TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marco Marcelli, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 149/2024

promossa da

******* Omissis *******
*Codice fiscale: **** Omissis *****

contro

******* Omissis *******
*Codice fiscale: **** Omissis *****

******* Omissis *******
*Codice fiscale: **** Omissis *****

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 4
INQUADRAMENTO URBANISTICO della zona: 7
Lotto Unico 8
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 9
Confini 9
Consistenza 9
Cronistoria Dati Catastali 10
Dati Catastali 11
Patti 15
Stato conservativo 15
Parti Comuni 16
Caratteristiche costruttive prevalenti 17
Stato di occupazione 18
Provenienze Ventennali 18
Formalità pregiudizievoli 19
Normativa urbanistica 20
Regolarità edilizia 23
Vincoli od oneri condominiali 28
Stima / Formazione lotti 29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E. 33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.000,00 33

INCARICO

Con provvedimento del 05/12/2024, il sottoscritto Geom. Marco Marcelli, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54 - 00176 - Roma (RM), email: geom.marcellimarco@gmail.com, PEC: marco.marcelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2024 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 – Lido di Ostia) - Via Capo Palinuro n. 61, edificio D, interno 14, piano 5

Inquadramento del fabbricato nella zona - (Coordinate Geografiche: 41.73857, 12.28773)

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel quartiere Q. XXXIV "Lido di Ostia Levante" - Municipio X, in Via Capo Palinuro n. 61, edificio D, piano 5, interno 14, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'unità immobiliare in questione è ubicata al quinto piano dell'edificio D, all'interno di un comprensorio residenziale composto da sei fabbricati distinti (A-B-C-D-E-F), disposti attorno a una corte interna pedonale ad uso comune. Quest'ultima è caratterizzata da vialetti pavimentati, siepi ben curate e alberature di medio fusto, contribuendo a creare un gradevole spazio di transito tra gli edifici.

Il complesso è dotato di più accessi pedonali: uno da Via Capo Palinuro n. 61, due da Viale dei Promontori ai civici n. 86 e n. 72, e uno da Via Capo Spartivento n. 94, dove è situata la guardiola del portiere con servizio attivo.

I fabbricati si sviluppano per sei piani fuori terra e sono di tipologia mista: il piano terra è destinato ad uso commerciale, con negozi aventi accesso diretto dalla strada, mentre i piani superiori sono adibiti a uso residenziale.
Esternamente le facciate degli edifici sono rivestite in parte con cortina di laterizio e in parte con mosaico, con balconi lineari dotati di ringhiere in ferro e coperture piane non praticabili.

Nello specifico, l'edificio D cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è facilmente accessibile dai due ingressi più prossimi, ubicati in Via Capo Palinuro n. 61 e Viale dei Promontori n. 86. E' servito da ascensore e presenta due vani scala, denominati nei ventennali e ultraventennali atti notarili come scala sinistra e scala destra. L'unità de-quo è ubicata nella scala destra, al piano attico (quinto), con interno 14. L'accesso alla scala comune avviene mediante un portoncino rialzato rispetto alla corte interna, raggiungibile tramite una rampa di scalini privi di percorsi accessibili per disabili. Una volta varcato il portoncino condominiale, ulteriori gradini conducono al pianerottolo dove è collocato l'ascensore, che di fatto si configura come un piano rialzato o primo, rispetto alla quota di accesso dalla corte.

L'androne condominiale si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso, con pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate di colori chiari. Si segnala che l'ascensore presente nell'edificio D arriva fino al quarto piano, pertanto per accedere al quinto piano (attico) ove risulta ubicato l'immobile de-quo è necessario percorrere una rampa a piedi.

L'immobile, ubicato al piano quinto (attico), contraddistinto con il numero d'interno 14, risulta internamente cosi composto: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno, camera, corridoio uso camera, studio e terrazzo a livello.
Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato in tutti gli ambienti mentre la cucina e il bagno presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate con colori tenui, con controsoffitto e faretti incassati nell'ingresso.
Gli infissi sono in pvc con doppio vetro ed avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno tamburato.
L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio nei vari ambienti, garantito da una caldaia murale a metano installata esternamente nel terrazzo a livello di proprietà esclusiva.
Il terrazzo risulta con pavimentazione in gres in discrete condizioni, con parapetti in muratura al quale risultano ancorate diverse strutture di tende da sole; è altresì presente un barbecue

prefabbricato in muratura da esterno rimovibile posato in opera e n. 2 armadietti in pvc ad uso ripostigli.

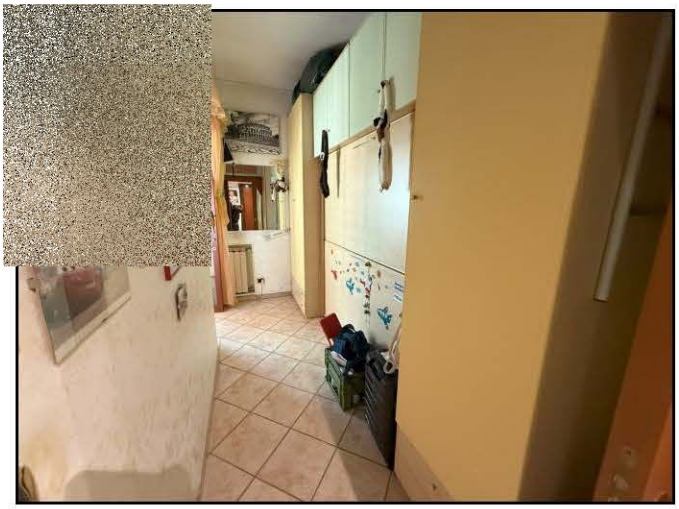
Si segnala che nella superficie utile del terrazzo sono stati realizzati la sala da pranzo e la cucina che rappresentano ampliamento della superficie utile e che lo studio in realtà era il balcone dell'appartamento. Tali modifiche sono stati oggetto di verifiche urbanistico edilizie da parte dello scrivente, più avanti dettagliatamente descritte *(vedi quesito "Regolarità edilizia")*.

Complessivamente gli impianti idrico, elettrico e gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti.

Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 24/01/2025 e 19/06/2025 si recavano presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguivano gli accessi, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici.
L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1096, Part. 107, Sub. 507, Via Capo Palinuro n. 61, scala D, interno 14, piano 5, z.c. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 90 mq, rendita € 645,57 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni).

Vista del fabbricato D su Via Capo Palinuro

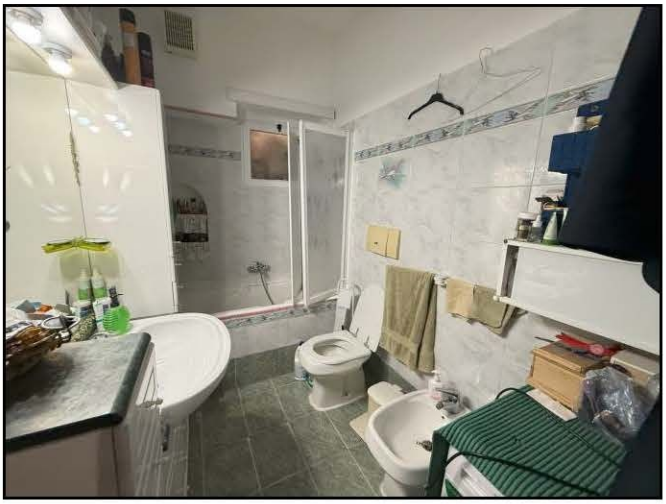
Vista del fabbricato D dal cortile interno



