
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



LOTTO UNICO

Villino sito in Ostia Antica (Roma) in Viale Fabio Gori 133 - int. 11

NCEU Foglio 1073 – Part.IIa 607 – Sub 504 graffato Part.IIa 1327

Box sito in Ostia Antica (Roma) in Viale Fabio Gori 135

NCEU Foglio 1073 – Part.IIa 607 – Sub 4

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 -Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2 ...	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 2 -Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	5
Bene N° 2 -Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1	5
Confini	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	5
Bene N° 2 -Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	6
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	6
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	8
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	8
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	9
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2 ...	Errore. Il segnalibro non è definito.

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1.....	9
Stato di occupazione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	10
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	10
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	11
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	12
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	13
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	16
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1.....	15
Stima / Formazione lotti.....	17

INCARICO

In data 04.07.2024 la sottoscritta Arch. Ambra Marina Cicognani, con studio in Roma in Viale delle Accademie n. 47, c.a.p. 00147, email: ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC: a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06.97842581 – Cell. 6666, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 10.07.2024 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata in Ostia Antica (Roma) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2
- **Bene N° 2** – Box auto ubicato in Ostia Antica (Roma) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2
BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INTERNO 11, PIANO S1

Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati nel Comune di Roma in Via Fabio Gori, una strada che si trova nella zona di Ostia Antica, sita nel quadrante sud/ovest della città, fra il Tevere e la via del Mare, indicata come la trentacinquesima zona di Roma (Z. XXXV), urbanisticamente identificata come 13E, ricadente nel Municipio X.

Attualmente è caratterizzata da una buona presenza di infrastrutture quali scuole, luoghi di culto, aree verdi, attività commerciali, mercati, ecc.

E' servita dalla rete del trasporto pubblico che la relaziona con il centro della città e con il litorale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata in Ostia Antica (Roma) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2
- **Bene N° 2** – Box auto ubicato in Ostia Antica (Roma) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1

Trattasi di una villetta a schiera con box auto con accesso indipendente, ma sito al piano seminterrato della medesima costruzione; i due beni vengono venduti in un unico lotto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INT. 11, PIANO S1/T/1/2
BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INT. 11, PIANO S1

E' stato verificato dalla scrivente che è stata depositata in cancelleria in data 05.03.2024 in base all'art. 567 - 2° comma del c.p.c, la relazione notarile del dott. Federico Coletti Notaio in Maglie, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Lecce, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari di Roma 1 relativi agli immobili pignorati alla data del pignoramento (28.02.2024).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2

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

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

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

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

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INT. 11, PIANO S1

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

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

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2

Il villino int. 11 confina ai piani terra, primo e secondo con gli immobili int. 9, int. 13 e Via Fabio Gori, salvo altri.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INT. 11, PIANO S1

Il box auto int. 11 confina con l'immobile int. 11 per due lati, con l'int. 13, Via Fabio Gori, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PIANO TERRA	44,50 mq	51,17 mq	1	51,17 mq	2,90 m	TERRA
PIANO TERRA chiostrina	1,65 mq	1,65 mq	0,20	0,33 mq	ca. 9,00 m	TERRA
PIANO PRIMO	36,60 mq	42,10 mq	1	42,10 mq	2,90 m	PRIMO
PIANO PRIMO balcone coperto	2,50 mq	2,50 mq	0,4	1,00 mq		PRIMO
PIANO SECONDO	16,94 mq	19,50 mq	1	19,50 mq	2,40 m	SECONDO
PIANO SECONDO terrazza	7,15 mq	7,15 mq	0,30	2,15 mq		SECONDO
PIANO SEMINTERRATO cantina	30,00 mq	34,50 mq	0,30	10,35 mq	2,50 m	SEMITERRATO
AREA ESTERNA	22,00 mq	22,00 mq	0,20	4,40 mq		TERRA
Totale superficie convenzionale:				131,00 mq		
Totale superficie commerciale:				131,00 mq		

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INTERNO 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	10,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,50 m	S1
Rampa di accesso	24,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	0,00 m	T/S1
Totale superficie convenzionale:				16,80 mq		
Totale superficie commerciale:				17,00 mq		

Si precisa che la consistenza si riferisce alle parti legittimate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/04/1982 al 20/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 607, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7 Cl.6, Cons. 8 vani, Rendita € 1.652,66, Piano T/1/2, Graffato P.lla 1327
Dal 20/11/2000 al 17/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 607, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7, Cl.6, Cons. 8 vani, Rendita € 1.652,66, Piano T/1/2, Graffato P.lla 1327
Dal 17/05/2002 al 15/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1327, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7, Cl.6, Cons. 8 vani,

