# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cocconi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 735/2020 del R.G.E.

promossa da

***FFFFFFFFFFF***

contro

***FFFFFFFFFFF***
*Codice fiscale: FFFFFFFFFFF*

***FFFFFFFFFFF***
*Codice fiscale: FFFFFFFFFFF*



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Lotto Unico ..... 4
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 4
Titolarità ..... 4
Confini ..... 5
Consistenza ..... 5
Cronistoria Dati Catastali ..... 5
Dati Catastali ..... 6
Precisazioni ..... 6
Patti ..... 7
Stato conservativo ..... 7
Parti Comuni ..... 7
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 7
Stato di occupazione ..... 8
Provenienze Ventennali ..... 8
Formalità pregiudizievoli ..... 9
Normativa urbanistica ..... 10
Regolarità edilizia ..... 10
Vincoli od oneri condominiali ..... 11
Stima / Formazione lotti ..... 11
Riepilogo bando d'asta ..... 15
**Lotto Unico** ..... 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 735/2020 del R.G.E. ..... 17
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 154.905,05** ..... 17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 19




Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

## INCARICO

In data 16/08/2021, il sottoscritto Ing. Cocconi Andrea, con studio in Via Carlo Mirabello, 19 - 00100 - Roma (RM), email ing.a.cocconi@gmail.com, PEC a.cocconi@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2021 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 FRANCESCO GRENET n. 77, scala D, interno 12, piano 3

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da:
Appartamento sito in Roma alla via Francesco Grenet n. 77 al piano 3 int. 12 della scala D, composto di 3 vani più accessori; distinto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 1094, Particella 9, Sub 32; l'appartamento confina con vano scala ed ascensore, distacchi su via Vasco de Gama e su spazi condominiali, appartamento int. 13 della scala H, salvo altri.
Il compendio fa parte di un complesso edilizio con destinazione residenziale; questo è composto di due fabbricati simili posti uno di fronte all'altro. Ogni fabbricato, con pianta pressochè rettangolare, è composto da due corpi: uno più alto comprendente un piano rialzato e cinque piani superiori, ed un altro più basso con piano rialzato e due piani sovrastanti.
La struttura dell'edificio è in ossatura di travi e pilastri in cemento armato, con solai laterocementizi e tamponature tradizionali.
Il rivestimento esterno degli edifici è in quadrotti di cotto, gli infissi esterni sono in legno o pvc dotati di persiane (in legno o metalliche).
Si accede all'edificio dal civico n. 77 della via Francesco Grenet, attraverso un cancello in ferro che immette nel camminamento comune fra i due edifici frontistanti del complesso. Lungo il camminamento si trovano gli accessi ai vari corpi scala, tra cui il corpo D di interesse.
Quest'ultimo è accessibile attraverso un portoncino in alluminio e vetro, che introduce direttamente nel corpo scala; il rivestimento (al piano terreno) è in quadrotti di cotto come l'esterno, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i gradini sono in marmo e la scala è dotata di ringhiera in fero verniciato. La comunicazione è assicurata anche dall'ascensore.
Al terzo piano si trova il portoncino di accesso dell'immobile in oggetto, int. 12.
L'appartamento, che ha una superficie interna calpestabile (al netto cioè delle pareti perimetrali) di circa 85 mq, risulta così suddiviso: ingresso-disimpegno, soggiorno comunicante con terrazzo, due camere (una comunicante con balcone, bagno, cucina (comunicante con balcone ed altro balconcino a tasca attualmente annesso alla cucina stessa), ripostiglio.
Le caratteristiche di finitura, così come rilevate nel corso del sopralluogo, vengono in appresso riassunte:
-Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
-Pareti rifinite in tinta;
-Infissi interni in legno;
-Infissi esterni in legno doppio vetro;
-Rivestimento dei servizi in maiolica;
-Altezza media utile soffitti 2,98 metri;
-Riscaldamento autonomo con caldaia;
-Impianto elettrico e idrico in sufficiente stato manutentivo e sottotraccia, impianto termico con terminali