Corridoio uso camera

Camera da letto

Studio



Bagno

Soggiorno

Sala da pranzo

Cucina

Terrazzo

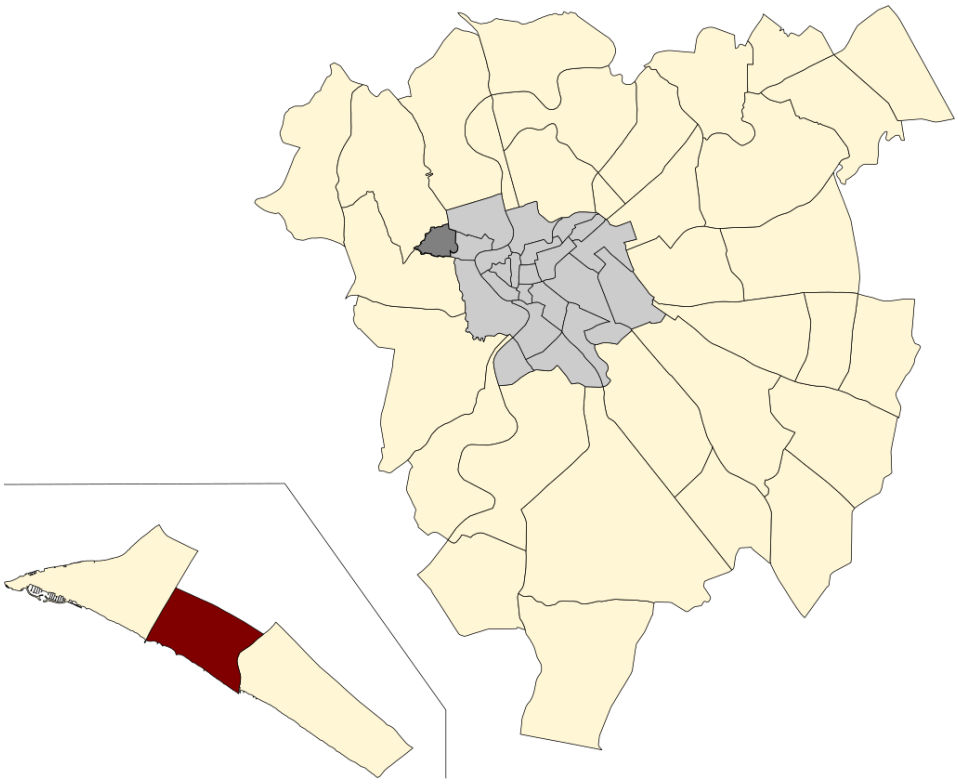
INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA:

Gli immobili ricadono nel Municipio X, più precisamente nel trentaquattresimo quartiere di Roma, indicato con Q. XXXIV "Lido di Ostia Levante". Risulta ubicato sul litorale tirrenico ed è il penultimo quartiere della città, separato dal complesso cittadino della Capitale. Il quartiere confina a nord-est con la zona Z. XXXIV Casal Palocco, a est con il quartiere Q. XXXV Lido di Castel Fusano, a sud-ovest con il Mar Tirreno e ad ovest con il quartiere Q. XXXIII Lido di Ostia Ponente.

L'area è contraddistinta da un'edilizia residenziale intensiva, con fabbricati prevalentemente realizzati tra gli anni '60 e '70, caratterizzati da altezze variabili tra sei e sette piani fuori terra, e da una fitta compresenza di attività commerciali e terziarie.

Dal punto di vista urbanistico e funzionale, la zona si configura come un contesto ad alta densità abitativa e commerciale, dotato di:
- una rete viaria ben articolata, con assi principali quali Via Ostiense, Viale dei Promontori e il Viadotto Attico Tabacchi di collegamento con il quartiere di Ostia Ponente;
- discreti collegamenti con il resto del territorio cittadino mediante il trasporto pubblico locale, con numerose fermate autobus distribuite lungo Via dei Velieri e Viale Isole del Capo Verde, nonché con la stazione ferroviaria "Lido centro" della linea Roma-Lido, distante soli 750 mt, che collega direttamente il litorale con la stazione Porta San Paolo (Linea B della metropolitana);
- servizi commerciali, scolastici, sanitari e bancari ben distribuiti e accessibili, tra cui si segnala in particolare la prossimità all'ospedale G.B. Grassi, distante circa 1,8 km.

Nel complesso, la zona si presenta urbanisticamente strutturata e funzionalmente completa, rappresentando un contesto residenziale appetibile e di interesse trasversale per diverse fasce sociali, grazie alla buona accessibilità, alla varietà dei servizi e alla vicinanza con il mare.



Mappa di localizzazione del Quartiere Q. XXXIV - Lido di Ostia Levante all'interno dei quartieri di Roma

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM – Lido di Ostia) - Via Capo Palinuro n. 61, edificio D, interno 14, piano 5

Vista 3D da Google Earth – Vista dell'immobile con accesso su Via Capo Palinuro n. 61

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **** Omissis ****

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

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

I sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano titolari dell'intero per 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Coppi in data 12/01/1994 rep. n. 102474/7171 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 in data 10/02/1994 al n. 8686/4954, con il quale gli esecutati acquistato l'immobile de-quo in regime di comunione legale dei beni, di cui si allega copia *(cfr. allegato 8.1)*.

Si precisa che con provvedimento del Tribunale di Roma in data n. è stata omologata la separazione consensuale fra **** Omissis **** e **** Omissis **** e concessa l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 2 legge 22/04/2015, a vivere separati dal , come risulta nelle annotazioni dell'estratto di matrimonio *(cfr. allegato 13)*.

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva, posto al piano quinto, edificio D, int. 14, risulta confinante con: distacco su Via Capo Palinuro, appartamento int. 13, vano scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	43,45 mq	53,50 mq	1	53,50 mq	2,85 m	5
Terrazzo (compreso cucina e sala da pranzo)	63,00 mq	63,00 mq	0,35	22,05 mq	2,75 m	5
Balcone (ora studio)	4,45 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	2,85 m	5
			Superficie convenzionale complessiva:	**76,80 mq**		

La superficie convenzionale complessiva è stata calcolata tenendo conto esclusivamente delle superfici regolarmente assentite. Non sono state considerate le superfici derivanti dagli ampliamenti non assentiti (cucina/sala da pranzo e vano studio), come meglio specificato più avanti nel quesito relativo alla regolarità urbanistico–edilizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **31/01/1988** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1096, Part. 107, Sub. 21, Zc. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 1,09 Piano 5
Dal **01/01/1992** al **12/01/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1096, Part. 107, Sub. 21, Zc. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 516,46 Piano 5
Dal **12/01/1994** al **07/09/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1096, Part. 107, Sub. 21, Zc. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 516,46 Piano 5
Dal **07/09/2015** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1096, Part. 107, Sub. 507, Zc. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 645,57 Piano 5
Dal **09/11/2015** al **22/05/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1096, Part. 107, Sub. 507, Zc. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 645,57 Piano 5
Dal **22/05/2018** al **03/07/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1096, Part. 107, Sub. 507, Zc. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 645,57 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1096	107	507	7	A/2	2	5 vani	90 mq	645,57 €	5	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, ad eccezione di lievi difformità, in particolare:

- Demolizione e ricostruzione di una spalletta tra la sala da pranzo e la cucina.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici sotto allegati.

Per le attività necessarie all'aggiornamento della planimetria catastale in atti, comprensiva della pratica urbanistico-edilizia e dei relativi costi, si riferisce al quesito della "Regolarità Edilizia".