		Rendita € 1.652,66, Piano T/1/2, Graffato P.lla 607
Dal 15/01/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 607, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7, Cl.6, Cons. 8 vani, Superficie catastale 124 mq, Rendita € 1.652,66, Piano T/1/2, Graffato P.lla 1327
Dal 09/11/2015 al 05/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 607, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A7 Cl.6, Cons. 8 vani, Superficie catastale 124 mq, Rendita € 1.652,66, Piano T/1/2, Graffato P.lla 1327
Dal 06/03/2019 al 26/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1327, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7, Cl.6, Cons. 8 vani, Superficie catastale 151 mq, Rendita € 1.652,66, Piano S1/T/1/2, Graffato P.lla 607
Dal 26/03/2019 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1327, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7, Cl.6, Cons. 8 vani, Superficie catastale 151 mq, Rendita € 1.652,66, Piano S1/T/1/2, Graffato P.lla 607
Dal 06/03/2020 al 29/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1327, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7, Cl.6, Cons. 8 vani, Superficie catastale 151 mq, Rendita € 1.652,66, Piano S1/T/1/2, Graffato 607
Dal 29/09/2021 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1327, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7, Cl.6, Cons. 8 vani, Superficie catastale 151 mq, Rendita € 1.652,66, Piano S1/T/1/2, Graffato P.lla 607

Il villino fino al 05.03.2019 era censito al NCEU al sub 3 ed era indicato essere costituito dai piani T – 1 – 2, dal 06.03.2019 è censito al NCEU al sub 504 costituito dai piani S1 - T – 1 – 2, si segnala che il piano S1 è graficizzato in tutti gli elaborati grafici reperiti e la cantina è indicata anche nella concessione edilizia in variante del 1979 (ALL 12).

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INTERNO 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2000 al 17/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 607, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6, Cl.15, Cons. 10 mq Rendita € 64,04, Piano S1
Dal 17/05/2002 al 15/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 607, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6, Cl.15, Cons. 10 mq Rendita € 64,04, Piano S1
Dal 15/01/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 607, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6, Cl.15, Cons. 10 mq Rendita € 64,04, Piano S1
Dal 09/11/2015 al 26/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 607, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6, Cl.15, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq, Rendita € 64,04, Piano S1
Dal 26/03/2019 al 29/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 607, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6, Cl.15, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq, Rendita € 64,04, Piano S1
Dal 29/09/2021 al 28/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 607, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6, Cl.15, Cons. 10 mq Superficie catastale 12 mq, Rendita € 64,04, Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superf. Catast.	Rendita	Piano	Graffato
	1073	1327	504	6	A7	6	8 vani	151 mq	1652,66 €	S1/T/1/2	P.lla 607

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INTERNO 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superf. Catast.	Rendita	Piano	Graffato
	1073	607	4	6	C6	15	10 mq	12 mq	64,04 €	S1	

A seguito di quanto relazionato nel capitolo REGOLARITA' EDILIZIA dovrà essere effettuato l'aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2 BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INTERNO 11, PIANO S1

Nell'atto di provenienza del Notaio Alessandro Fiori del 29.09.2021 è indicato all'Art. 7 che *...“il fabbricato di appartenenza è stato realizzato in virtù della Licenza edilizia n. 1177/1974 e successiva variante n. 979 del 1979; il successivo cambio di destinazione d'uso in abitativo dei locali posti al piano secondo dell'abitazione, eseguito in assenza delle necessarie autorizzazioni urbanistiche, è stato regolarizzato con la concessione edilizia in sanatoria n. 270.920 del 17.12.2001”...* tuttavia, per mero errore materiale, nel precedente atto a rogito del Notaio Marzio Villari di Seravezza del 26.03.2019, rep. 61.587, (ALL 11) la concessione in sanatoria viene indicata come n. 98.849/2001 del 18.07.2001 in luogo dei dati corretti che sono n. 270.920 del 17.12.2001, tale imprecisione è rettificata nel medesimo atto di provenienza con conferma ex art. 46 D.P.R. 380/01 dai venditori.

