
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marsella Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2023 del R.G.E.
contro



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1	9



Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1.....	9
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	17



Lotto Unico..... 17

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2023 del R.G.E..... 18

Lotto Unico..... 18



INCARICO

Con provvedimento del Giudice del 26/07/2024, il sottoscritto Ing. Marsella Giovanni, con studio in Via Paola Falconieri, 45 - 00152 - Roma (RM), email proingroma@gmail.com, PEC g.marsella@pec.ording.roma.it, Tel. 06 58202593, Fax 06 58202593, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in seguito 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) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "G", interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "G", interno M, piano s1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

L'edificio in cui ricade l'appartamento in esame è ubicato nel comune di Roma, nel quartiere Ostia, quindi a limitata distanza dal mare (circa 1 km). L'edificio è rivestito con apposito rivestimento in cortina e si presenta in buone condizioni.

La strada viale Dei Promontori da cui si accede all'appartamento e su cui lo stesso affaccia è una ampia strada con marciapiedi molto larghi. Il quartiere di Ostia è quasi una piccola cittadina dotata dei principali servizi e poi con la Via Cristoforo Colombo o con altre strade o servizi treno, ecc., è facile raggiungere la Capitale.

L'appartamento oggetto di vendita ha una consistenza catastale di 6,5 vani e superficie catastale di 132 mq, ed escluse le aree esterne di 128 mq.

L'appartamento, per come si presenta all'attualità, è costituito da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno un'ampia cucina, tre bagni e due grandi stanze da letto, oltre due balconi coperti.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO M, PIANO S1

La cantina è ubicata nella stessa palazzina dell'appartamento che è oggetto di vendita con il medesimo lotto (unico lotto) alla cantina posta al piano seminterrato si accede con le medesime scale con cui si accede all'appartamento, quindi è molto comoda per chi acquista l'appartamento.

Si fa presente che catastalmente la cantina risulta al civico n. 312 che è il civico della zona laterale di accesso carrabile che fa parte del medesimo gruppo di palazzine.



LOTTO UNICO

Si precisa che l'appartamento non è comodamente divisibile, sia perché ha un unico ingresso e anche in relazione agli imponenti eventuali lavori che si dovrebbero eventualmente svolgere per dividerli, con le insuperabili problematiche relative all'ubicazione degli scarichi condominiali esistenti, ecc..

La cantina se non venduta insieme all'appartamento ha scarso interesse di mercato ed inoltre è di superficie molto limitata, è quindi assolutamente opportuno venderla con l'appartamento.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "G", interno M, piano s1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "C", INTERNO 4, PIANO 1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO M, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

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

- (Proprietà 1/1)

Dall'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato risulta dichiarato che lo stesso è coniugato in regime di separazione legale dei beni.

Inoltre dall'estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio, risulta che con apposita annotazione del 29/01/1990 hanno scelto la separazione dei beni, quindi lo stesso giorno del rogito di acquisto dell'immobile del 29/01/1990.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO M, PIANO S1



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

- (Proprietà 1/1)

Dall'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato risulta dichiarato che lo stesso è coniugato in regime di separazione legale dei beni.

Inoltre dall'estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio, risulta che con apposita annotazione del 29/01/1990 hanno scelto la separazione dei beni, quindi lo stesso giorno del rogito di acquisto dell'immobile del 29/01/1990.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

Dall'atto di provenienza risultano i seguenti confini, con appartamento int. 3, Vai Mar Giallo, Vai Dei Promontori, vano ascensori, appartamento int. 5, vano scale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO M, PIANO S1

Dall'atto di acquisto risulta che la stessa confina con il corridoio condominiale, cantina denominata "N", sottonegozi 3, cantina denominata "L"

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	3,00 m	1
Loggia	12,50 mq	12,50 mq	0,35	4,38 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				132,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,38 mq		

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO M, PIANO S1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Cantina	2,60 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				0,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,75 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1097	81	8	7	A2	5	6,5	132 mq	1359,57 €	1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che la planimetria catastale riporta una disposizione interna leggermente diversa rispetto alle condizioni dei luoghi (vedere apposita planimetria con le difformità allegata). La principale diversità è nella zona della cucina che è stata ampliata rispetto alla planimetria, con l'eliminazione di una stanza, inoltre il resto della superficie della stanza eliminata è divenuta disimpegno dove è presente un soppalco, l'altezza netta utile sotto al soppalco risulta di 2,22 m.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO M, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1097	81	41	7	C2	7	3	3 mq	15,49 €	S1	

