA CLAUDIO Repertorio 11915/2 del 09/04/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (tra questi i beni pignorati)

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 15451 del 2002 (Ipoteca per mutuo concesso alla società costruttrice dante causa dei debitori esegutati).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a ROMA il 01/07/2004

Reg. gen. 70997 - Reg. part. 17796

Quota: 1/1 PROPRIETA

Importo: € 325.000,00

A favore [REDACTED]

Capitale: € 130.000,00

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

Iscritto a ROMA il 11/06/2008

Reg. gen. 72641 - Reg. part. 14920

Quota: 1/1 PROPRIETA

Importo: € 262.000,00

A favore [REDACTED]

Capitale: € 131.000,00

Note: Nella sezione D si riporta, tra l'altro, quanto segue: "[...] Tale importo è stato concesso in ragione del mutuo stipulato con la scrivente banca in sostituzione di altro precedente [...]".

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 01/08/2018

Reg. gen. 93771 - Reg. part. 17218

Quota: 1/1 PROPRIETA

Importo: € 50.756,29

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 45.706,22

Note: La presente ipoteca è iscritta anche su altri immobili alieni alla procedura in oggetto.

Trascrizioni

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

Trascritto a ROMA il 07/07/2022

Reg. gen. 91554 - Reg. part. 64325

Quota: 1/1 PROPRIETA

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Sussiste inoltre:

ANNOTAZIONE del 19/01/2010 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 5650

Pubblico ufficiale TOGNA CLAUDIO Repertorio 11915/2 del 09/04/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (tra questi i beni pignorati)

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 15451 del 2002 (Ipoteca per mutuo concesso alla società costruttrice dante causa dei debitori esegutati).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 16/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a ROMA il 13/04/2006

Reg. gen. 46804 - Reg. part. 13286

Quota: 1/1 PROPRIETA

Importo: € 61.000,00

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 30.500,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 01/08/2018

Reg. gen. 93771 - Reg. part. 17218

Quota: 1/1 PROPRIETA

Importo: € 50.756,29

A favore [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: € 45.706,22

Note: La presente ipoteca è iscritta anche su altri immobili alieni alla procedura in oggetto.

Trascrizioni

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

Trascritto a ROMA il 07/07/2022

Reg. gen. 91554 - Reg. part. 64325

Quota: 1/1 PROPRIETA

A favore [REDACTED]

Sussiste inoltre:

ANNOTAZIONE del 19/01/2010 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 5650

Pubblico ufficiale TOGNA CLAUDIO Repertorio 11915/2 del 09/04/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI (tra questi i beni pignorati)

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 15451 del 2002 (Ipoteca per mutuo concesso alla società costruttrice dante causa dei debitori eseguiti).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Dalla visura effettuata sul geoportale della Regione Lazio nonché su quello del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue:

- il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - art. Art.44, Art.45, Art.48 NTA -
- Rete Ecologica: Nulla da segnalare
- Carta della qualità: Nulla da segnalare

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

TAVOLA "A" - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (verificato_Paesaggi_DGR_228: 95295)

TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato nel paragrafo relativo al bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della procedura.

Il complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato negli anni duemila e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti Titoli:

- Concessione Edilizia 295/C del 20/03/2002 (prog. 10023/2001 approvato dalla Commissione Edilizia il 18/04/2001) - Con tale Titolo si autorizza la realizzazione dei piani interrati;
- Concessione Edilizia 730/C del 18/06/2003 - rich. prot. 3956 del 20/01/2003 (prog. 10023/2001 approvato dalla Commissione Edilizia il 18/04/2001) - Con tale Titolo si autorizza la realizzazione dei lavori di completamento dell'Edificio 2.
- Dia prot. 77888 del 04/12/2003 (presentata ai sensi dell'art. 22 DPR 380/2001 presso il Municipio competente) per l'esecuzione di lavori in variante alla Concessione Edilizia 730C/2003. In particolare dalla Relazione Tecnica si evince che trattasi dei seguenti lavori:
 - PIANO CANTINATO - "[...] spostamento di alcune tramezzature box; spostamento lavatoio e stenditorio mantenendo inalterata la stessa superficie a parcheggio assentita[...]"
 - PIANO TERRENO - "[...] inserimento locali tecnici per quadri elettrici; cubatura realizzata inferiore al 2% del volume totale dell'edificio [...]"
 - PIANI 1°/2°/3°/4° - "[...] inserimento di due chiostrine per illuminare i bagni interni mantenendo inalterata la stessa superficie e lo stesso volume assentiti nel rispetto della sagoma di inviluppo e conseguente spostamento di alcuni tramezzi; modifiche ai tramezzi interni dei vari piani[...]"
 - PROSPETTI - "[...] inserimento di fioriere sui balconi e rivestimento in cortina di laterizio sulle pareti esterne.(n.b. tale fascicolo non è stato reperito presso il Municipio competente ma è risultato presente quale allegato nella richiesta di Agibilità di cui appresso).

Successivamente alla fine dei lavori di cui ai Titoli testé indicati, la soc. I.TER. SRL ha presentato presso il Municipio competente, la DIA prot. 25462/2006 (ai sensi dell'art. 23 comma 1 del DPR 380/2001) per la realizzazione di "[...] opere interne che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile[...]" riguardanti il solo piano interrato dell'edificio 2. Dalla Relazione Tecnica si evince altresì quanto segue: "[...] l'intervento è volto a trasformare la superficie di 267 mq di parcheggio pertinenziale in cantine a servizio dell'edificio. Si precisa che la dotazione iniziale di 2822 mq di superficie a parcheggio indicata nella Concessione Edilizia, a seguito dell'intervento richiesto si riduce a 2555 mq ampiamente superiore alla superficie prevista dagli standard [...] La superficie di areazione naturale realizzata nell'autorimessa risulta superiore a 1/25 della superficie in pianta del compartimento[...]" Dall'Atto d'obbligo del 04/01/2022 "[...] risulta che la superficie vincolata a parcheggio è eccedente rispetto a quella prevista dalle vigenti norme in materia e dai dati di progetto[...]"

Dalla documentazione reperita, tale intervento non ha modificato la consistenza e destinazione del box auto pignorato ubicato al piano interrato.

(n.b. tale fascicolo non è stato reperito presso il Municipio competente ma è risultato presente quale allegato nella richiesta di Agibilità di cui appresso; si rappresenta che la copia del grafico è priva della ricevuta di presentazione presso il Municipio al contrario della domanda e della Relazione Tecnica dove è presente tale riscontro).