Si precisa che nel fascicolo relativo alla domanda di concessione in sanatoria presentata da **** Omissis **** (ALL 13) è presente la relazione tecnica del Geom. Massimo Cristoferi in cui è indicato l'oggetto degli abusi essere oltre al cambio di destinazione d'uso del piano secondo anche la realizzazione di una veranda al piano terra, che la scrivente non ha rilevato durante il sopralluogo del giorno 18.03.2025.

Si segnalano le seguenti incongruenze tra la visura storica catastale (ALL 3) ed i documenti presenti nel fascicolo del condono (ALL 13):

- nella visura catastale è indicata **** Omissis **** proprietaria dei beni in oggetto, dal 22.04.1982 al 20.11.2000, mentre i documenti inerenti il condono sono intestati a **** Omissis ****;
- la pratica catastale n. RM0098152 in atti dal 06.03.2019 relativa alla variazione per cambio di destinazione d'uso-preallineamento è indicata essere la n. 72543.1/1985, mentre la concessione edilizia in sanatoria indica l'accatastamento depositato con il n. 78543-85.

Si precisa che la camera sita al piano primo, sopra la cucina, ha superficie inferiore a 9 mq, dimensione minima per una camera da letto secondo le normative del Comune di Roma.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2
BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INTERNO 11, PIANO S1

Durante il sopralluogo del giorno 18.03.2025 i beni sono risultati in buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2
BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INTERNO 11, PIANO S1

Trattasi di un'abitazione e di un box auto che sono parte di un fabbricato costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra, composto da 18 unità residenziali a schiera con ingressi indipendenti e relativi box auto. I quattro piani dell'abitazione sono collegati tra loro tramite una scala interna, ma allo stato di fatto, al piano seminterrato non esiste discontinuità tra la cantina e il box auto in quanto sono un unico ambiente. All'abitazione si accede tramite un vialetto scoperto pavimentato che collega il cancello pedonale sito al civico 133 di Via Fabio Gori con il fabbricato, adiacente ad esso si trova la rampa di accesso al box auto (di fatto ubicato in parte del piano seminterrato del villino) che diparte dal cancello carrabile sito al civico 135 della medesima via.

L'immobile è composto dai seguenti ambienti:

- al piano terra: soggiorno, bagno, cucina e chiostrina;
- al piano primo: due ambienti, bagno, balcone;
- al piano secondo: un unico ambiente con bagno, una portafinestra consente l'accesso al terrazzo da cui si accede anche a un locale soffitta in parte ricavato nel sottotetto;
- il piano seminterrato è un grande ambiente con camino in muratura, sono presenti due tramezzi con archi che delineano un piccolo ambiente in cui è alloggiata la caldaia, non essendoci le murature che individuano il box auto la stanza prende luce dalla grande vetrata verso la rampa carrabile. E' presente una cantinola ricavata sotto il vialetto di accesso all'abitazione il cui soffitto è con volta di mattoni, una piccola finestrella affaccia sulla rampa.

All'interno l'appartamento ha le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati prevalentemente di colore bianco, il pavimento è di tipo laminato, la scala è in marmo, priva di corrimano, la cucina ha il pavimento e il rivestimento fino a circa mt 1,80 in gres porcellanato effetto marmo, i bagni hanno pavimento e rivestimento di tipo ceramico, gli infissi sono in legno douglas con vetro singolo. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico, gas, antenna parabolica, citofono, il riscaldamento è autonomo. L'esposizione delle finestre è principalmente ad est, i bagni sono tutti esposti a ovest, la cucina ed una camera a nord.

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità dai titoli autorizzativi, di cui si relaziona nel dettaglio nel capitolo REGOLARITA' EDILIZIA:

- al piano terra la presenza di un solaio pavimentato (terrazzo) sito sopra l'accesso al box auto, presente sia nell'ultimo elaborato catastale (2019) che nell'elaborato planimetrico annesso alla domanda di condono (1986), ma non indicato nella relazione allegata alla sanatoria né nella planimetria catastale d'impianto del 1982 (ALL 5). Si ritiene lecito presumere che non era presente nel progetto, probabilmente realizzato in fase costruttiva, ma non legittimato
- al piano primo la parete tra il bagno e il soggiorno è traslata di ca 70 cm, tale graficizzazione è presente sia nell'ultimo elaborato catastale (2019) che nell'elaborato planimetrico annesso alla domanda di condono (1986), ma non presente nella relazione allegata alla sanatoria e difforme dalla planimetria catastale d'impianto del 1982 (ALL 5).
- al piano secondo la soffitta è stata ampliata nel sottotetto
- al piano seminterrato oltre alla demolizione delle murature che definiscono il box auto, è stata realizzata una cantinola sotto il camminamento di accesso, non presente in nessun elaborato catastale (2019), ma graficizzata

nell'elaborato planimetrico annesso alla domanda di condono (1986), sebbene non indicata nella relazione allegata alla sanatoria.