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

Lo stato conservativo è discreto, trattasi di un appartamento costruito negli anni 70 del secolo scorso, sul quale appaiono essere state effettuate essenzialmente manutenzioni ordinarie.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO M, PIANO S1

In buono stato

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

Nell'atto di provenienza del 29/01/1990, con il quale l'esecutato ha acquistato l'immobile per le parti comuni richiama il regolamento di condominio, rimandando allo stesso senza altre precisazioni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO M, PIANO S1

Nell'atto di provenienza del 29/01/1990, con il quale l'esecutato ha acquistato l'immobile per le parti comuni richiama il regolamento di condominio, rimandando allo stesso senza altre precisazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

L'edificio è con struttura in cemento armato con sei piani fuori terra, lo stesso è inserito in un complesso di edifici con simili caratteristiche, rivestiti con cortina all'esterno e con conformazione abbastanza regolare, sono dotati di appositi balconi coperti e ben fruibili. L'ingresso della palazzina è gradevole e ben rifinito.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, gli infissi sono in legno di vecchia data monovetro, sono presenti grate in ferro alle finestre, le porte interne sono in legno tamburato, gli avvolgibili esterni sono in pvc, in una stanza è presente un infisso con doppio vetro, il pavimento prevalente è in mattonelle, presumibilmente dell'epoca della costruzione e sono in buono stato, nella zona notte è presente il pavimento in Parquet. E' presente una caldaia a Gas per l'acqua calda sanitarie ed inoltre è presente anche uno scaldabagno elettrico.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO M, PIANO S1

Vale quanto già detto per l'appartamento dato che fanno parte del medesimo edificio.
La cantina è tinteggiata e si presenta facilmente accessibile.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

Preso l'appartamento, dal certificato di residenza dell'esecutata, la stessa risulta residente con, suo marito ed altre due persone.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO M, PIANO S1

La cantina risulta in uso all'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

Nel ventennio risulta presente solo l'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato avvenuto in data 20/01/1990. Quindi è assicurata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO M, PIANO S1

Identica di quella dell'appartamento, è stata acquistata con il medesimo rogito notarile. Nel ventennio risulta presente solo l'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato avvenuto in data 20/01/1990. Quindi è assicurata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/1990 - Registro Particolare 8022 Registro Generale 41466
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2023 - Registro Particolare 13615 Registro Generale 19191
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 1803 del 18/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROMA(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2023 - Registro Particolare 33202 Registro Generale 46267
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 9637 del 22/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Immobili siti in ROMA(RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2024 - Registro Particolare 3025 Registro Generale 21461
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16505/2020 del 17/11/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

Immobili siti in ROMA(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2024 - Registro Particolare 59816 Registro Generale 79216
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 19814 del 20/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SOGGETTO DEBITORE

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N, 308, EDIFICIO "G",
INTERNO M, PIANO S1**

ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/1990 - Registro Particolare 8022 Registro Generale 41466
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2023 - Registro Particolare 13615 Registro Generale 19191
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 1803 del 18/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROMA(RM)

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2023 - Registro Particolare 33202 Registro Generale 46267
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 9637 del 22/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROMA(RM)

ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2024 - Registro Particolare 3025 Registro Generale 21461
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 16505/2020 del 17/11/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
Immobili siti in ROMA(RM)
TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2024 - Registro Particolare 59816 Registro Generale 79216
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 19814 del 20/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SOGGETTO DEBITORE

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO
"G", INTERNO 4, PIANO 1**

Dal PRG risulta essere una zona: (ZTO B) Tessuti "Città da Ristrutturare" - Programmi integrati prevalentemente residenziali.

Dalla documentazione disponibile, sia quella in atti, sia quella consultata dal sottoscritto, nonostante che il fascicolo del progetto e delle varianti non è disponibile negli archivi del Comune di Roma, si desume che non



trattasi di un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata. Detta circostanza è rilevabile anche dal regolamento condominiale, dove risulta che il costruttore era già proprietario del suolo dove poi ha realizzato le palazzine, quindi trattasi di edilizia privata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

Il fascicolo del progetto e delle varianti non è disponibile negli archivi del Comune di Roma (vedere comunicazione del Comune di Roma del 29/11/2024 prot. 237764, dove viene attestato che detti documenti sono "irreperibili").

E' stata reperita comunque la concessione edilizia (n. 2877 prot. 41288/68 del 10/12/1968) e l'abitabilità (del 05/08/1975).

Mancando la possibilità della verifica della conformità urbanistica rispetto al progetto connesso alla licenza edilizia ed all'abitabilità, di questo se ne terrà conto in fase di stima con una decurtazione.