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

(termosifoni) in mediocre stato manutentivo;
-Superficie del terrazzo interrotta da muretto terminale di parete in c.a., superato mediante scaletta in ferro.
Ubicazione e caratteristiche di zona e di mercato
L'unità immobiliare in argomento è situata in Roma, zona Ostia Lido, alla via Francesco Grenet n. 77.
Ai fini estimativi, l'ubicazione va definita come "Quartiere Marino".
L'area in cui si trova il compendio risulta a carattere misto, con prevalenza di abitazioni ed esercizi commerciali.
Tra gli aspetti positivi che caratterizzano la zona riconosciamo:
•in termini di accessibilità, la posizione in zona semicentrale di Ostia Ponente, a ridosso di importanti arterie stradali quali la via Ostiense e l'autostrada Roma-Fiumicino;
•la presenza di numerosi servizi nelle vicinanze raggiungibili a piedi (negozi, supermercati, scuole, aree verdi, ospedali).
Le caratteristiche negative riscontrate per la zona in questione consistono nella sua connotazione popolare ed intensiva dei complessi edilizi, e nella scarsa dotazione di parcheggi pubblici, che rende difficoltoso il parcamento nelle vicinanze dell'immobile, specialmente durante la stagione balneare.
Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato sui valori medio-bassi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno tener conto di quanto descritto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRANCESCO GRENET n. 77, scala D, interno 12, piano 3

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., essendo presente in atti la certificazione notarile relativa alla procedura portante RG 735/2020 e la relazione notarile relativa alla procedura riunita RG 1053/2024, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

### TITOLARITÀ



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina con vano scala ed ascensore, distacchi su via Vasco de Gama e su spazi condominiali, appartamento int. 13 della scala H, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 85,00 mq | 93,50 mq | 0,90 | 84,15 mq | 0,00 m | |
| Terrazza | 86,60 mq | 86,60 mq | 0,175 | 15,15 mq | 0,00 m | |
| Balcone scoperto | 6,30 mq | 6,30 mq | 0,25 | 1,57 mq | 0,00 m | |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **100,87 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **100,87 mq** | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

| | | |
|---|---|---|
| Dal al **28/07/1982** | ********** SPA con sede in Roma | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1094, Part. 9, Sub. 32, Zc. 7<br>Categoria A2 |
| Dal **28/07/1982** al **28/09/1982** | **********PER 1/4;<br>********** PER 1/4;**********<br>PER 1/2. | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1094, Part. 9, Sub. 32, Zc. 7<br>Categoria A2<br>Piano 3 |
| Dal **28/09/1982** al **16/04/2026** | ********** PER 1/4; **********<br>********** PER 2/4; ********** PER 1/4. | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1094, Part. 9, Sub. 32, Zc. 7<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 5,5 vani<br>Superficie catastale 108 mq<br>Rendita € 710,13<br>Piano 3 |

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, dal momento che la visura catastale non risulta aggiornata rispetto alla sentenza di scioglimento della comunione esistente (relativamente all'immobile in oggetto, tra gli esecutati e la signora **********, con assegnazione agli esecutati, in regime di comunione legale, della proprietà esclusiva dell'immobile), emessa dal Tribunale di Roma in data 6 ottobre 2017 rep.n. 8964, n. 18921/2017, trascritta a Roma 1 il 22 luglio 2024 al n. 69173 di formalità.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1094 | 9 | 32 | 7 | A2 | 2 | 5,5 vani | 108 mq | 710,13 € | 3 | |

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate difformità della planimetria catastale del bene in esame rispetto alla sua attuale consistenza, per modifiche distributive interne e rappresentazione solo parziale del terrazzo annesso all'appartamento.

## PRECISAZIONI

Si evidenzia che risultano erroneamente iscritte le ipoteche e trascritta la sentenza di divisione (tutte contro ********** anziché, come sarebbe stato corretto, contro **********).



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

Allo stesso modo si evidenzia che non risulta volturato correttamente l'immobile in Catasto, dal momento che l'intestazione catastale non risulta aggiornata a seguito della sentenza di divisione.

## PATTI

Non è stata riscontrata l'esistenza di atti che comportano vincoli sul compendio (es. atti d'obbligo, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, convenzioni, vincoli diretti e indiretti dei beni culturali, ecc.).

## STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava in un sufficiente stato conservativo, con l'eccezione dell'impianto termico, i cui terminali (termosifoni) versano in un mediocre stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal camminamento condominiale compreso fra i due edifici frontistanti del complesso di via Grenet n. 77, oltre al corpo scala D nel quale è ubicato l'appartamento in esame.
Quest'ultimo è accessibile attraverso un portoncino in alluminio e vetro, che introduce direttamente nel corpo scala; il rivestimento (al piano terreno) è in quadrotti di cotto come l'esterno, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i gradini sono in marmo e la scala è dotata di ringhiera in ferro verniciato. La comunicazione verticale è assicurata anche dall'ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non gravano sul bene in esame vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, demaniali, di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

la struttura del complesso è in ossatura di travi e pilastri in cemento armato, con soali laterocementizi e tamponature tradizionali.
il rivestimento esterno degli edifici è in quadrotti di gres effetto cotto; gli infissi esterni sono in legno o pvc dotati di persiane (in legno o metalliche). la copertura è a lastrico praticabile.
Le caratteristiche interne dell'appartamento sono le seguenti:
-Pavimentazione in piastrelle di ceramica;
-Pareti rifinite in tinta;
-Infissi interni in legno;
-Infissi esterni in legno doppio vetro;
-Rivestimento dei servizi in maiolica;
-Altezza media utile soffitti 2,98 metri;
-Riscaldamento autonomo con caldaia;
-Impianto elettrico e idrico in sufficiente stato manutentivo e sottotraccia, impianto termico con terminali (termosifoni) in mediocre stato manutentivo;



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

-Superficie del terrazzo interrotta da muretto terminale di parete in c.a., superato mediante scaletta in ferro.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati che lo abitano.

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 28/09/1982 al 06/10/2017</td><td rowspan="8">********** **********, NATO A ****** IL **********, TITOLARE PER LA QUOTA di proprietà DI 1/4; **********, NATA A ******** IL **********, TITOLARE PER LA QUOTA di proprietà DI 1/4; **********, NATA A ******** IL **********, TITOLARE PER LA QUOTA di proprietà DI 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio gennaro mariconda di roma</td><td>28/09/1982</td><td>12595</td><td></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>21/10/1982</td><td></td><td>48659</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="8">Dal 06/10/2017 al 16/04/2026</td><td rowspan="8">********** **********, NATO A ****** IL **********, TITOLARE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' PARI AD 1/2; **********, NATA A ******* IL **********, TITOLARE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' PARI AD 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: **********</td><td colspan="4">SENTENZA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Tribunale di Roma</td><td>06/10/2017</td><td>8964</td><td></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>22/07/2024</td><td></td><td>69173</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:



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

- 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La sentenza di scioglimento della comunione del 6/10/2017 è stata confermata anche all'esito dei giudizi di secondo grado e in Cassazione (ordinanza n. 31580/2025 del 3 dicembre 2025). Si precisa che in detta sentenza e nella relativa nota di trascrizione il signor ********** ********** è erroneamente indicato come **********.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA 1 il 30/05/2024
  Reg. gen. 65060 - Reg. part. 9876
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  Importo: € 0,00
  A favore di **********
  Contro **********, **********
  Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da SENTENZA
  Iscritto a ROMA 1 il 22/07/2024
  Reg. gen. 92021 - Reg. part. 14777
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  Importo: € 0,00
  A favore di **********, **********
  Contro **********, **********
  Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 14/09/2020
  Reg. gen. 89263 - Reg. part. 61723
  Quota: 1/2 PROPRIETA'
  A favore di **********
  Contro **********, **********
  Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 02/10/2024
  Reg. gen. 117357 - Reg. part. 87396
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  A favore di **********, **********



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

Contro **********, **********
Formalità a carico della procedura

Altra formalità pregiudizievole non cancellabile:
Sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Roma in data 6 ottobre 2017 rep.n. 8964, n. 18921/2017, trascritta a Roma 1 il 22 luglio 2024 al n. 69173 di formalità.