Sono state richieste le certificazioni degli impianti e la documentazione inerente la legittimità dell'immobile, ma alla scrivente ad oggi non è stato consegnato nulla, pertanto si consiglia la revisione generale degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INTERNO 11, PIANO S1

Come da verbale di sopralluogo, i beni sono occupati dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2000 al 17/05/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Corigliano	20/11/2000	32823	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	27/11/2000	90011	58760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2002 al 26/03/2019	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marzio Villari	17/05/2002	36270	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	29/05/2002		38570
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			

al 29/09/2021		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Fiori	26/03/2019	61587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	28/03/2019		24747
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	28/03/2019	1583/1T	
Dal 29/09/2021 al 28/02/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Fiori	29/09/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	05/10/2021		87733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	28/03/2019	1583/1T	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2
BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INTERNO 11, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA*** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ROMA il 27/11/2000
 Reg. gen. 90012 - Reg. part. 24056
 Note: * Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 6503 del 19.04.2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26.03.2019.
 Cancellazione totale eseguita in data 26.04.2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ROMA il 05/10/2021

Reg. gen. 126788 - Reg. part. 24195
Importo: € 474.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 237.000,00

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 27/11/2000
Reg. gen. 90011 - Reg. part. 58760
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **DONAZIONE**
Trascritto a ROMA il 29/05/2002
Reg. gen. 58697 - Reg. part. 38570
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 28/03/2019
Reg. gen. 35877 - Reg. part. 24747
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 05/10/2021
Reg. gen. 126787 - Reg. part. 87733
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO DI CONFERMA**
Trascritto a ROMA il 05/10/2021
Reg. gen. 126786 - Reg. part. 87732
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 28/02/2024
Reg. gen. 23466 - Reg. part. 17710
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2
BENE N° 2 – BOX UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, PIANO S1

Dalla visura del Piano Regolatore del Comune di Roma è risultato che gli immobili oggetto della presente relazione sono parte del fabbricato identificato con la particella 607 del foglio 1073 del NCEU del Comune di

Roma, ricadente nella tavola 23 del nuovo PRG, adottato con c.c. n°33 del 19/20 marzo 2003, e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 11/12.02.2008 Elaborati prescrittivi "Sistema e Regole" con destinazione urbanistica "Città da Ristrutturare - Programmi integrati prevalentemente residenziali Artt. 51, 52, 53.

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio - Sistema del paesaggio: TAV. A: Paesaggio degli insediamenti urbani - Aree urbanizzate. Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano. Area a connotazione specifica - Parchi archeologici e culturali - Schema del Piano Regionale dei Parchi. Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.

Carta della Natura - Centri abitati - Pianura costiera

Carta Geologica d'Italia: Detriti, depositi alluvionali e fluviolacustri, spiagge attuali (Olocene)

Classificazione sismica: Livello di pericolosità 2A 3A 3B

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETТА UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INTERNO 11, PIANO S1