Di conseguenza, la verifica della conformità dell'appartamento è stata svolta confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

La sagoma esterna dell'appartamento è identica a come è stato costruito l'edificio, tra l'altro il rivestimento esterno è in cortina ed è standard per tutti i piani.

Per le difformità interne sono state rilevate le seguenti rispetto alla planimetria catastale del 1975 (quindi trattasi di planimetria risalente all'epoca di costruzione dell'edificio, dato che la planimetria è stata consegnata al Catasto nello stesso anno del rilascio dell'abitabilità):

- posizione della porta dall'ingresso al soggiorno spostata rispetto alla posizione della planimetria;
- presenza di una porta aggiuntiva tra il disimpegno ed il soggiorno;
- eliminazione di una stanza con incorporamento di parte della stessa nella cucina e parte resa disimpegno;
- nella parte della stanza resa disimpegno nella parte sovrastante è stato realizzato un soppalco con accesso dal bagno.

Il tutto è meglio rappresentato nella tavola grafica prodotta ed allegata, che indica dette difformità rispetto alla planimetria catastale.

Stante quanto sopra, con il limite legato all'impossibilità di verificare l'immobile rispetto al progetto edilizio (al Comune risulta irreperibile), tutti gli altri aspetti risultano conformi alla planimetria catastale, a meno delle secondarie difformità interne sopra indicate, che risultano sanabili con la rimessa in pristino o con pratica in sanatoria, ambedue le strade sono percorribili. A giudizio del sottoscritto è preferibile ripristinare la stanza eliminata che era dotata di apposito bagno interno, conseguendo quindi una migliore fruibilità degli spazi.

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N. 308, EDIFICIO "G", INTERNO 4, PIANO 1

Non si è a conoscenza di presenza di particolari vincoli condominiali oltre quelli del regolamento di condominio.

Il regolamento di condominio, risulta richiamato nell'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'esecutato.

Per gli oneri, si è richiesto l'arretrato dei pagamenti all'Amministratore del Condominio, precisando di evidenziare gli arretrati non pagati dell'anno in corso e dell'anno precedente, mentre l'amministratore ha inviato una nota complessiva di tutti gli arretrati dovuti per detto immobile che sommano complessivamente ad € 29.175,11. A seguito di ulteriore richiesta all'amministratore del condominio oltre alla ritrasmissione di detta nota complessiva ho ricevuto anche i bilanci consuntivi dell'anno precedente e quello preventivo dell'anno in corso, ed anche la ripartizione della spesa per la manutenzione delle palazzine condominiali.

Dall'esame di detti dati si desume quanto segue:

- Spese manutenzione fabbricato: quota a carico dell'appartamento € 5.893,58 divisa in 40 rate da 147,00 € cadauna (salvo arrotondamenti) con termine 01/03/2028., mentre per la cantina l'importo previsto è di € 118,45 sempre suddiviso in 40 rate da 2,00 €/cad (salvo arrotondamenti). Dalla lettera del totale consuntivo dovuto compreso gli arretrati risulta che non è stata pagata nessuna rata. La prima rata risale al 01-12-2024.
- Spese condominiali esercizio 2024/2025- periodo dal 01/05/2024 al 30/04/2025
Appartamento -Saldo precedente € 20.036,57, saldo finale insoluto € 19.901,81
Cantina- Saldo precedente 365,48, saldo finale € 383,32.
- Spese riscaldamento esercizio 2024/2025 – periodo dal 01/07/2024 al 30/06/2025
Appartamento -Saldo precedente € 2.478,15, saldo finale insoluto € 4.126,98
- Spese preventive condominiali esercizio 2025/2026- periodo dal 01/05/2025 al 30/04/2026
Appartamento -Saldo precedente € 19.901,81, oltre previsione di spesa nell'anno di € 1.66,94
Cantina- Saldo precedente 383,32, oltre previsione di spesa nell'anno di € 18,53
Spese preventive riscaldamento esercizio 2025/2026 – periodo dal 01/07/2025 al 30/06/2026
Appartamento -Saldo precedente € 4.126,98, oltre previsione di spesa nell'anno di € 1.650,97.

La spesa mensile media condominiale dal prospetto disponibile risulta di circa 135 €/mese, mentre la spesa del riscaldamento risulta di circa 105 €/mese.

La quota millesimale risulta indicata del 8,807/1000 rispetto a tutte le palazzine del condominio (da "A" ad "L").