## NORMATIVA URBANISTICA

In seguito ad indagine edilizia effettuata dal sottoscritto presso il IX Dipartimento (Attuazione degli Strumenti Urbanistici) del Comune di Roma, è stato possibile ottenere le informazioni in appresso riportate:
Nel PRG attualmente vigente l'immobile ricade in: Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1).
L'immobile risulta interessato da un vincolo di PRG, in quanto è presente una segnalazione di tipo puntuale sulla Carta della Qualità: Edifici e complessi edilizi moderni – opere di rilevante interesse architettonico o urbano (case per i dipendenti Alitalia); questo comporta che qualsiasi intervento edilizio sull'immobile necessita del preventivo Nulla Osta della Sovrintendenza Capitolina.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare in questione è stato edificato in forza di progetto prot. 39190 del 1965 per il quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 1892 del 28.9.1967.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

Il confronto fra le planimetrie progettuali e l'attuale stato dei luoghi permette di confermare la conformità edilizia del bene, a meno delle seguenti anomalie:
-sono state modificate le tramezzature interne, tramite le quali è stato tra l'altro realizzato un vano ripostiglio;
-il locale cucina ha inglobato l'adiacente spazio dell'originario balcone a 'tasca', il quale quindi è stato chiuso mediante un infisso.
Per la regolarizzazione della prima difformità è necessario predisporre una pratica edilizia CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria, il cui costo fra sanzione (€ 1.000,00) diritti di segreteria



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

(€ 291,24) oneri tecnici (comprensivi dell'aggiornamento catastale) può essere stimato in € 5.000,00.
Per quanto riguarda la seconda difformità, non risulta inoltrata alcuna pratica edilizia in sanatoria, e nemmeno sono state presentate domande di condono ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.
Per tale difformità non risulta possibile l'applicazione dell'art. 40 co.6 della L. 47/85, in quanto, pur rientrando le tipologie di abuso nei casi di sanatoria, e pur supponendo che la data dell'abuso sia precedente a quella stabilita dall'ultima legge di condono (31 marzo 2003), occorre osservare che le ragioni creditorie per cui si procede sono successive alla data stabilita dall'ultima legge di condono (2 ottobre 2003).
Di conseguenza la stima dell'immobile potrà interessare solo la superficie progettualmente assentita, e dovrà valutarsi anche il costo per la demolizione/ripristino degli ampliamenti abusivi (rimozione dell'infisso e ripristino della tamponatura, con porta, fra cucina e balcone a tasca), che può essere ragionevolmente stimato in € 3.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

# STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile in esame risulta pignorato per la quota pari alla intera proprietà.
Trattandosi di un appartamento, non sono praticabili ipotesi di frazionamento, ed il bene pignorato può essere venduto in LOTTO UNICO:
LOTTO: quota pari alla intera proprietà della seguente unità immobiliare:
Appartamento sito in Roma alla via Francesco Grenet n. 77 al piano 3 int. 12 della scala D, composto di 3 vani più accessori; distinto al NCEU del Comune di Roma al Foglio: 1094; Particella: 9; Sub: 32; Zona censuaria: 7; Categoria: A/2; Classe: 2; Consistenza: 5,5 vani; Superficie Catastale: 108 mq; Rendita: Euro 710,13; confinante con vano scala ed ascensore, distacchi su via Vasco de Gama e su spazi condominiali, appartamento int. 13 della scala H, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRANCESCO GRENET n. 77, scala D, interno 12, piano 3
  Il bene oggetto di esecuzione è costituito da: Appartamento sito in Roma alla via Francesco Grenet n. 77 al piano 3 int. 12 della scala D, composto di 3 vani più accessori; distinto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 1094, Particella 9, Sub 32; l'appartamento confina con vano scala ed ascensore, distacchi su via Vasco de Gama e su spazi condominiali, appartamento int. 13 della scala H, salvo altri. Il compendio fa parte di un complesso edilizio con destinazione residenziale; questo è composto di due fabbricati simili posti uno di fronte all'altro. Ogni fabbricato, con pianta pressochè rettangolare, è composto da due corpi: uno più alto comprendente un piano rialzato e cinque piani superiori, ed un altro più basso con piano rialzato e due piani sovrastanti. La struttura dell'edificio è in ossatura di travi e pilastri in cemento armato, con solai laterocementizi e tamponature tradizionali. Il rivestimento esterno degli