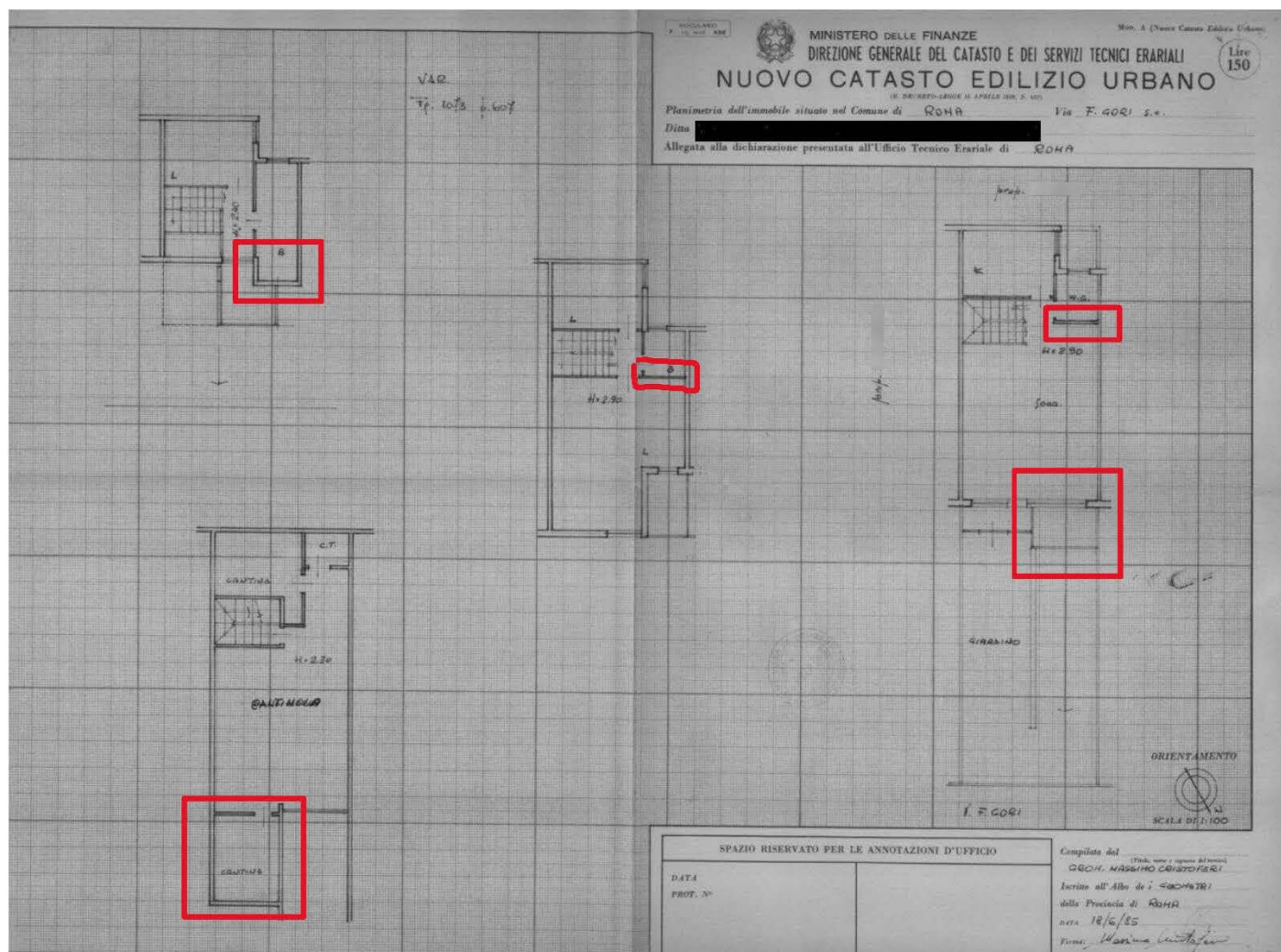
Dalla documentazione consultata e/o reperita dalla scrivente a seguito delle ricerche effettuate è emerso che il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato realizzato a seguito di licenza edilizia n. 1177 del 1974 e successiva concessione in variante n. 979/C del 1979 richiesta dalla**** Omissis **** (ALL 12).

Non è presente il certificato di agibilità.

E' stato richiesto al Dip. PAU del Comune di Roma il progetto con riferimento alla concessione edilizia di cui sopra, ma non è stata possibile la consultazione (ALL 18). E' stata presentata ai sensi dell'art. 35 della L. 28.02.1985 n. 47 la domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 9721/86 alla Circoscrizione XIII e prot. 87/96467 alla Rip. XV. Nel fascicolo del Condono, redatti dal Geom. Massimo Cristoferi, sono presenti: una planimetria disegnata su foglio millimetrico catastale indicante la data del 18.06.1985 e la relazione tecnica del 04.11.1985 in cui è specificato che le opere nell'immobile realizzate abusivamente consistono in ...*"una veranda al piano terra, per una superficie globale di mq 2,25, nonché la trasformazione del piano servizi da soffitta a vano abitabile, per una superficie, comunque esistente, di mq 16,94"*...