In data 10/10/2011 è stata presentata presso il Comune, domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità; dalla documentazione presente nel fascicolo tale Certificato non risulta rilasciato. Si precisa inoltre che

L'Agibilità dell'Edificio non può essere attestata neanche per "silenzio assenso" in quanto, dalle informazioni reperite presso il Comune, l'istante non ha ancora provveduto ad integrare (per "carezza documentale") la domanda in oggetto, così come richiesto dall'Ufficio in data 25/01/2021 prot. 12218.

Si precisa altresì che presso gli Uffici del Municipio competente non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti il compendio pignorato né procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso.

Per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione reperita (allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura) si rappresenta inoltre quanto segue:

- i lavori hanno avuto inizio il 04/07/2002 e sono terminati il 26/07/2004 (relativamente alla costruzione originaria)
- la fine lavori di cui alla DIA prot. 25462/2006 è stata comunicata all'Ufficio competente in data 02/08/2011
- è stato prodotto il Certificato di Collaudo delle strutture da parte di tecnico qualificato - depositato presso la Regione Lazio "ex Genio Civile" - il 26/01/2004 prot. 34605.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi ed il grafico di progetto della DIA prot. 77888 del 04/12/2003 testé indicata:

- a) lievi differenze sulla conformazione planimetrica dell'appartamento e dei balconi (in Tolleranza ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001); nel merito si precisa quanto segue: - non sembrano sussistere sostanziali differenze di carattere strutturale (valutazione effettuata sulla scorta del solo elaborato architettonico senza indagini di carattere invasivo/specialistico sulle strutture, non operate in questa sede); -così come già evidenziato per la costruzione in oggetto è stato emesso Certificato di Collaudo da tecnico qualificato;
- b) modifica dei prospetti (differenze sull'ubicazione/dimensione di alcune finestre e/o porte/finestre che non incidono sulla regolarità della superficie minima finestrata dei singoli ambienti interessati)
- c) modifiche/inserimento di manufatti relativi a cavedi per il passaggio degli impianti
- d) lievi differenze sull'ubicazione dei tramezzi e delle porte interne (compresa la porta d'accesso all'appartamento)
- e) chiusura di parte del balcone n° 1 con elementi leggeri, fissati alla muratura, a costituire un piccolo vano ripostiglio (da rimuovere).

A parere del sottoscritto Esperto, le suddette difformità, al netto di verifiche invasive sui manufatti interessati non effettuate in questa sede, derivano presumibilmente da interventi eseguiti all'epoca della costruzione, salva la realizzazione del vano ripostiglio sul balcone n. 1 testé indicato, da rimuovere. Pertanto, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (nonché per la rappresentazione/attestazione delle Tolleranze di cui all'art. 34 del DPR 380/2001) si dovrà procedere alla presentazione presso il Municipio competente di una pratica a "sanatoria" ai sensi dell'art. 36 bis - DPR 380/2001. Per quanto già rappresentato circa i limiti di cui all'accertamento operato in questa sede in merito alle strutture, non è comunque possibile escludere con assoluta certezza ulteriori oneri di regolarizzazione in capo all'aggiudicatario (Cfr. comma 3 bis art. 36 bis e comma 3 bis art. 34 bis DPR 380/2001). Nel merito si precisa che il complesso immobiliare in oggetto ricade in zona con pericolosità sismica media (Zona Sismica B2).

Il posto auto pignorato risulta conforme al progetto; si precisa che l'attuale segnaletica a terra dello stesso individua una superficie inferiore alla sua effettiva consistenza, sia dal punto di vista della proprietà (Cfr. grafico di raffronto con la planimetria catastale in atti) sia con riferimento al grafico di progetto.

Il box auto pignorato risulta conforme al progetto salvo lievi differenze sulla conformazione planimetrica, sull'ubicazione del portone di ingresso e sulla minore dimensione dell'apertura sulla sommità del muro verso l'intercapedine. A parere del sottoscritto Esperto, le suddette difformità, al netto di verifiche invasive sui manufatti interessati non effettuate in questa sede, derivano presumibilmente da interventi eseguiti all'epoca della costruzione. Le stesse rientrano pertanto nelle Tolleranze di cui all'art. 34 del DPR 380/2001.

Per quanto rappresentato, alla luce delle difformità riscontrate e della pratica di regolarizzazione (e delle opere di rimozione/ripristino), nonché dell'assenza del Certificato di Agibilità, si ritiene congruo applicare al valore di stima una decurtazione pari al 6%. Con la decurtazione operata si possono ritenere assorbite anche le spese per la regolarizzazione catastale evidenziate nel capitolo dedicato.

Si prega di prendere atto inoltre di quanto segue:

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per i quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture né al lotto di pertinenza ovvero alle parti comuni ed ai distacchi.

Presso il Dipartimento PAU del Comune di Roma ovvero nel fascicolo relativa alla domanda di Agibilità presentata dalla società costruttrice sono state reperite alcune Certificazioni di Conformità degli Impianti (allegate alla presente perizia ovvero depositate nel fascicolo della Procedura). L'Amministratore di Condominio non ha fornito alcuna informazione/documentazione relative alla certificazione antincendio dell'autorimessa. Di tutto ciò se ne è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato nel paragrafo relativo al bene n° 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, EDIFICIO 2, SCALA A, INTERNO 8, PIANO 2

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

In sede di sopralluogo la sig.ra Altadonna Alessia ha dichiarato che le spese condominiali relative all'intero compendio sono pari a circa 180,00 euro a bimestre.

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore si evince quanto segue:

- le spese condominiali annue relative al compendio pignorato sono pari a circa 1.100,00 euro
- il debito degli esecutati alla data del 05/12/2025, risultava essere pari a circa 1.000,00 euro; tale importo è stato decurtato dal valore di stima.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio – 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017). Pertanto, gli effettivi oneri a carico dell'aggiudicatario, potranno essere determinati solo a partire dalla data del decreto di trasferimento del compendio pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, EDIFICIO 2, INTERNO 34, PIANO T

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

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, EDIFICIO 2, INTERNO 3, PIANO S1

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

Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato nel paragrafo relativo al bene n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la stima dei beni pignorati è stato adottato il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile A, Comparabile B, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Per i dati di calcolo ed i comparabili utilizzati si rimanda alla documentazione allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura. Si precisa che Il valore unitario determinato risulta pari a circa 2.000 euro a mq di superficie commerciale.

Il sottoscritto esperto Stimatore, in considerazione della vendita nell'ambito della Procedura Esecutiva, ha inoltre provveduto ad applicare, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima (art.568 c.p.c.):

- riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale
- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Si prega di prendere atto che dello stato di manutenzione/conservazione se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso la determinazione del valore al mq sia a mezzo di decurtazione per stato d'uso e manutenzione.