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

edifici è in quadrotti di cotto, gli infissi esterni sono in legno o pvc dotati di persiane (in legno o metalliche). Si accede all'edificio dal civico n. 77 della via Francesco Grenet, attraverso un cancello in ferro che immette nel camminamento comune fra i due edifici frontistanti del complesso. Lungo il camminamento si trovano gli accessi ai vari corpi scala, tra cui il corpo D di interesse. Quest'ultimo è accessibile attraverso un portoncino in alluminio e vetro, che introduce direttamente nel corpo scala; il rivestimento (al piano terreno) è in quadrotti di cotto come l'esterno, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i gradini sono in marmo e la scala è dotata di ringhiera in fero verniciato. La comunicazione è assicurata anche dall'ascensore. Al terzo piano si trova il portoncino di accesso dell'immobile in oggetto, int. 12. L'appartamento, che ha una superficie interna calpestabile (al netto cioè delle pareti perimetrali) di circa 85 mq, risulta così suddiviso: ingresso-disimpegno, soggiorno comunicante con terrazzo, due camere (una comunicante con balcone, bagno, cucina (comunicante con balcone ed altro balconcino a tasca attualmente annesso alla cucina stessa), ripostiglio. Le caratteristiche di finitura, così come rilevate nel corso del sopralluogo, vengono in appresso riassunte: -Pavimentazione in piastrelle di ceramica; -Pareti rifinite in tinta; -Infissi interni in legno; -Infissi esterni in legno doppio vetro; -Rivestimento dei servizi in maiolica; -Altezza media utile soffitti 2,98 metri; -Riscaldamento autonomo con caldaia; -Impianto elettrico e idrico in sufficiente stato manutentivo e sottotraccia, impianto termico con terminali (termosifoni) in mediocre stato manutentivo; -Superficie del terrazzo interrotta da muretto terminale di parete in c.a., superato mediante scaletta in ferro. Ubicazione e caratteristiche di zona e di mercato L'unità immobiliare in argomento è situata in Roma, zona Ostia Lido, alla via Francesco Grenet n. 77. Ai fini estimativi, l'ubicazione va definita come "Quartiere Marino". L'area in cui si trova il compendio risulta a carattere misto, con prevalenza di abitazioni ed esercizi commerciali. Tra gli aspetti positivi che caratterizzano la zona riconosciamo: •in termini di accessibilità, la posizione in zona semicentrale di Ostia Ponente, a ridosso di importanti arterie stradali quali la via Ostiense e l'autostrada Roma-Fiumicino; •la presenza di numerosi servizi nelle vicinanze raggiungibili a piedi (negozi, supermercati, scuole, aree verdi, ospedali). Le caratteristiche negative riscontrate per la zona in questione consistono nella sua connotazione popolare ed intensiva dei complessi edilizi, e nella scarsa dotazione di parcheggi pubblici, che rende difficoltoso il parcamento nelle vicinanze dell'immobile, specialmente durante la stagione balneare. Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato sui valori medio-bassi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno tener conto di quanto descritto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1094, Part. 9, Sub. 32, Zc. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 171.479,00
Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità.
La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi effettivi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato.

INDAGINI INDIRETTE - Dati acquisiti da osservatori immobiliari e pubblicazioni specialistiche
Per il bene e la zona in esame, Roma – Ostia Ponente, vengono registrate da autorevoli osservatori del mercato immobiliare, le seguenti quotazioni parametriche (cfr.All.6):
Unità immobiliare - abitazione
•Borsa immobiliare di Roma €/mq 1.450 – 2.100
•O.M.I.: €/mq 1.550 – 2.300

INDAGINI DIRETTE - Offerte rilevate nel mercato immobiliare relativamente ad immobili con caratteristiche similari

AGENZIA UBICAZIONE SUPERFICIE PIANO PREZZO (€)