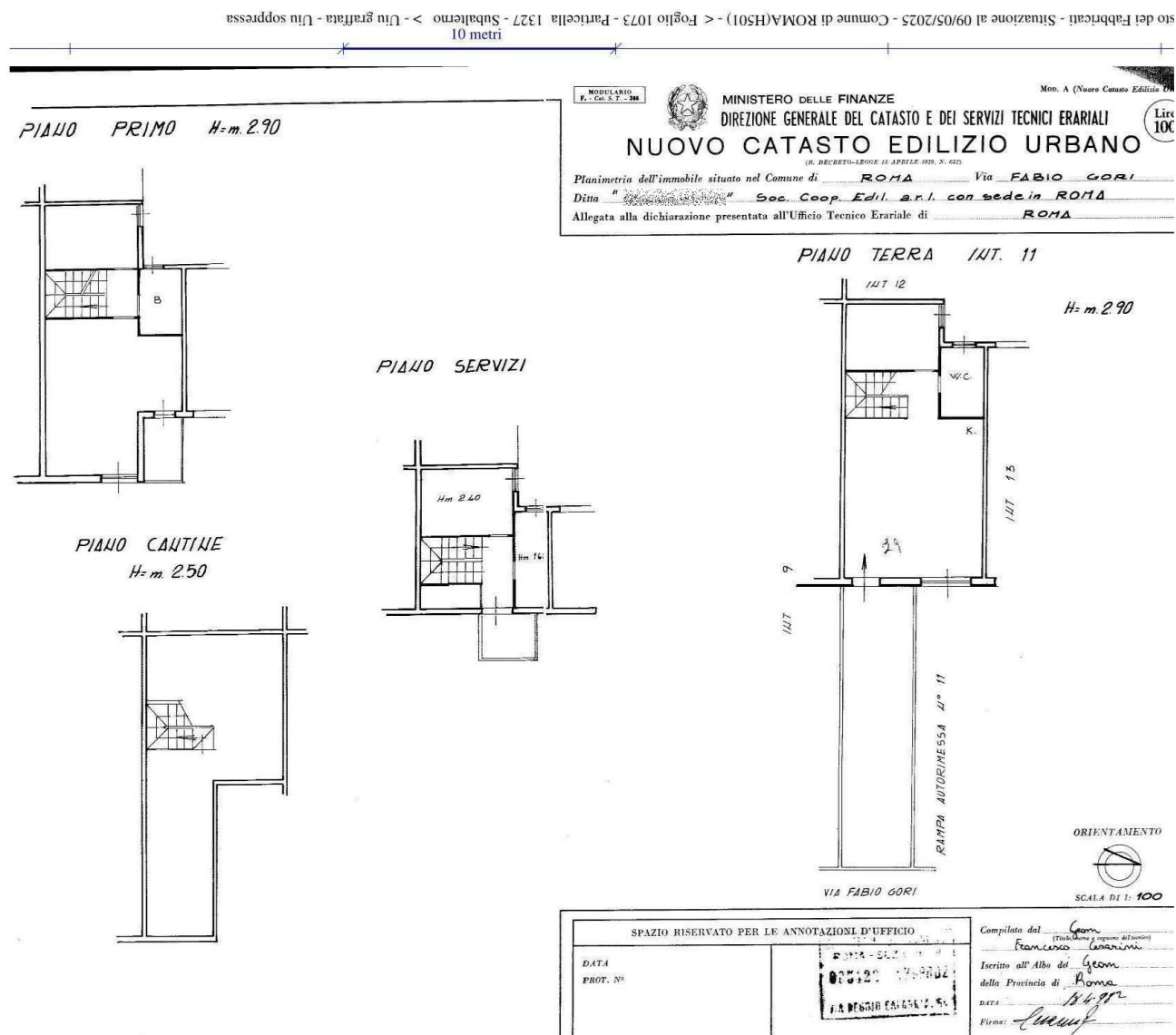
Per una superficie complessiva residenziale di mq 19,19 è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 270920 in data 17.12.2001 (ALL 13) intestata a **** Omissis **** come da accatastamento n. 78543-85. La scrivente precisa che nella visura storico catastale (ALL 3) è indicata la proprietà di 1/1 dell'immobile in oggetto dal 22.04.1982 al 20.11.2000 a **** Omissis **** con il medesimo codice fiscale; inoltre nella visura storico catastale è indicata variazione in data 05.03.2019 pratica RM 0098152 in atti dal 06.03.2019 RST CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - PREALLINEAMENTO (n. 72543.1/1985).