Si perviene in questo modo al valore di stima riportato in seguito.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2
Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Ugo Giovannozzi 28 - piano secondo - int. 8, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA -

quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; stesso dicasi per i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni, due camere e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 78 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 661, Part. 1061, Sub. 34, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 156.000,00

Valore arrotondato.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T
Il bene pignorato, costituito da un posto auto scoperto ubicato in via Ugo Giovannozzi 32 - piano terra - int. 34, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA - quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; stesso dicasi per i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il posto auto, ubicato internamente al complesso immobiliare a ridosso dell'ingresso alla scala A, risulta accessibile a mezzo di spazio di manovra comune ed ingresso carrabile su strada. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 4 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 661, Part. 1061, Sub. 121, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Valore arrotondato.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1
Il bene pignorato, costituito da un box auto in autorimessa condominiale ubicato in via Ugo Giovannozzi 30 - piano S1 - int. 3, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA - quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; stesso dicasi per i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il box auto, costituito da un vano unico, risulta accessibile da strada a mezzo di rampa e spazio di manovra comuni. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 15 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 661, Part. 1061, Sub. 79, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 30.000,00
 Valore arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2	78,15 mq	2.000,00 €/mq	€ 156.300,00	100,00%	€ 156.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T	4,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1	14,90 mq	2.000,00 €/mq	€ 29.800,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 194.000,00

Valore di stima: € 194.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduz. di cui alla situazione urbanistica e catastale	6,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute	1.000,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	1,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	5,00	%

Valore finale di stima: € 170.000,00

Valore arrotondato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017). Si evidenzia espressamente che tutti gli allegati (compresi quelli depositati esclusivamente nel fascicolo della Procedura), i documenti, le norme, i regolamenti ed ogni altro Atto richiamato o indicato, sono parte integrante e sostanziale della Relazione e ad essi si rimanda per ogni valutazione.

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 20/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zaccardini Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI
- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI_INVIO_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2

Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Ugo Giovannozzi 28 - piano secondo - int. 8, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA - quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; stesso dicasi per i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni, due camere e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 78 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 661, Part. 1061, Sub. 34, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sul geoportale della Regione Lazio nonché su quello del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma è emerso quanto segue: – il bene pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 - art. Art.44, Art.45, Art.48 NTA - – Rete Ecologica: Nulla da segnalare – Carta della qualità: Nulla da segnalare – PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (verificato_Paesaggi_DGR_228: 95295) TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Per le prescrizioni e gli interventi ammissibili si rimanda alle Norme attuative dei suddetti Strumenti Urbanistici.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T
Il bene pignorato, costituito da un posto auto scoperto ubicato in via Ugo Giovannozzi 32 - piano terra - int. 34, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA - quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; stesso dicasi per i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il posto auto, ubicato internamente al complesso immobiliare a ridosso dell'ingresso alla scala A, risulta accessibile a mezzo di spazio di manovra comune ed ingresso carrabile su strada. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 4 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 661, Part. 1061, Sub. 121, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato per il bene n° 1.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1
Il bene pignorato, costituito da un box auto in autorimessa condominiale ubicato in via Ugo Giovannozzi 30 - piano S1 - int. 3, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA - quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; stesso dicasi per i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il box auto, costituito da un vano unico, risulta accessibile da strada a mezzo di rampa e spazio di manovra comuni. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 15 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 661, Part. 1061, Sub. 79, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel merito si rimanda a quanto già evidenziato nel paragrafo relativo al bene n° 1.

Prezzo base d'asta: € 170.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 573/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 28, edificio 2, scala A, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 661, Part. 1061, Sub. 34, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	78,15 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta discreto.		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un appartamento ubicato in via Ugo Giovannozzi 28 - piano secondo - int. 8, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA - quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; stesso dicasi per i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni, due camere e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 78 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato risulta occupato dai debitori eseguiti.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 32, edificio 2, interno 34, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 661, Part. 1061, Sub. 121, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	4,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un posto auto scoperto ubicato in via Ugo Giovannozzi 32 - piano terra - int. 34, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA - quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; stesso dicasi per i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il posto auto, ubicato internamente al complesso immobiliare a ridosso dell'ingresso alla scala A, risulta accessibile a mezzo di spazio di manovra comune ed		

	ingresso carrabile su strada. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 4 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il bene pignorato risulta nella disponibilità dai debitori eseguiti.

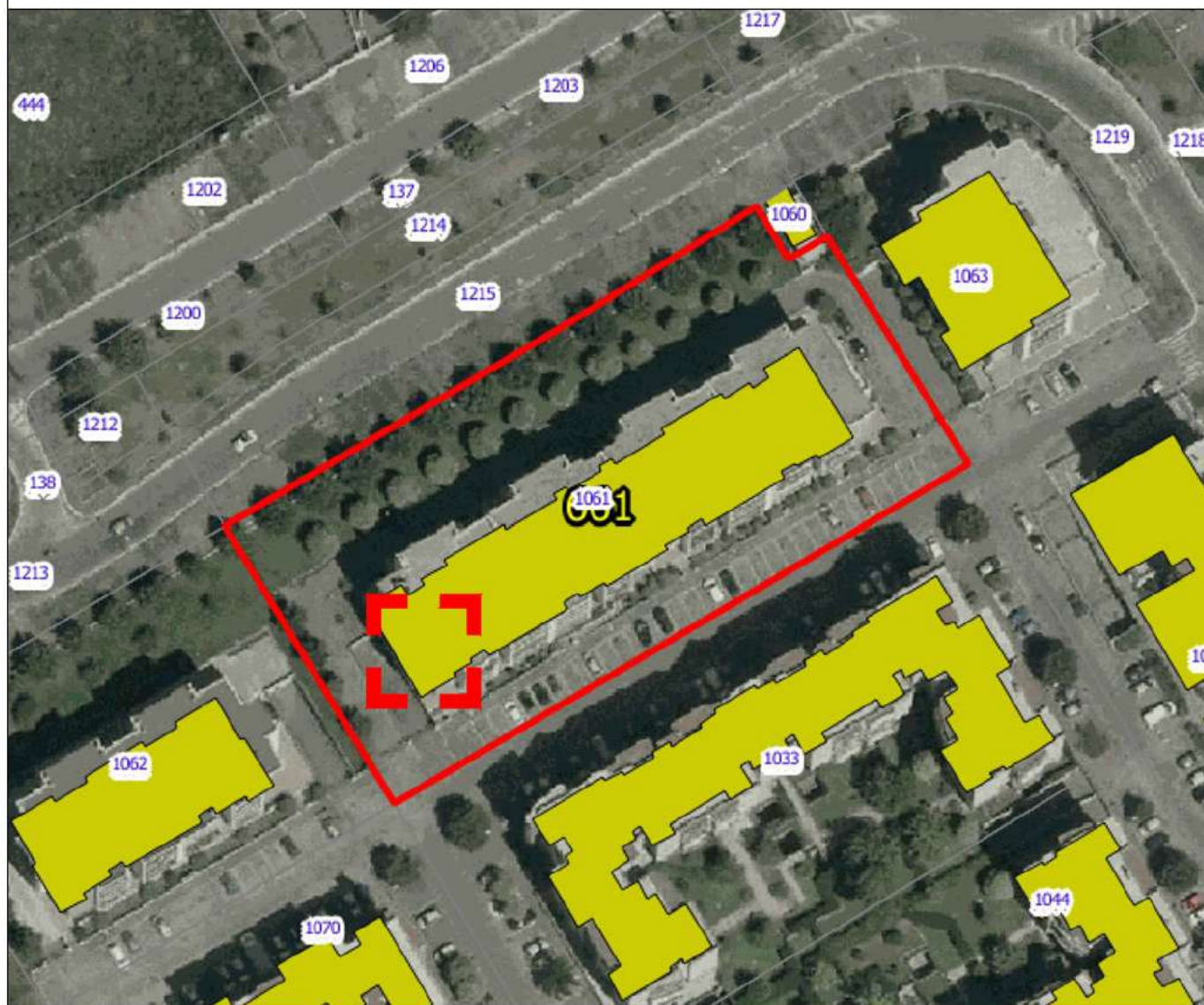
Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA UGO GIOVANNOZZI 30, edificio 2, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 661, Part. 1061, Sub. 79, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	14,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta normale all'uso.		
Descrizione:	Il bene pignorato, costituito da un box auto in autorimessa condominiale ubicato in via Ugo Giovannozzi 30 - piano S1 - int. 3, è parte di un complesso edilizio edificato negli anni duemila nella ZONA X - LUNGHEZZA - quartiere "Ponte di Nona" (Municipio VI); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio urbanistico convenzionato "Ponte di Nona" (Comparto Z/36). Con tale intervento sono stati realizzati 7 edifici a destinazione residenziale e due edifici a destinazione mista (residenziale commerciale). L'edificio di cui è parte il bene pignorato è identificato con il n. 2 "Residenza Claudia" ed è parte di un sottointervento costituito da n° 3 edifici a destinazione prevalentemente residenziale. L'intorno urbano risulta dotato di servizi primari e secondari appena sufficienti; stesso dicasi per i collegamenti pubblici da e verso il resto della città. Il box auto, costituito da un vano unico, risulta accessibile da strada a mezzo di rampa e spazio di manovra comuni. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale, è pari a circa 15 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni così come per Legge e Regolamento Condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato risulta nella disponibilità dai debitori eseguiti.		