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

TOSCANO VIA FRANCESCO GRENET 90 1 218.000,00
TOSCANO VIA FRANCESCO GRENET 85 3 189.000,00
EUROFIGEST VIA FRANCESCO GRENET 90 R 140.000,00
EUROFIGEST VIA ZAMBRINI 85 3 195.000,00
PREZZO UNITARIO MEDIO 2.120 €/MQ
Il valore medio relativo alle offerte è stato però ricavato dai valori richiesti, e non quelli effettivi di compravendita, per cui occorre tenere conto del margine di trattativa, valutabile, in accordo con il rapporto quadrimestrale Nomisma del primo trimestre 2022 (per la città di Roma), in una decurtazione del 7,9% dei prezzi richiesti:
€/mq 2.120,00 x 0,921 = €/mq 1.952,00
Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile (grado di finitura, stato di conservazione), nonché le caratteristiche estrinseche della zona, volendo conferire alla stima dovute caratteristiche di prudenzialità, le quotazioni di riferimento che si ritiene di assumere coincidono con la media dei valori registrati relativamente alle due indagini (considerando i valori minimi delle indagini indirette):

Qu.i. = QUOTAZIONE DI RIF. APPARTAMENTO €/mq 1.700,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Roma (RM) - VIA FRANCESCO GRENET n. 77, scala D, interno 12, piano 3 | 100,87 mq | 1.700,00 €/mq | € 171.479,00 | 100,00% | € 171.479,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 171.479,00 |

Valore di stima: € 171.479,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 8.000,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |

***Valore finale di stima:*** **€ 154.905,05**

Alla superficie convenzionale come sopra calcolata, sono state applicate le quotazioni di riferimento assunte, per pervenire al valore più probabile della u.i.
Da tale valore sono state decurtate decurtate le spese relative alla regolarizzazione edilizia del cespite (già stimate in € 8.000,00), ed il deprezzamento per mancanza di garanzia dal vizio (5%).



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

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

Roma, li 17/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cocconi Andrea

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 - VISUALIZZAZIONE-LOCALIZZAZIONE (Aggiornamento al 14/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 2 - ATTUALE STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 14/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 14/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 14/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 5 - VISURE IPOTECARIE (Aggiornamento al 14/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 6 - FONTI DI STIMA (Aggiornamento al 17/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 14/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 8 - ELABORATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 14/05/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 9 - MODULO VERIFICA INIZIALE ESPERTO (Aggiornamento al 14/05/2022)