Si osserva che la planimetria del 18.06.1985 allegata alla domanda di condono, rispetto alla prima planimetria catastale depositata in data 17.04.1982 (ALL 5), che in assenza di progetto viene considerata come autorizzativa fino a quanto successivamente concesso, presenta l'ampliamento del solaio antistante l'accesso all'abitazione di circa 7,00 mq,



PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA DOMANDA DI CONDONO 87/96467

i tramezzi dei bagni al p. terra e al p. primo traslati di circa 70 cm (ma di fatto in essa sono indicati conformi allo stato di fatto), l'ampliamento del piano servizi (secondo), l'accorpamento del box auto sub 4 alla cantina dell'immobile in oggetto; è graficizzata una cantinola ubicata al di sotto del vialetto di accesso e due tramezzi (conformi allo stato di fatto).



PLANIMETRIA CATASTALE D'IMPIANTO (1982)

La scrivente ha richiesto al Municipio X di competenza eventuali altre pratiche edilizie depositate, ma non è stata prodotta alcuna documentazione aggiuntiva in merito (ALL 14).

Relativamente alla documentazione reperita, essendoci delle differenze tra quanto relazionato dal Geom. Cristofori e quanto graficizzato nell'elaborato planimetrico, la scrivente ritiene legittimate solo le difformità indicate nella relazione tecnica.

Lo stato dei luoghi rilevato in data 18.03.2025 (ALL 16 - 17) differisce da quanto autorizzato per le criticità di seguito dettagliate:

PIANO TERRA

- l'assenza della veranda
- la realizzazione di un solaio (terrazzo) antistante il fronte principale di circa 7,00 mq sopra la rampa di accesso al box
- la traslazione del tramezzo del bagno di circa 70 cm
- lo spostamento della zona cottura dalla parete di confine alla zona adiacente la scala

PIANO PRIMO

- il posizionamento di un infisso in vetro-alluminio a chiusura del terrazzo della camera
- la traslazione del tramezzo del bagno di circa 70 cm

PIANO SERVIZI (SECONDO)

- l'ampliamento del locale ripostiglio/soffitta all'interno del sottotetto, spostando l'accesso dall'interno al terrazzo

PIANO CANTINA

- la presenza di due piccoli tramezzi e di un camino
- l'assenza delle murature che individuano il box auto (Sub 4)
- la presenza di una cantinola con volta a mattoni al di sotto del camminamento di accesso all'abitazione

Ai fini della legittimazione dei luoghi si ritiene necessario presentare pratiche presso gli uffici competenti per legittimare:

PIANO TERRA

- l'assenza della veranda
- la realizzazione di un solaio (terrazzo) antistante il fronte principale di circa 7,00 mq sopra la rampa dell'autorimessa
- la traslazione del tramezzo del bagno di circa 70 cm
- lo spostamento della zona cottura

PIANO PRIMO

- la traslazione del tramezzo del bagno di circa 70 cm
- lo spostamento della cucina

PIANO CANTINA

- la presenza di tramezzi

Per quanto concerne la presenza della veranda al piano primo e della cantinola al piano seminterrato (graficizzata nell'elaborato allegato alla domanda di sanatoria, ma non indicata nella relazione), sebbene quest'ultima non determina un aumento di volumetria, dovranno essere legittimati ed in caso di diniego dovranno essere demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi come autorizzato.

Dovranno essere ripristinati i muri divisorii tra la cantina e la superficie autorizzata a box, attualmente non presenti, dovranno essere legittimati o demoliti i tramezzi presenti.

Si presume che per le varianti di cui non sono state reperite le necessarie autorizzazioni non sia stato eseguito neanche il collaudo delle strutture; ai fini della sicurezza dovrà essere effettuata da un tecnico abilitato la verifica statica dei luoghi difforni da quanto autorizzato, inoltre la scrivente ha richiesto documentazione attinente la certificazione degli impianti, ma non le è stato consegnato nulla, per cui dovrà essere effettuata da un tecnico specializzato la loro conformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato allegato alla lettera C all'atto di provenienza (ALL 9/10) prot. n. 18624 del 09.03.2019, redatto dal Geom. Pasquale Colombo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA - VIA FABIO GORI 133, INTERNO 11, PIANO S1/T/1/2
BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA - VIA FABIO GORI 135, INTERNO 11, PIANO S1

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

Si segnala l'Atto del Notaio Giuliani reg. in data 27.07.1978 trascritto il 03.08.1978 al n. 36056 indicato nella concessione edilizia (ALL 12).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente, per quanto riferito, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata in Ostia Antica (Roma) - VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1073, Part. 1327, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7, Graffato P.lla 607
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato in Ostia Antica (Roma) - VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1/T/1/2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1073, Part. 607, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale gli immobili potranno essere venduti in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di beni con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di cui trattasi.