Planimetria catastale in atti (anno 2015):

Data: 23/12/2024 - n. T122974 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0579344del 07/09/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

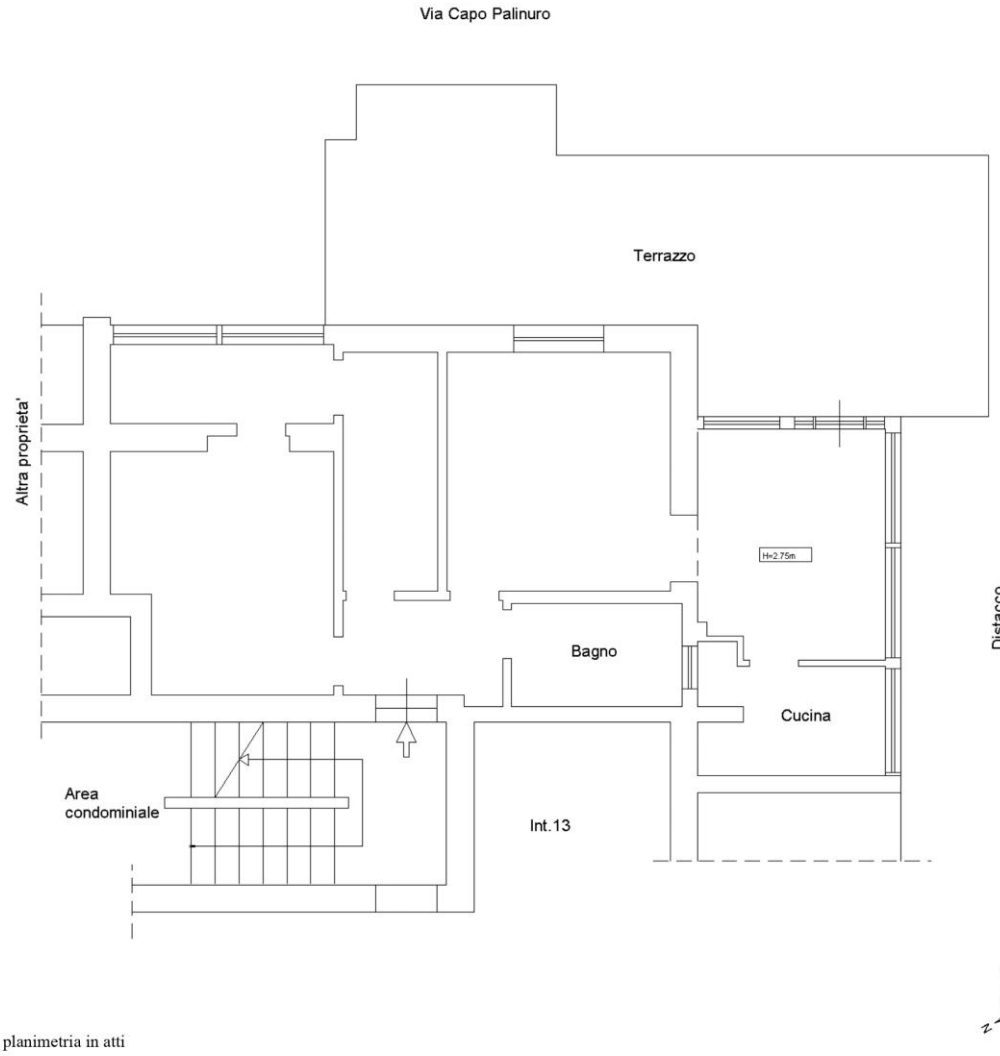
Via Capo Palinuro civ. 61

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Cugini Giordano
Foglio: 1096	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 107	
Subalterno: 507	Prov. Roma N. 27161

Scheda n. 1 Scala 1:100

APPARTAMENTO
Scala D
Piano 5
Interno 14

H= mt 2,85



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1096 - Particella 107 - Subalterno 507 >
VIA CAPO PALINURO n. 61 Scala D Interno 14 Piano 5

Ultima planimetria in atti

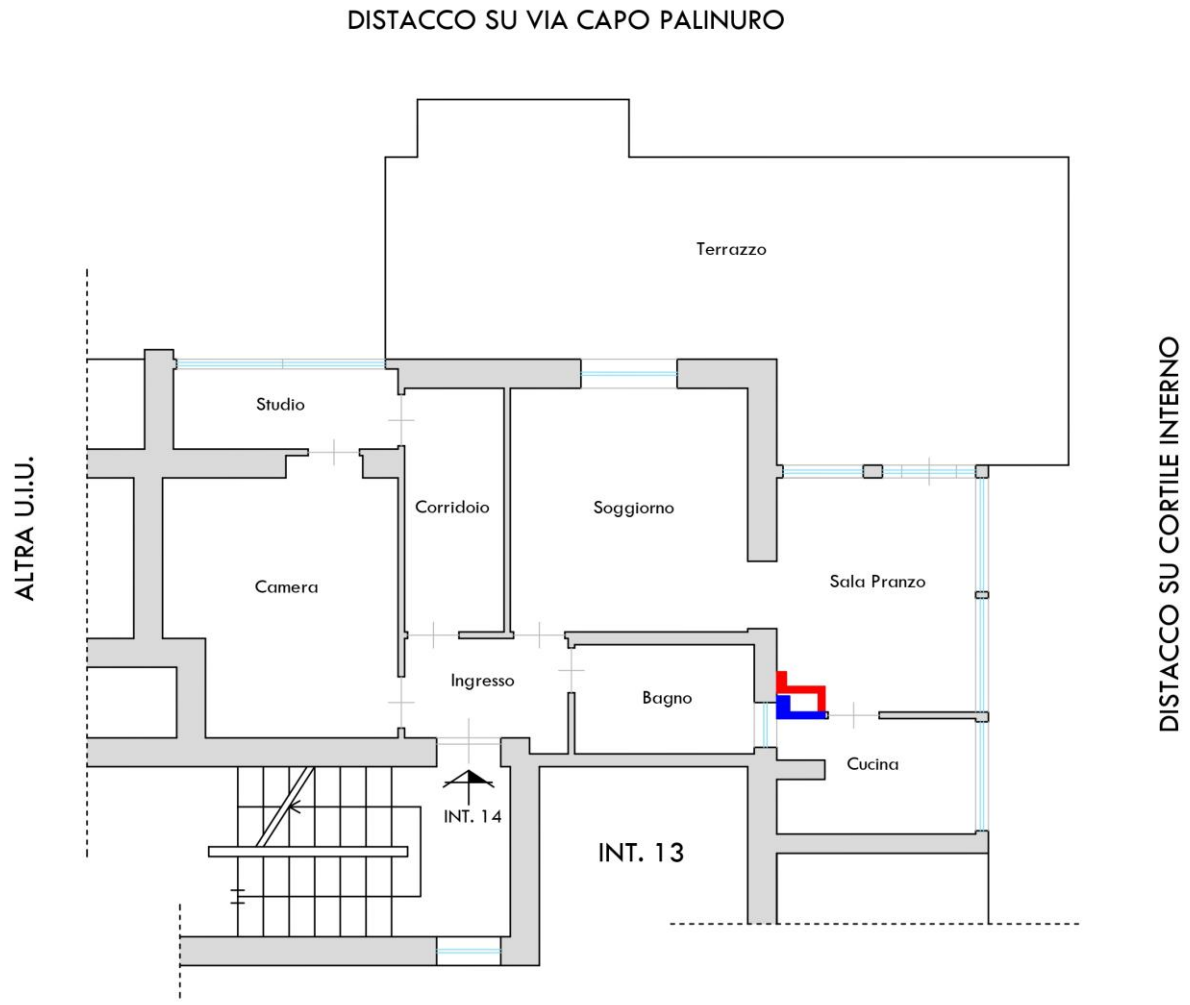
Data: 23/12/2024 - n. T122974 - Richiedente: MRCMRC88M27E958T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA DIFFORMITÀ CATASTALI