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRANCESCO GRENET n. 77, scala D, interno 12, piano 3
  Il bene oggetto di esecuzione è costituito da: Appartamento sito in Roma alla via Francesco Grenet n. 77 al piano 3 int. 12 della scala D, composto di 3 vani più accessori; distinto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 1094, Particella 9, Sub 32; l'appartamento confina con vano scala ed ascensore, distacchi su via Vasco de Gama e su spazi condominiali, appartamento int. 13 della scala H, salvo altri. Il compendio fa parte di un complesso edilizio con destinazione residenziale; questo è composto di due fabbricati simili posti uno di fronte all'altro. Ogni fabbricato, con pianta pressochè rettangolare, è composto da due corpi: uno più alto comprendente un piano rialzato e cinque piani superiori, ed un altro più basso con piano rialzato e due piani sovrastanti. La struttura dell'edificio è in ossatura di travi e pilastri in cemento armato, con solai laterocementizi e tamponature tradizionali. Il rivestimento esterno degli edifici è in quadrotti di cotto, gli infissi esterni sono in legno o pvc dotati di persiane (in legno o metalliche). Si accede all'edificio dal civico n. 77 della via Francesco Grenet, attraverso un cancello in ferro che immette nel camminamento comune fra i due edifici frontistanti del complesso. Lungo il camminamento si trovano gli accessi ai vari corpi scala, tra cui il corpo D di interesse. Quest'ultimo è accessibile attraverso un portoncino in alluminio e vetro, che introduce direttamente nel corpo scala; il rivestimento (al piano terreno) è in quadrotti di cotto come l'esterno, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i gradini sono in marmo e la scala è dotata di ringhiera in fero verniciato. La comunicazione è assicurata anche dall'ascensore. Al terzo piano si trova il portoncino di accesso dell'immobile in oggetto, int. 12. L'appartamento, che ha una superficie interna calpestabile (al netto cioè delle pareti perimetrali) di circa 85 mq, risulta così suddiviso: ingresso-disimpegno, soggiorno comunicante con terrazzo, due camere (una comunicante con balcone, bagno, cucina (comunicante con balcone ed altro balconcino a tasca attualmente annesso alla cucina stessa), ripostiglio. Le caratteristiche di finitura, così come rilevate nel corso del sopralluogo, vengono in appresso riassunte: -Pavimentazione in piastrelle di ceramica; -Pareti rifinite in tinta; -Infissi interni in legno; -Infissi esterni in legno doppio vetro; -Rivestimento dei servizi in maiolica; -Altezza media utile soffitti 2,98 metri; -Riscaldamento autonomo con caldaia; -Impianto elettrico e idrico in sufficiente stato manutentivo e sottotraccia, impianto termico con terminali (termosifoni) in mediocre stato manutentivo; -Superficie del terrazzo interrotta da muretto terminale di parete in c.a., superato mediante scaletta in ferro. Ubicazione e caratteristiche di zona e di mercato L'unità immobiliare in argomento è situata in Roma, zona Ostia Lido, alla via Francesco Grenet n. 77. Ai fini estimativi, l'ubicazione va definita come "Quartiere Marino". L'area in cui si trova il compendio risulta a carattere misto, con prevalenza di abitazioni ed esercizi commerciali. Tra gli aspetti positivi che caratterizzano la zona riconosciamo: •in termini di accessibilità, la posizione in zona semicentrale di Ostia Ponente, a ridosso di importanti arterie stradali quali la via Ostiense e l'autostrada Roma-Fiumicino; •la presenza di numerosi servizi nelle vicinanze raggiungibili a piedi (negozi, supermercati, scuole, aree verdi, ospedali). Le caratteristiche negative riscontrate per la zona in questione consistono nella sua connotazione popolare ed intensiva dei complessi edilizi, e nella scarsa dotazione di parcheggi pubblici, che rende difficoltoso il parcamento nelle vicinanze dell'immobile, specialmente durante la stagione balneare. Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato sui valori medio-bassi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno tener conto di quanto descritto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1094, Part. 9, Sub. 32, Zc. 7, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: In seguito ad indagine edilizia effettuata dal sottoscritto presso il IX Dipartimento (Attuazione degli Strumenti Urbanistici) del Comune di Roma, è stato possibile ottenere le informazioni in appresso riportate: Nel PRG attualmente vigente l'immobile ricade in: Città Consolidata



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

– Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1). L'immobile risulta interessato da un vincolo di PRG, in quanto è presente una segnalazione di tipo puntuale sulla Carta della Qualità: Edifici e complessi edilizi moderni – opere di rilevante interesse architettonico o urbano (case per i dipendenti Alitalia); questo comporta che qualsiasi intervento edilizio sull'immobile necessita del preventivo Nulla Osta della Sovrintendenza Capitolina.

***Prezzo base d'asta:*** **€ 154.905,05**



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 735/2020 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 154.905,05