Foto satellitare



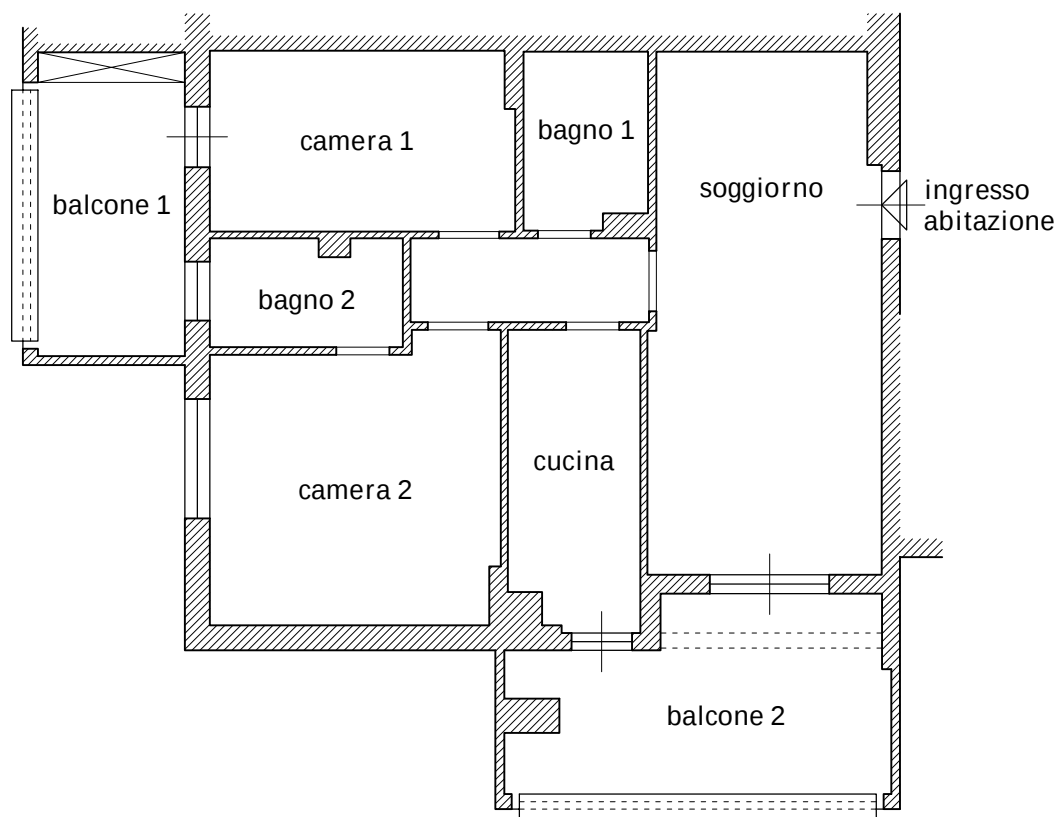
Via Ugo Giovannozzi, 28 - Roma
Abitazione int.8 - P.2 - scala A - ed. 2

Foto satellitare / Estratto di mappa catastale



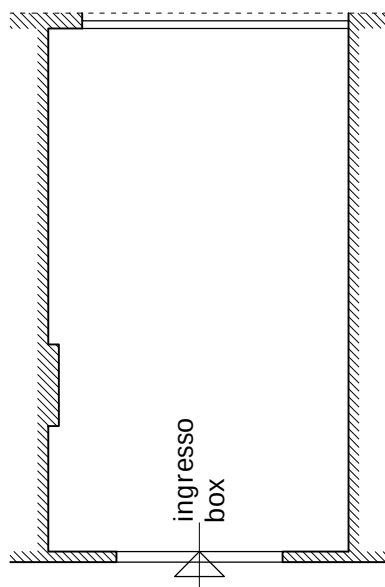
0 10 50m
1:1.000





0 1 5m
1:100





0 1 5m
1:100





0 1 5m
1:100



Data: 06/10/2025 - n. T22617 - Richiedente: ZCCMRZ72A17H501D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0062657del 30/01/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Ugo Giovannozzi	civ. 28
Scheda n. 1 Scala 1:100	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Paciucci Giorgio
	Foglio: 661	Iscritto all'albo:
	Particella: 1061	Geometri
	Subalterno: 34	Prov. Roma N. 8397