LOTTO UNICO - Bene n. 1

Demolizioni

Ricostruzioni

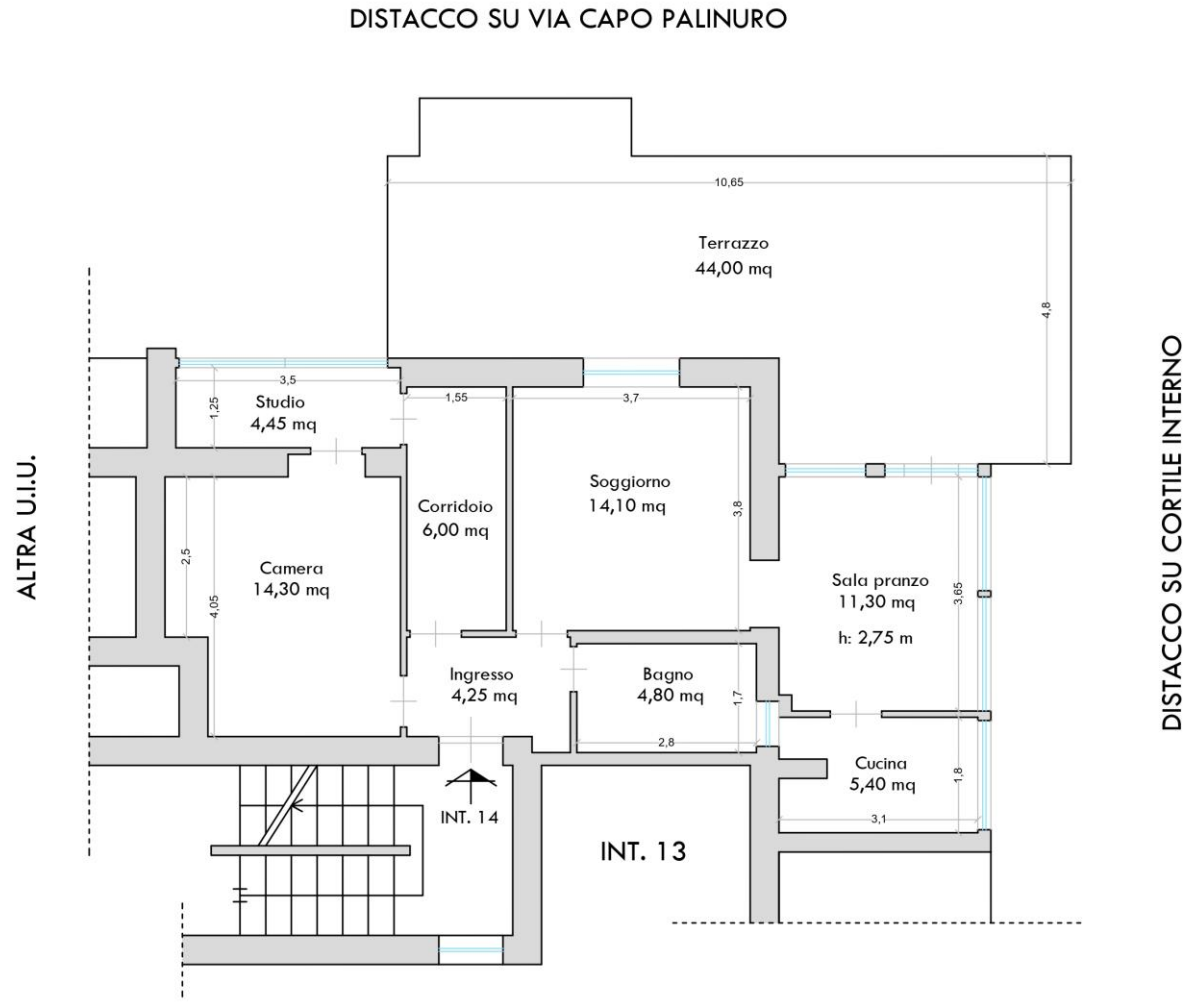


PLANIMETRIA STATO ATTUALE

ABITAZIONE

Via Capo Palinuro n. 61 - Edificio D - Piano 5 - Interno 14

h: 2,85 mt / CAP: 00122 - Roma (RM - Lido di Ostia)



PATTI

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare la presenza dei seguenti atti d'obbligo rivenuti all'interno del fascicolo progettuale, subordinati al rilascio dei titoli autorizzativi per la realizzazione del fabbricato *(vedi quesito "Regolarità edilizia")*:

1) Atto d'obbligo a rogito Notaio Pietro Carusi di Roma del 8 luglio 1964 rep. 24494 racc. 8529, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 3 il 9 luglio 1964 al n. 55626 reg. gen. e n. 38538 reg. part., mediante il quale l'allora proprietaria soc. **** Omissis **** presentò il progetto nel 1963 con il n. di protocollo 55674, subordinando il rilascio della licenza di costruzione ad un obbligazione a non modificare l'unità planivolumetrica nell'insieme, cosi come risulta da planimetria allegata; pertanto la società predetta, volendo uniformarsi con quanto richiesto dal Comune di Roma, si è obbligata per sé, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo:
- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5.695 al servizio della progettata costruzione.
L'obbligazione anzidetta, da trascriversi presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

2) Atto d'obbligo a rogito Notaio Pietro Carusi di Roma del 12 gennaio 1965 rep. 25449 racc. 8823, trascritto presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Roma 3 il 13 gennaio 1965 al n. 2985 reg. gen. e n. 2147 reg. part., mediante il quale l'allora proprietaria soc. **** Omissis **** avendo già ottemperato alle richieste del Comune di Roma con il predetto atto d'obbligo sopra descritto (numero 1), ma lo stesso Comune aveva richiesto una dizione più completa dell'obbligo stesso. Pertanto desiderando uniformarsi con quanto richiesto dal Comune di Roma, con il presente atto, a nome della società ed aventi causa, s'impegna a non modificare l'unità planivolumetrica dell'insieme cosi come risulta dalla piantina allegata come appresso e meglio dagli elaborati del citato progetto e si impegna altresì sempre nel nome a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 5.695 mq di proprietà della società descritta in premessa, al servizio della costruzione progettata cosi come risulta dalla planimetria allegata al citato atto dell'8 luglio 1964.
L'obbligazione anzidetta, da trascriversi presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma.

Si allegano entrambi gli atti di cui sopra *(cfr. allegato 6)*.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile de-quo risulta inserito in un contesto condominiale, costituito da n. 6 edifici A-B-C-D-E-F, parte del medesimo condominio denominato , c.f. **** Omissis ****, gestita dall'amministratore **** Omissis ****.

Come stabilito nel regolamento di condominio fornito dall'amm.re pro tempore, in merito agli spazi e cose comuni dei fabbricati A-D-E-F, viene stabilito come segue:

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI
Art. 1
Il complesso edilizio composto dai fabbricati A-D-E-F in Ostia Lido (Roma) - Via Capo Spartivento 76 e Via Capo Palinuro 45 - costituisce unico condominio comprendente complessivamente n. 128 appartamenti e n. 15 negozi oltre: locali e servizi comuni ed è retto e disciplinato dal presente regolamento di condominio il quale vincola tassativamente tutti gli appartamenti destinati ad abitazione ed i locali destinati a qualsiasi altro uso che compongono la proprietà immobiliare costituente il condominio stesso.
Esso è quindi obbligatorio per tutti i condomini, loro eredi ed aventi causa e - nella parte cui spetti - per tutti i conduttori.
[...]

TITOLO II - PARTI, COSE ED IMPIANTI COMUNI
Art. 5
PARTI E COSE COMUNI
Sono di proprietà ed uso comune indivisibile a tutti i condomini (con riferimento e a chiarimento dell'art. 1117 C.C.) le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:
a) il suolo su cui sorgono gli edifici, il relativo sottosuolo e le aree scoperte di pertinenza, come da planimetria allegata al presente ove sono colorate in giallo;
b) le opere di fondazione e quelle di intercapedine che circondano le murature perimetrali di fondazione per proteggerle dall'umidità;
c) gli elementi costituenti la gabbia in cemento armato, i muri perimetrali di riempimento, compresi quelli delle scale e dei vani degli ascensori;
d) le terrazze di copertura dell'edificio per la parte indicata in colore giallo nelle piante allegate al presente;
e) i cortili, strade e giardini comuni;
f) gli anditi di passaggio per accedere ai locali di proprietà individuali e ai locali e depositi per i servizi comuni;
g) i cornicioni, mantovane, parapetti e tutte le opere architettoniche e decorative esterne dell'edificio, comprese quelle di rivestimento;
h) l'atrio di ingresso dell'edificio col relativo infisso di chiusura e cassetta postale generale;
i) le scale di accesso ai vari piani e relativi elementi accessori come pianerottoli, zoccolature, infissi di finestre, ringhiere, corrimano, apparecchi di illuminazione ecc.;
l) il locale macchinario ascensore;
m) i locali ad uso bucatai ed il locale di stenditoio aperto per la parte indicata in colore giallo nelle piante allegate.