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Roma (RM) - VIA FRANCESCO GRENET n. 77, scala D, interno 12, piano 3 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1094, Part. 9, Sub. 32, Zc. 7, Categoria A2 | **Superficie** | 100,87 mq |
| **Stato conservativo:** | All'atto del sopralluogo l'immobile risultava in un sufficiente stato conservativo, con l'eccezione dell'impianto termico, i cui terminali (termosifoni) versano in un mediocre stato manutentivo. | | |
| **Descrizione:** | Il bene oggetto di esecuzione è costituito da: Appartamento sito in Roma alla via Francesco Grenet n. 77 al piano 3 int. 12 della scala D, composto di 3 vani più accessori; distinto al NCEU del Comune di Roma al Foglio 1094, Particella 9, Sub 32; l'appartamento confina con vano scala ed ascensore, distacchi su via Vasco de Gama e su spazi condominiali, appartamento int. 13 della scala H, salvo altri. Il compendio fa parte di un complesso edilizio con destinazione residenziale; questo è composto di due fabbricati simili posti uno di fronte all'altro. Ogni fabbricato, con pianta pressochè rettangolare, è composto da due corpi: uno più alto comprendente un piano rialzato e cinque piani superiori, ed un altro più basso con piano rialzato e due piani sovrastanti. La struttura dell'edificio è in ossatura di travi e pilastri in cemento armato, con solai laterocementizi e tamponature tradizionali. Il rivestimento esterno degli edifici è in quadrotti di cotto, gli infissi esterni sono in legno o pvc dotati di persiane (in legno o metalliche). Si accede all'edificio dal civico n. 77 della via Francesco Grenet, attraverso un cancello in ferro che immette nel camminamento comune fra i due edifici frontistanti del complesso. Lungo il camminamento si trovano gli accessi ai vari corpi scala, tra cui il corpo D di interesse. Quest'ultimo è accessibile attraverso un portoncino in alluminio e vetro, che introduce direttamente nel corpo scala; il rivestimento (al piano terreno) è in quadrotti di cotto come l'esterno, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i gradini sono in marmo e la scala è dotata di ringhiera in fero verniciato. La comunicazione è assicurata anche dall'ascensore. Al terzo piano si trova il portoncino di accesso dell'immobile in oggetto, int. 12. L'appartamento, che ha una superficie interna calpestabile (al netto cioè delle pareti perimetrali) di circa 85 mq, risulta così suddiviso: ingresso-disimpegno, soggiorno comunicante con terrazzo, due camere (una comunicante con balcone, bagno, cucina (comunicante con balcone ed altro balconcino a tasca attualmente annesso alla cucina stessa), ripostiglio. Le caratteristiche di finitura, così come rilevate nel corso del sopralluogo, vengono in appresso riassunte: -Pavimentazione in piastrelle di ceramica; -Pareti rifinite in tinta; -Infissi interni in legno; -Infissi esterni in legno doppio vetro; -Rivestimento dei servizi in maiolica; -Altezza media utile soffitti 2,98 metri; -Riscaldamento autonomo con caldaia; -Impianto elettrico e idrico in sufficiente stato manutentivo e sottotraccia, impianto termico con terminali (termosifoni) in mediocre stato manutentivo; -Superficie del terrazzo interrotta da muretto terminale di parete in c.a., superato mediante scaletta in ferro. Ubicazione e caratteristiche di zona e di mercato L'unità immobiliare in argomento è situata in Roma, zona Ostia Lido, alla via Francesco Grenet n. 77. Ai fini estimativi, l'ubicazione va definita come "Quartiere Marino". L'area in cui si trova il compendio risulta a carattere misto, con prevalenza di abitazioni ed esercizi commerciali. Tra gli aspetti positivi che caratterizzano la zona riconosciamo: •in termini di accessibilità, la posizione in zona semicentrale di Ostia Ponente, a ridosso di importanti arterie stradali quali la via Ostiense e l'autostrada Roma-Fiumicino; •la presenza di numerosi servizi nelle vicinanze raggiungibili a piedi (negozi, supermercati, scuole, aree verdi, ospedali). Le caratteristiche negative riscontrate per la zona in questione consistono nella sua connotazione popolare ed intensiva dei complessi edilizi, e nella scarsa dotazione di parcheggi pubblici, che rende difficoltoso il parcamento nelle vicinanze dell'immobile, specialmente durante la stagione balneare. Per effetto di tali circostanze, l'andamento del mercato immobiliare nella zona è attestato sui valori medio-bassi, e le quotazioni da assumere per il cespite dovranno tener conto di quanto descritto. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | L'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati che lo abitano. | | |



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

***Trascrizioni***

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 14/09/2020
  Reg. gen. 89263 - Reg. part. 61723
  Quota: 1/2 PROPRIETA'
  A favore di **********
  Contro **********, **********
  Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a ROMA 1 il 02/10/2024
  Reg. gen. 117357 - Reg. part. 87396
  Quota: 1/1 PROPRIETA'
  A favore di **********, **********
  Contro **********, **********
  Formalità a carico della procedura



Firmato Da: ANDREA COCCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 72d26bddcf69c27d9a4bf9edda094b8f