APPARTAMENTO
LOTTO Z36
EDIFICIO 2
SCALA A
PIANO SECONDO
INTERNO N° 8
H=Mt.2.70

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 06/10/2025 - n. T22617 - Richiedente: ZCCMRZ72A17H501D

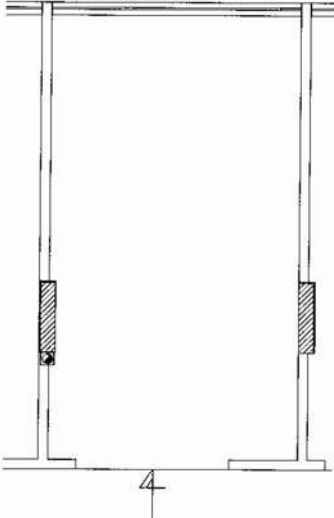
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 661 - Particella 1061 - Subalterno 34
VIA UGO GIOVANNOZZI n. 28 Lotto 36 Edificio 2 Scala A Interno 8 Piano 2

Data: 06/10/2025 - n. T22619 - Richiedente: ZCCMRZ72A17H501D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0062657 del 30/01/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Ugo Giovannozzi civ. 30	
Scheda n. 1 Scala 1:100	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Paciucci Giorgio
	Foglio: 661	Iscritto all'albo:
	Particella: 1061	Geometri
	Subalterno: 79	Prov. Roma N. 8397

BOX N° 3
LOTTO Z36
EDIFICIO 2
PIANO S1
H=Mt.2.50



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 06/10/2025 - n. T22619 - Richiedente: ZCCMRZ72A17H501D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

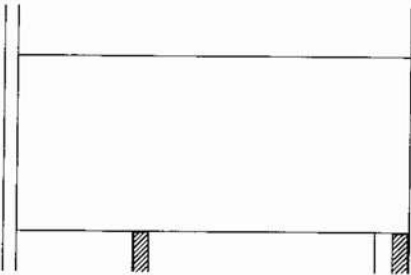
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 661 - Particella 1061 - Subalterno 79 >
VIA UGO GIOVANNOZZI n. 30 Lotto 36 Edificio 2 Interno 3 Piano S1

Data: 06/10/2025 - n. T22620 - Richiedente: ZCCMRZ72A17H501D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0062657 del 30/01/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Ugo Giovannozzi civ. 32	
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Paciucci Giorgio
	Foglio: 661	Iscritto all'albo:
	Particella: 1061	Geometri
	Subalterno: 121	Prov. Roma N. 8397

Scheda n. 1Scala 1:100

POSTO AUTO SCOPERTO N° 34
LOTTO Z36
EDIFICIO 2
PIANO TERRA



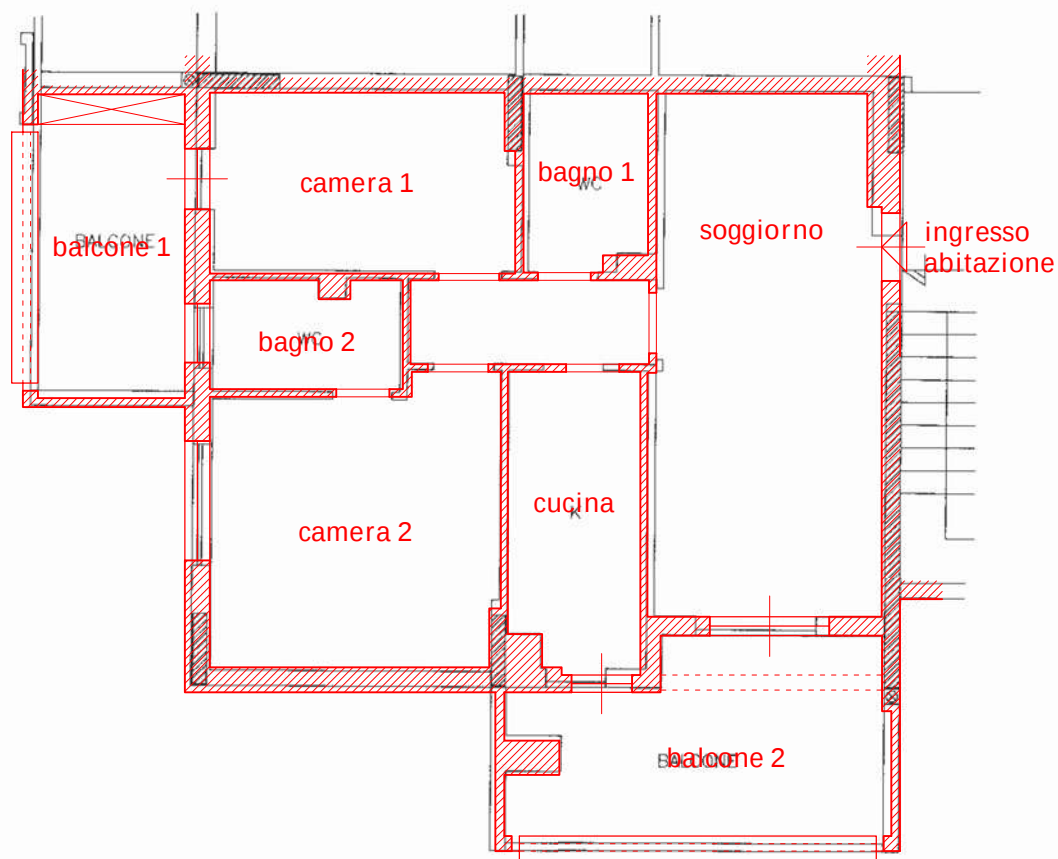
NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 06/10/2025 - n. T22620 - Richiedente: ZCCMRZ72A17H501D

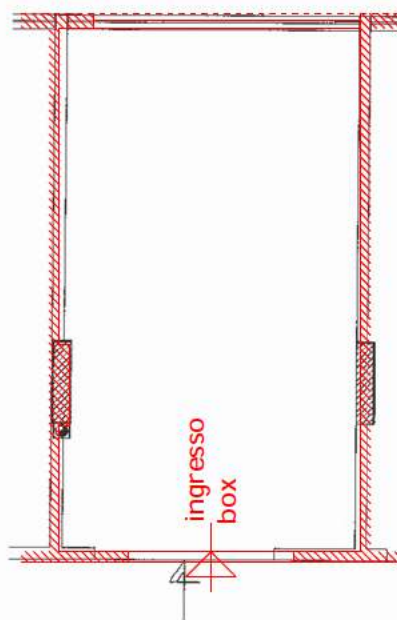
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 661 - Particella 1061 - Subalterno 121 >
VIA UGO GIOVANNOZZI n. 32 Lotto 36 Edificio 2 Interno 34 Piano T