E' comunque onere della parte offerente verificare nel dettaglio le spese arretrate e la effettiva parte di propria competenza. La parte offerente dovrà tener conto di detti arretrati verso il condominio in fase di formulazione



della propria offerta.

Si rileva inoltre che negli atti del procedimento risulta presente l'intervento del condominio in esame.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE DEI PROMONTORI N, 308, EDIFICIO "G", INTERNO M, PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di particolari vincoli condominiali oltre quelli del regolamento di condominio.

I vincoli condominiali sono regolati dal regolamento condominiale richiamato nell'atto di acquisto da parte dell'esecutato.

Per le spese arretrate (essendo un lotto unico) il prospetto delle stesse è stato già inserito insieme a quello dell'appartamento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, per i motivi di indivisibilità già spiegati a pag. 6, così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "G", interno 4, piano 1

L'edificio in cui ricade l'appartamento in esame è ubicato nel Comune di Roma, nel quartiere Ostia, quindi a limitata distanza dal mare (circa 1 km). L'edificio è rivestito con apposito rivestimento in cortina e si presenta in buone condizioni. La strada via Dei Promontori da cui si accede all'appartamento e su cui lo stesso affaccia è una ampia strada con marciapiedi molto larghi. Il quartiere di Ostia è quasi una piccola cittadina dotata dei principali servizi e poi con la Via Cristoforo Colombo o con altre strade o servizi treno, ecc., è facile raggiungere la Capitale. L'appartamento oggetto di vendita ha una consistenza catastale di 6,5 vani e superficie catastale di 132 mq, ed escluse le aree esterne di 128 mq. L'appartamento, per come si presenta all'attualità, è costituito da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno un'ampia cucina, tre bagni e due grandi stanze da letto, oltre due balconi coperti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1097, Part. 81, Sub. 8, Zc. 7, Categoria A2

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

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per detta zona (vedere allegato) relativamente alle abitazioni di tipo civile riporta valori di min. 1950 €/mq e max di 2.600,00 € per la zona specifica si può confermare il valore medio che è quindi di € 2.275 €/mq.

Necessita poi apportare degli appositi coefficienti correttivi che sono:

-5 % per tener conto che l'immobile negli anni ha subito essenzialmente manutenzioni ordinarie e quindi molte parti e componenti risalgono all'epoca della costruzione (abbastanza vetuste) ed anche per tener conto delle spese condominiali arretrate che restano a carico dell'offerente;

- 5 % per tener conto che di fatto il Comune di Roma ha risposto che la documentazione sia del progetto che delle varianti è "irreperibile", di conseguenza, non avendo potuto verificare il progetto a differenza di altri immobili dove questo è possibile, si ritiene di applicare una decurtazione del 5%;

- siccome è una vendita all'asta con evidenti minori garanzie di legge, deve essere applicata una decurtazione che viene valutata del 10%.

Complessivamente dette decurtazioni sono pari al 20%.

Quindi l'importo unitario diviene 1.820,00.



Al valore complessivo sopra calcolato di € 240.931,60 infine necessita detrarre i costi per il ripristino della disposizione interna o la relativa sanatoria, con spese tecniche e della sanzione (1.000,00 €) e della reverse oltre che l'accatastamento.

Complessivamente si stima una spesa di 4.931,60, ne consegue che l'importo diviene in cifra tonda 236.000,00.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1
La cantina è ubicata nella stessa palazzina dell'appartamento che è oggetto di vendita con il medesimo lotto (unico lotto) alla cantina posta al piano seminterrato si accede con le medesime scale con cui si accede all'appartamento, quindi è molto comoda per chi acquista l'appartamento. Si fa presente che catastalmente la cantina risulta al civico n. 312 che è il civico della zona che fa parte del medesimo gruppo di palazzine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1097, Part. 81, Sub. 41, Zc. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.365,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1	132,38 mq	1.820,00 €/mq	€ 240.931,60	100,00%	€ 240.931,60
Detrazioni sopra specificate					- 4.931,60
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Viale dei Promontori n, 308, edificio "G", interno M, piano s1	0,75 mq	1.820,00 €/mq	€ 1.365,00	100,00%	€ 1.365,00
Valore di stima:					€ 237.365,00

Valore finale di stime del lotto (appartamento + cantina) € 237.365,00.