I muri interni, non maestri, che dividono gli appartamenti, sono di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti stessi. I balconi, i terrazzini, le serrande o persiane delle finestre, le saracinesche dei negozi, sono di proprietà particolare dei singoli condomini con obbligo, però, di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea in ordine alla loro conservazione, manutenzione ed utilizzazione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica. Tutte le parti, locali, aree e spazi comuni sono indicati nelle planimetrie allegate al presente regolamento sotto le lettere A, B, C, D, E mediante tinteggiatura gialla.

Art. 6
IMPIANTI COMUNI
Sono di proprietà ed uso comune indivisibile a tutti i condomini i seguenti impianti:
a) l'impianto di riscaldamento centrale, la caldaia, il bruciatore, tutti gli accessori ed il serbatoio della nafta, dandosi atto che il locale ove è installata la caldaia è ubicato nel fabbricato E;
b) gli ascensori con i relativi impianti fissi e mobili, i locali macchinari e le linee elettriche di alimentazione;
c) la rete di scarico delle acque luride, dei bagni; dei lavabi e delle cucine (fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti negozi o locali di proprietà particolare) ed i pluviali di scarico delle acque piovane;
d) gli impianti di illuminazione dei locali ed accessi comuni, delle scale, dei giardini e/o strade private;
e) gli impianti di distribuzione dell'acqua potabile fino alla diramazione ai singoli appartamenti negozi o locali di uso particolare;
f) gli impianti di distribuzione della luce e forza motrice fino ai contatori dei singoli utenti;
g) l'impianto di citofono sino alla diramazione ai singoli appartamenti;
h) le canalizzazioni dell'antenna televisiva sino alla diramazione ai singoli appartamenti;
i) gli impianti della rete telefonica fino alla diramazione ai singoli appartamenti.
[...]

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio, a cui si fa riferimento *(cfr. allegato 9)*.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere stato edificato nel 1967, si presenta in discreto stato di conservazione e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta cosi costituita:

Appartamento int. 14:
Altezza interna utile: H 2,85 mt;
Str. verticali: Struttura mista c.a;
Solai: laterocemento;
Pareti esterne: intonaco tinteggiato, listelli di cortina e mosaici;
Pareti interne: intonaco civile tinteggiato e rivestimenti in ceramica;
Pavimentazione interna: gres porcellanato e ceramica;
Infissi esterni ed interni: in pvc doppio vetro con avvolgibili in pvc; porte in legno tamburate;
Impianto elettrico, idrico e gas: non adeguati alle normative vigenti e privi delle certificazioni;
Impianto termico: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano e radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** nella qualità di comproprietaria esecutata e dai suoi due figli maggiorenni, come dichiarato nel verbale di sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziario in data 24/01/2025 e 19/06/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 17/10/1967 al 12/01/1994</td><td rowspan="10">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di assegnazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Fabrini Paolo</td><td>17/10/1967</td><td>18464</td><td>8306</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 3</td><td>13/11/1967</td><td>91838</td><td>59417</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 12/01/1994 al 14/02/2024</td><td rowspan="10">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Paolo Coppi</td><td>12/01/1994</td><td>102474</td><td>7171</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 1</td><td>10/02/1994</td><td>8686</td><td>4954</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 17/11/2015
  Reg. gen. 117845 - Reg. part. 19766
  Importo: € 404.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 202.000,00
  Rogante: Tullio Cimmino
  Data: 09/11/2015
  N° repertorio: 81295
  N° raccolta: 35294

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 14/02/2024
  Reg. gen. 16925 - Reg. part. 12745
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: ***"Sistema Insediativo" - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1.***

P.R.G. del Comune di Roma – Scala 1:10.000

In particolare, l'Art. 46 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

Art. 46. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)
1. *Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:*
- una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;
- nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;
- nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra;
- una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.
2. *Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:*
a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;

b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.
***3.** Oltre agli interventi di categoria MO, MS,RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:*
a) per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
b) per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
c) gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliorare allineamento con gli edifici circostanti;
d) gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5 , destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
e) gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
f) per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.
***4.** Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).*
***5.** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*
a) Abitative;
b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
c) Servizi;
d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
f) Parcheggi non pertinenziali.

***Carta per la Qualità:** - Nulla.*

Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:
SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:
- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

P.T.P.R. Tav. A – Foglio 29

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:
BENI PAESAGGISTICI:
- Aree Urbanizzate: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
- Vincoli dichiarativi: Beni d'insieme - valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno.

P.T.P.R. Tav. B – Foglio 29

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un edificio intensivo (D) inserito in un complesso edilizio di n. 6 fabbricati totali (A-B-C-D-E-F), che risultano edificati in momenti differenti. In particolare gli edifici A-D-E-F (in cui ricade il bene pignorato) risultano realizzati dalla Soc. **** Omissis ****, ***con progetto prot. n. 55674 del 1963***, approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 14/04/1964, a seguito del quale è stata rilasciata ***licenza di costruzione n. 71/D del 30/01/1965***.

Successivamente la Soc. **** Omissis **** ha venduto il terreno edificabile con il progetto approvato di cui sopra, alla **** Omissis **** giusto atto a rogito Notaio Pietro Carusi del 14/09/1965 registrato a Roma il 17/09/1965 n. 10192/1838.

Pertanto, la società subentrante ha richiesto la voltura del progetto (prot. 55674/1963) e della licenza (71/D del 1965) già approvati ***con voltura prot. 14862 del 1967***, approvato dalla commissione edilizia "Ripartizione XV Urbanistica - edilizia privata" in data 23/05/1966, a seguito del quale è stata rilasciata ***licenza di costruzione per voltura n. 1229 del 21/06/1967***.

Il fabbricato risulta collegato alla fognatura comunale con imbocco in fogna eseguito con licenze nn. 1171-1172-1173-1174 del 1965, per cui è stato rilasciato il nulla osta per il rilascio del certificato di agibilità.

Terminati i lavori, visto l'imbocco in fogna, i certificati di collaudo depositati prott. 46121-46124-46125-46126 del 1966 e i nulla osta ottenuti, a seguito di richiesta prot. 31994/1967, ***è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 693 in data 25/07/1968 (per n. 4 fabbricati intensivi A-D-E-F).***

Alla luce di quanto detto si può affermare che il fabbricato è stato realizzato con regolari titoli urbanistico-edilizi.

* * * *

Con riferimento all'immobile pignorato, a seguito di ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, è emerso che gli attuali proprietari esecutati hanno presentato, ai sensi della L. 326/2003, una domanda di condono edilizio di tipologia 2, relativa ad opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio. La pratica è stata registrata al n. 0/544287 sot. 0 ed aveva ad oggetto la chiusura di una porzione del terrazzo, per circa mq 10, adibita a veranda e oggi corrispondente agli ambienti destinati a cucina e sala da pranzo.