0 1 5m
1:100





0 1 5m
1:100



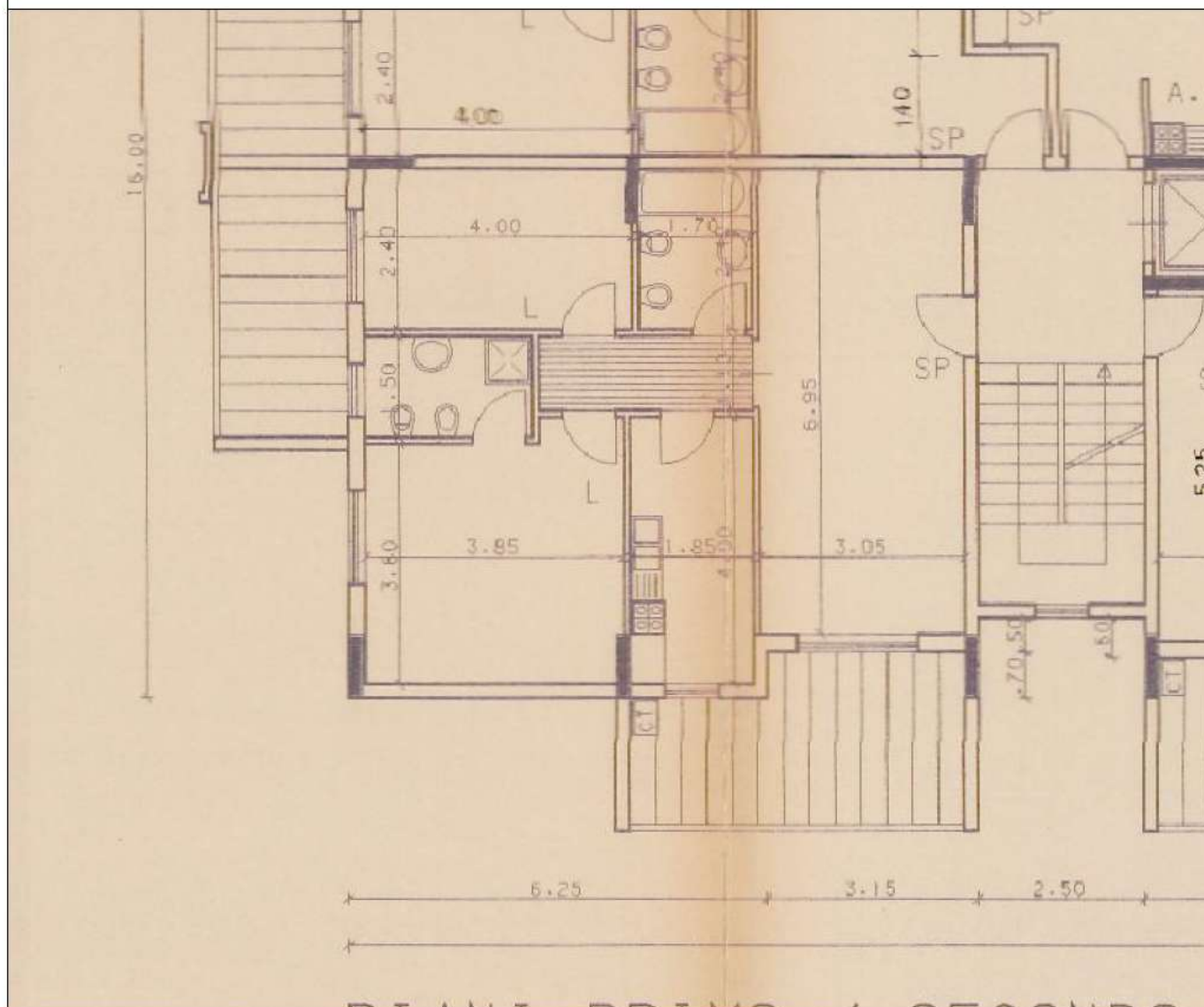


0 1 5m
1:100



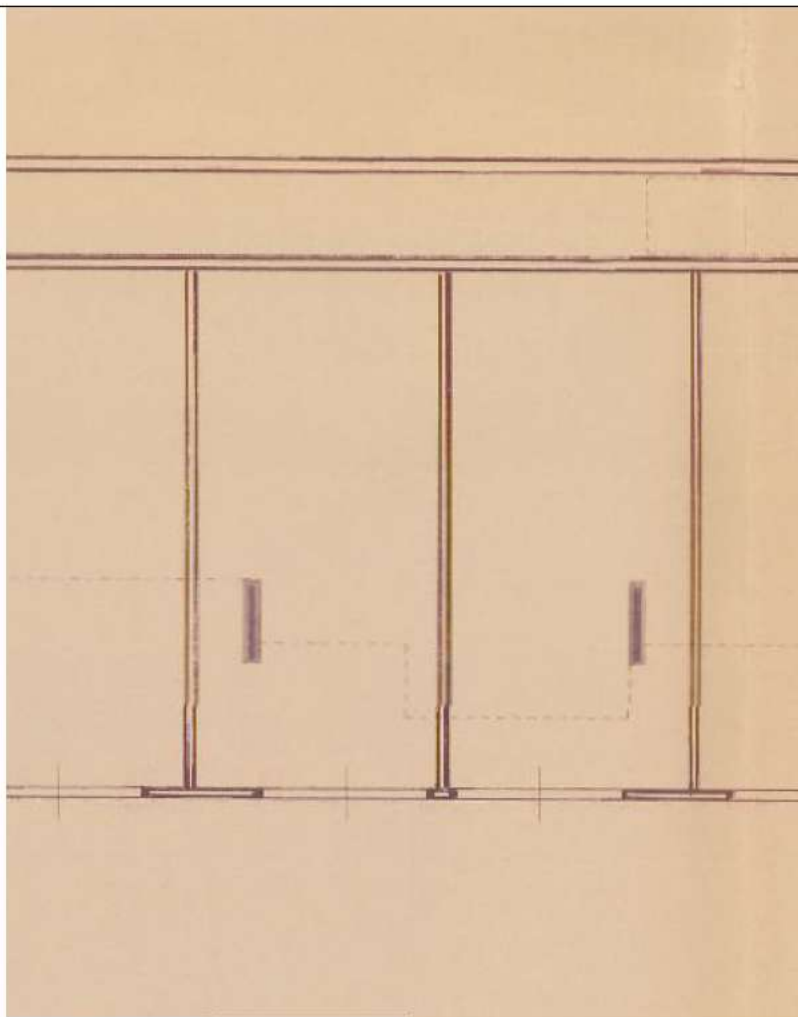
Via Ugo Giovannozzi, 28 - Roma
Abitazione int.8 - P.2 - scala A - ed. 2