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 04/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marsella Giovanni



ELENCO ALLEGATI

- All. 1: Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
- All. 2: Atto di provenienza dell'immobile del 1990
- All. 3: Planimetria Catastale dell'appartamento e Planimetria Catastale della Cantina
- All. 4: Comunicazione di Roma Capitale per l'irreperibilità del progetto edilizio
- All. 5: Copia della Concessione Edilizia
- All. 6: Copia dell'abitabilità
- All. 7: Richiesta della Concessione edilizia
- All. 8: Ispezioni ipotecarie
- All. 9: Certificati di residenza dell'esecutato e dei conviventi
- All. 10: Richiesta dati ed informazioni all'Amministratore del Condominio
- All. 11: Insoluto per l'appartamento e cantina nei confronti del Condominio
- All. 12: Destinazione Urbanistica dell'Immobile
- All. 13: Valori OMI – Agenzia delle Entrate
- All. 14: Documentazione fotografica
- All. 15: Planimetria con indicazione delle difformità interne
- All. 16: Visure Catastali
- All. 17: Regolamento di condominio e prospetto tabelle millesimali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1

L'edificio in cui ricade l'appartamento in esame è ubicato nel comune di Roma, nel quartiere Ostia, quindi a limitata distanza dal mare (circa 1 km). L'edificio è rivestito con apposito rivestimento (cortina o simile) e si presenta in buone condizioni. La strada via Dei Promontori da cui si accede all'appartamento e su cui lo stesso affaccia è una ampia strada con marciapiedi molto larghi. Il quartiere di Ostia è quasi una piccola cittadina dotata dei principali servizi e poi con la Via Cristoforo Colombo o con altre strade o servizi treno, ecc., è facile raggiungere la Capitale. L'appartamento oggetto di vendita ha una consistenza catastale di 6,5 vani e superficie catastale di 132 mq, ed escluse le aree esterne di 128 mq. L'appartamento, per come si presenta all'attualità, è costituito da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno un'ampia cucina, tre bagni e due grandi stanze da letto, oltre due balconi coperti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1097, Part. 81, Sub. 8, Zc. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Dal PRG risulta essere una zona: (ZTO B) Tessuti "Città da Ristrutturare" - Programmi integrati prevalentemente residenziali. Dalla documentazione disponibile, sia quella in atti, sia quella consultata dal sottoscritto, nonostante che il fascicolo del progetto e delle varianti non è disponibile negli archivi del Comune di Roma, si desume che non trattasi di un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "G", interno M, piano s1
La cantina è ubicata nella stessa palazzina dell'appartamento che è oggetto di vendita con il medesimo lotto (unico lotto) alla cantina posta al piano seminterrato si accede con le medesime scale con cui si accede all'appartamento, quindi è molto comoda per chi acquista l'appartamento. Si fa presente che catastalmente la cantina risulta al civico n. 312 che è il civico della zona che fa parte del medesimo gruppo di palazzine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1097, Part. 81, Sub. 41, Zc. 7, Categoria C2

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



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "C", interno 4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1097, Part. 81, Sub. 8, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	132,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è discreto, trattasi di un appartamento costruito negli anni 70 del secolo scorso sul quale sono state effettuate essenzialmente manutenzioni ordinarie.		
Descrizione:	L'edificio in cui ricade l'appartamento in esame è ubicato nel comune di Roma, nel quartiere Ostia, quindi a limitata distanza dal mare (circa 1 km). L'edificio è rivestito con apposito rivestimento (cortina o simile) e si presenta in buone condizioni. La strada via Dei Promontori da cui si accede all'appartamento e su cui lo stesso affaccia è una ampia strada con marciapiedi molto larghi. Il quartiere di Ostia è quasi una piccola cittadina dotata dei principali servizi e poi con la Via Cristoforo Colombo o con altre strade o servizi treno è facile raggiungere la Capitale. L'appartamento oggetto di vendita ha una consistenza catastale di 6,5 vani e superficie catastale di 132 mq, ed escluse le aree esterne di 128 mq. L'appartamento, per come si presenta all'attualità, è costituito da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno un'ampia cucina, tre bagni e due grandi stanze da letto, oltre due balconi coperti.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dei Promontori n. 308, edificio "G", interno M, piano s1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1097, Part. 81, Sub. 41, Zc. 7, Categoria C2	Superficie	0,75 mq
Stato conservativo:	In buono stato		
Descrizione:	La cantina è ubicata nella stessa palazzina dell'appartamento che è oggetto di vendita con il medesimo lotto (unico lotto) alla cantina posta al piano seminterrato si accede con le medesime scale con cui si accede all'appartamento, quindi è molto comoda per chi acquista l'appartamento. Si fa presente che catastalmente la cantina risulta al civico n. 312 che è il civico della zona che fa parte del medesimo gruppo di palazzine.		
Vendita soggetta a IVA:	No.		