Dall'esame del fascicolo, reperito dallo scrivente, risulta che la domanda di condono si trova in **Stato 91 – reiezione notificata dall'Ufficio Legale**. È infatti presente la comunicazione di improcedibilità ex art. 10-bis L. 241/1990 (prot. n. QI/2015/186575 del 16/11/2015), con la quale l'Amministrazione ha evidenziato l'impossibilità di accogliere l'istanza poiché l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 42/2004, in forza del D.M. 21.10.1954. Nella medesima comunicazione si richiama l'art. 3, comma 1, lett. b), della L.R. Lazio 8 novembre 2004, n. 12, che esclude la possibilità di sanatoria per opere abusive su immobili vincolati,

anche se realizzate anteriormente all'imposizione del vincolo, quando non conformi alle norme urbanistiche ed agli strumenti vigenti. Nel fascicolo è presente anche una relazione redatta da un tecnico incaricato dall'esecutata, predisposta in risposta alla comunicazione ostativa, ma lo stato della pratica conferma la reiezione, già formalmente notificata.

Si precisa inoltre che, rispetto ai 10 mq dichiarati nella domanda di condono sopra esposta, l'ampliamento effettivamente realizzato risulta pari a circa mq 16,70 di sup. netta, dunque superiore alla superficie oggetto di istanza. Oltre a tale ampliamento, si rileva la presenza di un'ulteriore difformità edilizia: il vano oggi utilizzato come studio risulta infatti realizzato mediante chiusura di un balcone. Nell'elaborato grafico della domanda di condono reperita, questo spazio non viene indicato come opera abusiva da sanare, in quanto rappresentato come superficie abitabile preesistente; tuttavia, dal confronto con gli elaborati progettuali originari, risulta che si trattava di un balcone e quindi di superficie accessoria. Ne consegue che anche tale vano costituisce un ampliamento realizzato in assenza di titolo edilizio e non ricompreso nella domanda di condono.

REGOLARIZZAZIONI/RIPRISTINI E QUANTIFICAZIONI DEI COSTI:

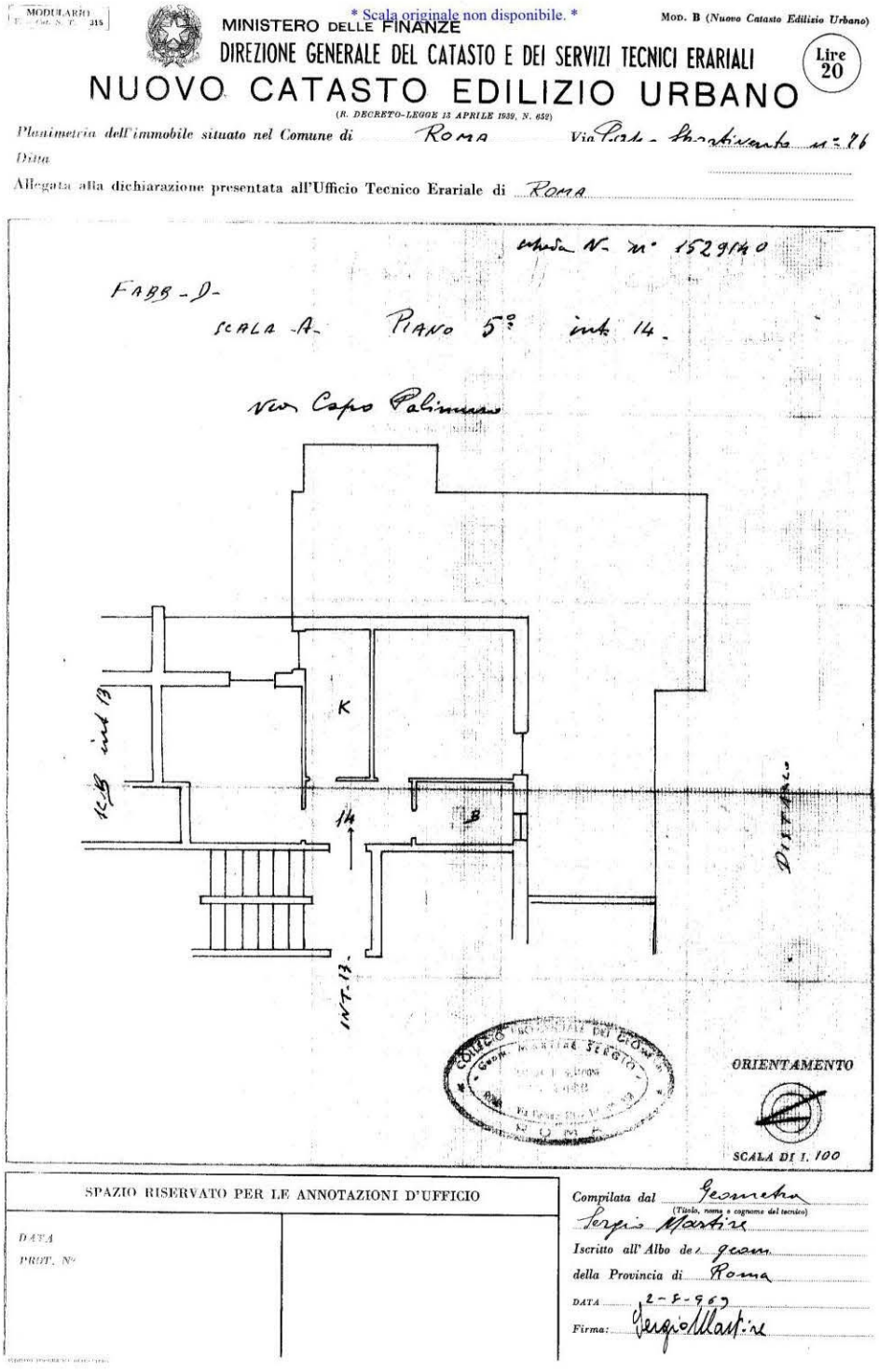
A seguito dei titoli urbanistico–edilizi e catastali sopra esposti, progetto edilizio del 1963, voltura del 1967, planimetria catastale d'impianto del 1969 (oggi soppressa) e dello stato attuale dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità urbanistico-edilizie: variazioni degli spazi interni, diversa ubicazione dei vani scala condominiali e differente conformazione degli aggetti sui terrazzi, oltre agli ampliamenti abusivi già analizzati (veranda e balcone/studio).

A supporto si allegano appositi stralci grafici esplicativi per una migliore comprensione:

Progetto prot. 55674/1963 e 14862/1967 - Elaborato grafico / Piano attico:

Planimetria catastale d'impianto (anno 1969):

Data presentazione: 02/08/1969 - Data: 23/12/2024 - n. T122975 - Richiedente:



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/08/1969 - Data: 23/12/2024 - n. T122975 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1096 - Particella 107 - Subalterno 21 > - Uiu soppressa