Rilievo dello Stato di Fatto
/ Stralcio progetto [variante 2001]



0 1 5m
1:100





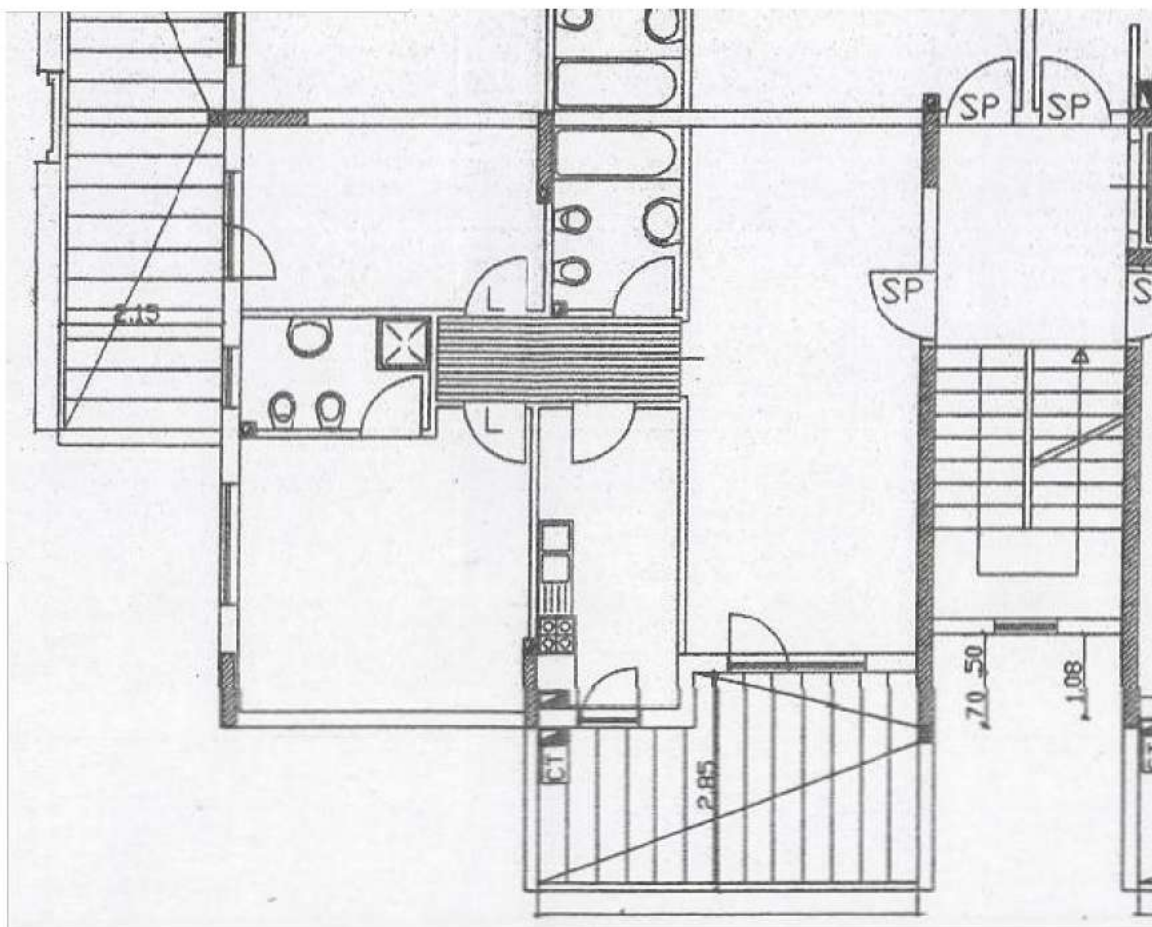
0 1 5m
1:100





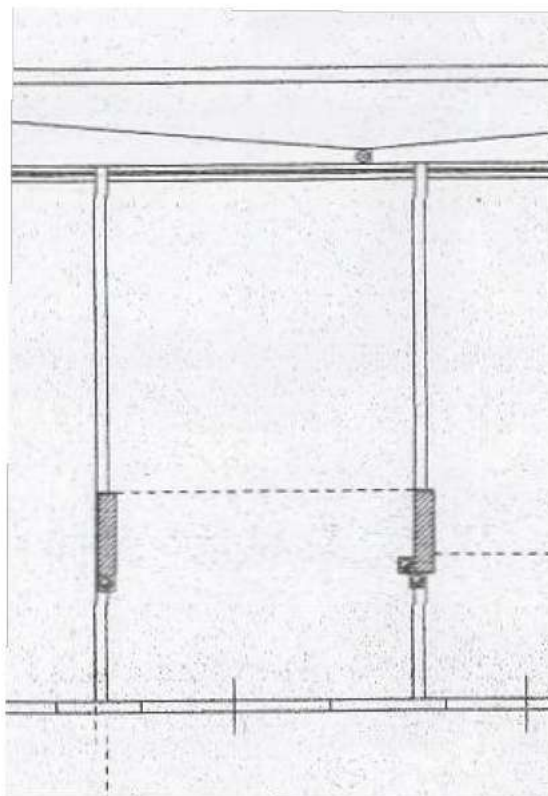
0 1 5m
1:100





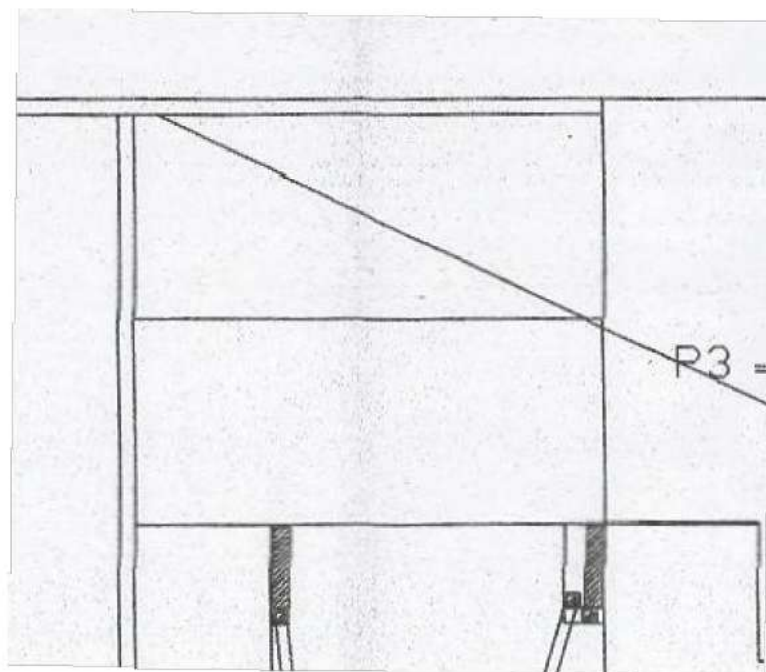