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Ostia Antica (Roma) - Via Fabio Gori, 133, interno 11

Dalle ricerche svolte il valore medio di mercato nella zona per villini è compreso all'interno della forbice €/mq 1.800,00 - €/mq 2.250,00, valore supportato dalle quotazioni rilevate (ALL. 15):

l'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare) relativamente al 2° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato), indica per la zona suburbana/OSTIA ANTICA (Via del Castello) - codice di zona E32, microzona catastale n. 234, tipologia prevalente ville e villini, destinazione residenziale, **per ville e villini** valori che oscillano tra €/mq 1.800,00 e €/mq 2.700,00, da cui il **valore medio pari a €/mq 2.250,00; non indica valori per box/posti auto.**

- il **Borsino Immobiliare** indica per la zona periferica OSTIA ANTICA/Via del Castello, tipologia prevalente ville e villini, valori **per ville e villini** che oscillano tra €/mq 1.485,00 e €/mq 2.272,00, da cui **il valore medio pari a €/mq 1.879,00; per box auto e autorimesse** valori che oscillano tra €/mq 733,00 e €/mq 1.103,00, da cui **il valore medio di €/mq 918,00.**

Dalle considerazioni precedenti per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere periferico ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, aspetto generale esterno in discreto stato di manutenzione, vetustà circa 25 anni) e per le caratteristiche intrinseche dell'abitazione (villino a schiera con superficie commerciale media, affaccio principale su un lato, buono stato di conservazione interno), si ritiene congruo indicare nella media dei valori degli osservatori presi in esame il più probabile valore di mercato del bene residenziale in oggetto nelle condizioni attuali.

$$\text{€/mq } (2.250,00 + 1.879,00)/2 = \text{€/mq } 2.064,50$$

Tale valore viene moltiplicato per la superficie convenzionale legittimata, da cui:

$$\text{€/mq } 2.064,50 \times 131,00 \text{ mq} \Rightarrow \text{€ } 270.449,50$$

per le caratteristiche intrinseche del box auto (superficie commerciale media, ubicazione all'interno della struttura residenziale), si ritiene congruo indicare in €/mq 918,00 il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, da cui:

$$\text{€/mq } 918,00 \times 17,00 \text{ mq} \Rightarrow \text{€ } 15.606,00$$

Da cui il valore complessivo:

$$\text{€ } (270.449,50 + 15.606,00) = \text{€ } 286.055,50$$

Per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia al valore complessivo ottenuto devono essere detratti i costi relativi alla regolarizzazione che sono orientativamente indicati in € 10.000,00, da cui € 276.055,5. A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che gli immobili potrebbero presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 248.449,95 ed € 248.000,00 in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta in Ostia Antica (Roma) VIA FABIO GORI 133, interno 11, piano S1/T/1/2	131,00 mq	1.788,68 €/mq	€ 234.317,08	1/1	€ 234.317,08
Bene N° 2 - Posto auto in Ostia Antica (Roma) VIA FABIO GORI 135, interno 11, piano S1	17,00 mq	0,00 €/mq	€ 13.682,92	1/1	€ 13.682,92
Valore di stima:					€ 248.000,00

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 21/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 - Documentazione fotografica (Aggiornata al 18/03/2025)

N° 2 - NCEU – Estratto di mappa

N° 3 - NCEU – Visura storica 1073 607 504

N° 4 - NCEU – Planimetria 1073 607 504

N° 5 - NCEU – Planimetria d'impianto 1073 607 (3)

N° 6 - NCEU – Visura storica 1073 607 4

N° 7 – NCEU – Planimetria 1073 607 4

N° 8 - RR. II. - Ispezione ipotecaria

N° 9 - Atto di conferma e compravendita

N° 10 - Atto di conferma e compravendita

N° 11 - Atto di provenienza 26.03.2019

N° 12 – Concessione edilizia

N° 13 – Fascicolo condono

N° 14 – Corrispondenza Municipio X

N° 15 - Indagine di mercato

N° 16 - Schema planimetrico rilevato PT P1 P2

N° 17 - Schema planimetrico rilevato PS1

N° 18 – Richiesta progetto