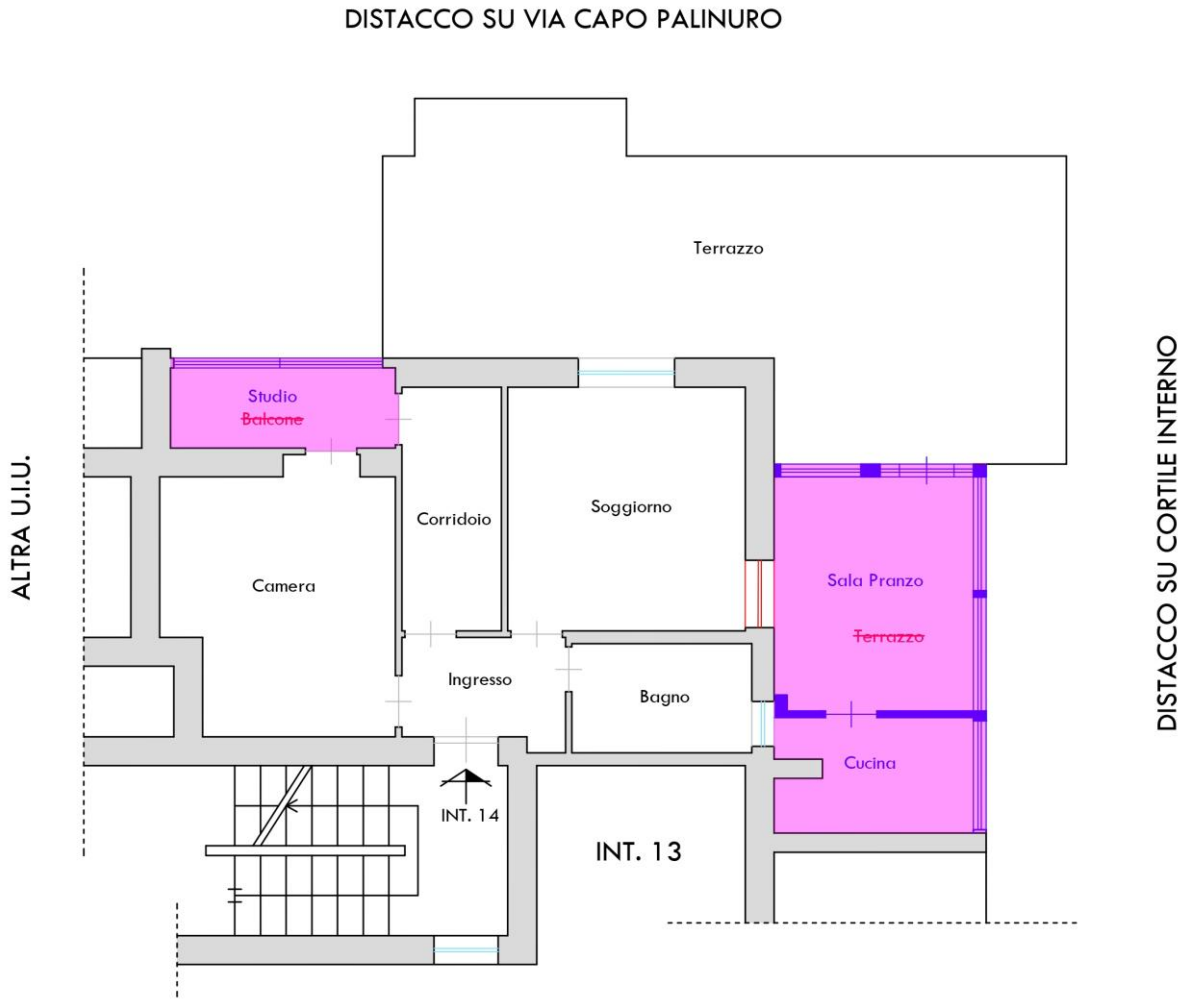
PLANIMETRIA DIFFORMITÀ URBANISTICHE

LOTTO UNICO - Bene n. 1

Demolizioni

Ricostruzioni

Ampliamenti (da ripristinare)



Si osserva che la planimetria catastale d'impianto del 1969 rappresentava correttamente lo stato dei luoghi, in linea con la situazione effettiva dell'epoca; diversamente, il progetto volturato nel 1967 non riproduceva tali variazioni, come peraltro confermato dalla relazione di abitabilità del 1968, nella quale si fa menzione di modifiche interne eseguite (senza precisare se negli appartamenti o nei vani scala). Tali differenze – tra elaborati di progetto e stato effettivo – risultavano dunque documentate già a ridosso della costruzione.

La planimetria catastale attualmente in atti (2015) recepisce la situazione post-condono, riportando come abitabili sia la veranda (oggi cucina e sala da pranzo) sia il balcone (oggi studio). Tuttavia, poiché la relativa domanda di condono è stata respinta (Stato 91) e poiché il vano studio deriva dalla chiusura di un balcone mai legittimato, la rappresentazione catastale attuale, seppure conforme allo stato dei luoghi, non è assistita da valido titolo edilizio e non conferisce alcuna legittimità urbanistico-edilizia, mancando i necessari titoli abilitativi.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra citate (vani scala, aggetti, variazioni interne), ad oggi è percorribile la procedura prevista dall'art. 34-ter del DPR 380/2001, introdotto con il D.L. 69/2024 ("cd. decreto Salva Casa del 29 maggio 2024, divenuto Legge n. 175 dal 28/07/2024"), che consente di sanare difformità minori ed esecutive, purché non incidenti su vincoli o sugli standard urbanistici, mediante presentazione di istanza al Municipio competente, previo versamento dei relativi oneri e successivo aggiornamento catastale (DOCFA). I costi tecnici e amministrativi per tale attività possono essere stimati a corpo in € 5.000,00 che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Diversamente, gli ampliamenti realizzati nella veranda (oggi cucina e sala da pranzo, oggetto di condono respinto) e nel vano studio (ricavato dalla chiusura di un balcone, mai sanato) non rientrano nelle casistiche di cui al citato art. 34-ter, trattandosi di trasformazioni volumetriche su aree vincolate. Tali opere, quindi, non risultano suscettibili di sanatoria e dovranno essere rimosse, con ripristino delle condizioni originarie di balcone e terrazzo. Le lavorazioni necessarie (demolizioni, rimozione infissi, adeguamento impianti e conferimento in discarica autorizzata) possono essere quantificate a corpo in € 15.000,00 anch'essi a carico dell'eventuale aggiudicatario e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

RICERCHE URBANISTICO-EDILIZIE ESEGUITE:

Lo scrivente ritiene opportuno precisare le seguenti attività di ricerca dei titoli urbanistico-edilizi del fabbricato sopra esposti:

- Dipartimento IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica P.A.U.:

Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il Dipartimento IX - Programmazione ed Attuazione Urbanistica PAU, che hanno dato esito positivo con il reperimento del fascicolo di progetto prot. 55674/1963 e voltura prot. 14862/1967, oltre al reperimento del Certificato di Agibilità n. 693/1968 che si allegano integralmente (cfr. allegato 11.1).

- Municipio X - Ufficio direzione tecnica:

Nonostante la sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti (vedi quesito "Dati catastali"), risultano difformità tra la planimetria catastale d'impianto (anno 1969), il progetto e lo stato dei luoghi, pertanto lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire ricerche di eventuali

titoli urbanistico-edilizi presentati per l'immobile de-quo, presso il Municipio X di competenza, con n. 2 domande di accesso agli atti.
La prima con prot. CO/7834 del 22/01/2025 in seguito alla quale, l'ufficio tecnico rispondeva negativamente dichiarando che è stata eseguita una ricerca per protocollo GED, con nota prot. CO/9950 del 27/01/2025.
La seconda, nel quale lo scrivente inseriva maggiori informazioni di ricerca con prot. CO/88429 del 20/06/2025 in seguito alla quale, l'ufficio tecnico rispondeva negativamente dichiarando che è stata eseguita una ricerca per protocollo GED, con nota prot. CO/93017 del 30/06/2025.
Si allegano entrambe le richieste di accesso agli atti (cfr. allegato 10).

- Ufficio Condono Edilizio di Roma:
Dopo ricerche eseguite presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma, si precisa che in un primo momento l'ufficio condono edilizio rispondeva negativamente sulla presenza di domande presentate. A seguito di 2° istanza richiesta dallo scrivente, l'ufficio rispondeva positivamente indicando la presenza della domanda di condono 0/544287/0 ai sensi della L. 326/03, che si allega (cfr. allegato 11.3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di contatti intercorsi con l'amministratore pro tempore di "", è emerso che alla data del 28 maggio 2025 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata per un totale di € 1.179,94 come da estratti conto inviati al sottoscritto *(cfr. allegato 9)*.
Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore pro tempore, si può evincere che la gestione ordinaria 2025 a carico dell'unità immobiliare staggita, ammonta a € 180,00 per 6 rate annuali, con cadenza bimestrale. I millesimi spettanti l'unità immobiliare de-quo, sono pari a 31 (tabella A – spese comuni dell'intero stabile), 37 (tabella B – spese comuni dei soli condomini degli appartamenti), 30 (tabella C – riscaldamento) e 79 (tabella D – spese manutenzione straordinaria).
Premesso che:
- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali potrebbero continuare ad aumentare;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente;

In ultimo, si riepiloga la situazione debitoria dell'immobile de-quo come da bilanci d'esercizio inviati dall'amministratore pro-tempore, dal 2024 ad oggi, in particolare:
- annualità 2024, saldo dovuto pari ad € 819,94;
- annualità 2025 (in corso) dovuto pari ad € 360,00;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Capo Palinuro n. 61, edificio D, interno 14, piano 5, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1096, Part. 107, Sub. 507, z.c. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 90 mq, rendita € 645,57 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni).