0 1 5m
1:100





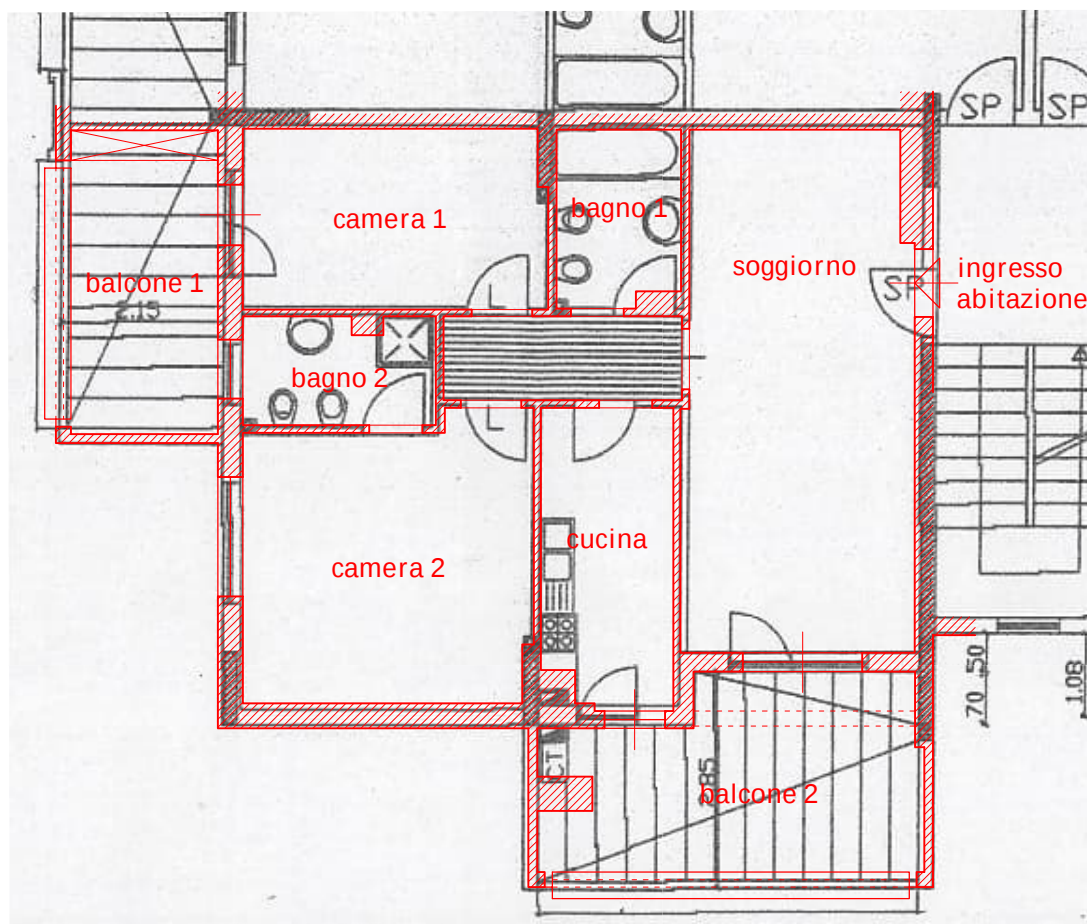
0 1 5m
1:100

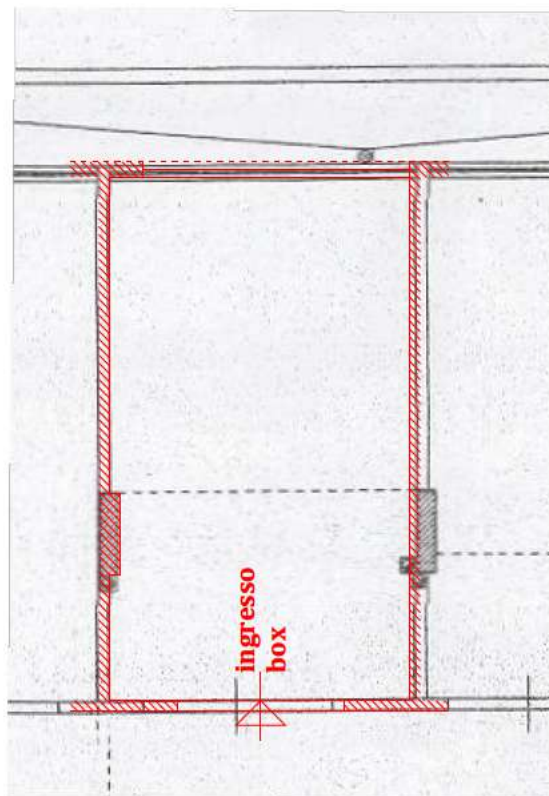




0 1 5m
1:100

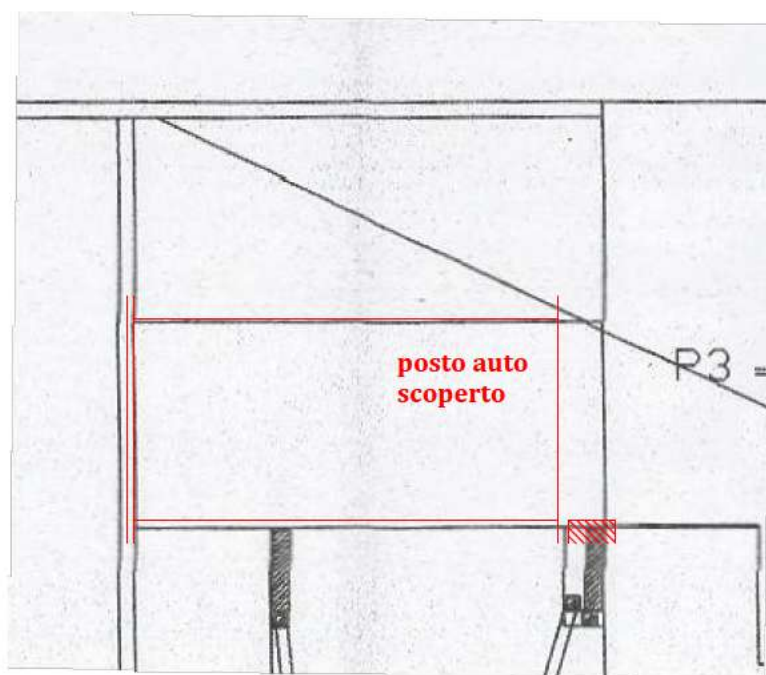






0 1 5m
1:100





0 1 5m
1:100