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:
1) *B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);*
2) *OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);*
3) *Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.*

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Ostia / Via delle Baleniere:
Abitazioni in stabili di fascia media - valore max: ***2.537,00 €/mq***
(Borsino immobiliare di Roma - Ostia - anno 2025).

- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana/LEVANTE:
Abitazioni civili: ***2.700,00 €/mq***
(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale II semestre 2024).

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
- Appartamento paragonabile n. 1: € 190.000,00 / 74,00 mq = 2.567,56 €/mq;
- Appartamento paragonabile n. 2: € 185.000,00 / 65,00 mq = 2.846,15 €/mq;
- Appartamento paragonabile n. 3: € 195.000,00 / 75,00 mq = 2.600,00 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(2.567,56 €/mq + 2.846,15 €/mq + 2.600,00 €/mq) / 3 = 8.013,71 €/mq / 3 = 2.671,23 €/mq arrotondato a ***2.650,00 €/mq***

* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:
Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

(2.537,00 €/mq + 2.700,00 €/mq + 2.650,00 €/mq) / 3 = 7.887,00 €/mq / 3 = 2.629,00 €/mq arrotondato a 2.650,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

73,40 mq x 2.650,00 €/mq = € 203.520,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Capo Palinuro n. 61, edificio D, interno 14, piano 5	76,80 mq	2.650,00 €/mq	€ 203.520,00	100,00%	€ 203.520,00
				Valore di stima (da deprezzare):	€ 203.520,00

DEPREZZAMENTI DEL VALORE DI STIMA:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico-edilizia con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 34 TER + DOCFA	5000,00	€
Ripristino degli ampliamenti realizzati sine titulo	15000,00	
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

- i costi per la regolarizzazione dei lavori con S.C.I.A. in sanatoria compreso di DOCFA finale;

- i costi per il ripristino degli ampliamenti realizzati sul terrazzo e sul balcone;

Pertanto, avremo:

€ 203.520,00 – (€ 5.000,00 + € 15.000,00) = € 183.520,00

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10 %.

€ 183.520,00 - 10 % = € 165.168,00 arrotondato a € 165.000,00.

Valore finale di stima – LOTTO UNICO: **€ 165.000,00**

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

Roma, li 18/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marco Marcelli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_Rilievo fotografico
- ✓ 02_Visura storica catastale
- ✓ 03_Planimetria catastali in atti
- ✓ 04_Estratto di mappa
- ✓ 05_Planimetria stato attuale e difformità
- ✓ 06_Patti
- ✓ 07_Ispezioni ipotecarie
- ✓ 08_Atti di provenienza
- ✓ 09_Documenti condominiali
- ✓ 10_Accesso agli atti – Municipio 10
- ✓ 11_Documenti urbanistici
- ✓ 12_Quotazioni immobiliari
- ✓ 13_Certificati
- ✓ 14_Scheda riassuntiva
- ✓ 15_Perizia versione privacy

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM – Lido di Ostia) - Via Capo Palinuro n. 61, edificio D, interno 14, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1096, Part. 107, Sub. 507, Zc. 7, Categoria A2	**Superficie**	76,80 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata, come già evidenziato nella descrizione, alla data di accesso versava in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Roma, ubicato nel quartiere Q. XXXIV "Lido di Ostia Levante" - Municipio X, in Via Capo Palinuro n. 61, edificio D, piano 5, interno 14, piena proprietà degli esecutati Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione è ubicata al quinto piano dell'edificio D, all'interno di un comprensorio residenziale composto da sei fabbricati distinti (A-B-C-D-E-F), disposti attorno a una corte interna pedonale ad uso comune. Quest'ultima è caratterizzata da vialetti pavimentati, siepi ben curate e alberature di medio fusto, contribuendo a creare un gradevole spazio di transito tra gli edifici. Il complesso è dotato di più accessi pedonali: uno da Via Capo Palinuro n. 61, due da Viale dei Promontori ai civici n. 86 e n. 72, e uno da Via Capo Spartivento n. 94, dove è situata la guardiola del portiere con servizio attivo. I fabbricati si sviluppano per sei piani fuori terra e sono di tipologia mista: il piano terra è destinato ad uso commerciale, con negozi aventi accesso diretto dalla strada, mentre i piani superiori sono adibiti a uso residenziale. Esternamente le facciate degli edifici sono rivestite in parte con cortina di laterizio e in parte con mosaico, con balconi lineari dotati di ringhiere in ferro e coperture piane non praticabili. Nello specifico, l'edificio D cui l'unità immobiliare pignorata è parte, è facilmente accessibile dai due ingressi più prossimi, ubicati in Via Capo Palinuro n. 61 e Viale dei Promontori n. 86. E' servito da ascensore e presenta due vani scala, denominati nei ventennali e ultraventennali atti notarili come scala sinistra e scala destra. L'unità de-quo è ubicata nella scala destra, al piano attico (quinto), con interno 14. L'accesso alla scala comune avviene mediante un portoncino rialzato rispetto alla corte interna, raggiungibile tramite una rampa di scalini privi di percorsi accessibili per disabili. Una volta varcato il portoncino condominiale, ulteriori gradini conducono al pianerottolo dove è collocato l'ascensore, che di fatto si configura come un piano rialzato o primo, rispetto alla quota di accesso dalla corte. L'androne condominiale si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso, con pavimentazione in marmo e pareti tinteggiate di colori chiari. Si segnala che l'ascensore presente nell'edificio D arriva fino al quarto piano, pertanto per accedere al quinto piano (attico) ove risulta ubicato l'immobile de-quo è necessario percorrere una rampa a piedi. L'immobile, ubicato al piano quinto (attico), contraddistinto con il numero d'interno 14, risulta internamente cosi composto: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno, due camere, studio e terrazzo a livello. Internamente risulta essere in buone condizioni manutentive, con pavimentazione in grès porcellanato in tutti gli ambienti mentre la cucina e il bagno presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate con colori tenui, con controsoffitto e faretti incassati nell'ingresso. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro ed avvolgibili il pvc, le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio nei vari ambienti, garantito da una caldaia murale a metano installata esternamente nel terrazzo a livello di proprietà esclusiva. Il terrazzo risulta con pavimentazione in gres in discrete condizioni, con parapetti in muratura al quale risultano ancorate diverse strutture di tende da sole; è altresi presente un barbecue prefabbricato in muratura posato in opera e n. 2 armadietti in pvc ad uso ripostigli. Sono presenti degli ampliamenti della superficie utile nel terrazzo (sala da pranzo e cucina) e nel balcone (studio) che sono stati oggetto di verifica urbanistico edilizia da parte dello scrivente, più avanti dettagliatamente descritti (vedi quesito "Regolarità edilizia"). Complessivamente gli impianti idrico, elettrico e gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, in data 24/01/2025 e 19/06/2025 si recavano presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguivano gli accessi, provvedendo alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1096, Part. 107, Sub. 507, Via Capo Palinuro n. 61, scala D, interno 14, piano 5, z.c. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 90 mq, rendita € 645,57 intestato ai Sig.ri **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) e **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI