
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lo Zupone Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 100152/2008 del R.G.E.

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
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	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100152/2008 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 227.700,00	15

INCARICO

All'udienza del 05.04.22 la sottoscritta Ing. Lo Zupone Barbara, con studio in Via Svizzera 14 - 00196 - Roma (RM), email barbara_lozupone@libero.it, PEC b.lozupone@pec.ording.roma.it, Tel. 06 93576904, veniva incaricata di aggiornare la perizia depositata in data 26.02.2011, giusta nomina quale Esperto ex art. 568 c.p.c. del GE del 26.04.2010.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Salvolini n° 17, piano Terra e primo

DESCRIZIONE

Abitazione a due piani, di circa 133 mq, porzione di immobile bifamiliare, sita in Roma – Ostia Antica, Via Francesco Salvolini n° 17. Al piano terra composta da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un ripostiglio ed una camera, attualmente non accessibile. Attraverso una scala interna si accede al piano primo composto da tre camere, un bagno, due disimpegni ed un balcone.

Al bene sono annesse due corti, la prima, di circa mq 78,00, posta a nord-ovest del manufatto ed antistante il portone di accesso, è accessibile mediante cancello carrabile elettrico posto al civico 17, e risulta attualmente recintata su tre lati da muretto e su un lato da grigliato in legno. La seconda, di circa mq 39,00, posta sul retro e a sud-est del manufatto, è accessibile esclusivamente dai cancelli carrabile e pedonale posti al civico 15A, e non è accessibile direttamente dall'abitazione, la stessa risulta attualmente recintata da muretti su solo tre lati. Dette corti risultano soggette a servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari retrostanti che sono intercluse, come precisato anche nel Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma Rep. 2119-24 emesso nell'esecuzione immobiliare R.G. 280/2020, trascritto alla form. 41196 del 07.05.2024.

L'immobile ha struttura portante in muratura con copertura a falde inclinate. Il rivestimento esterno è costituito da cortina al piano terra e da intonaco tinteggiato di colore bianco al piano primo. Via Francesco Salvolini fa parte del quartiere XXXV - Ostia Antica di Roma e ricade nel territorio del Municipio X (ex XII). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici a due - tre piani fuori terra sorti senza titolo edilizio.

Ai fini estimativi Ostia Antica è definita dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio "zona suburbana".

Il quartiere è raggiungibile dal centro di Roma attraverso la Via del Mare oppure attraverso l'autostrada Roma - Fiumicino.

Sono inoltre presenti collegamenti su ferro rappresentati dalla ferrovia Roma-Ostia con fermata "Ostia Antica" distante circa 1,5 km.

Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla distanza dal centro di Roma, circa 35 Km, e dall'assenza di servizi.

Le caratteristiche positive obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla vicinanza del mare e del sito Archeologico di Ostia Antica e dalla presenza di vaste aree verdi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Salvolini n° 17, piano Terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- Proprietà 1/1

CONFINI

L'immobile confina con via Francesco Salvolini e con particelle 1524 ,497 e 488.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	56,50 mq	0,85	48,02 mq	2,25 m	Terra
Camera inaccessibile	10,35 mq	11,60 mq	0,85	9,86 mq	2,25 m	Terra
Abitazione	58,00 mq	68,80 mq	0,95	65,36 mq	2,50 m	Primo
Balcone scoperto	10,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	2,50 m	Primo
Giardino n.1	78,00 mq	78,00 mq	0,05	3,90 mq	0,00 m	Terra
Giardino n. 2	39,00 mq	39,00 mq	0,050	1,95 mq	0,00 m	Terra
Tettoia	4,00 mq	4,00 mq	0,40	1,60 mq	2,25 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				133,44 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	133,44 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti utilizzati per le destinazioni "abitazione" tengono conto delle altezze dei piani terra e primo al di sotto della norma. Il coefficiente utilizzato per i giardini, pari a 0,10 è ridotto di un ulteriore 50% per tenere conto della servitù di passaggio a favore del fondo confinante.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/1988 al 10/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1415, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 831,50 Piano T-1
Dal 10/02/2011 al 31/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1415, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 1 vani Rendita € 118,79 Piano T
Dal 10/02/2011 al 31/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1073, Part. 1415, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 712,71 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1073	1415	501	6	A2	4	6 vani		712,71 €	T-1	
	1073	1415	502	6	A2	4	1 vano		118,79 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un primo accesso avvenuto in data 31.05.2010 erano emerse alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali all'epoca in atti, pertanto questo C.T.U., al solo fine di fornire una esatta rappresentazione della distribuzione dei vani, aveva provveduto ad effettuare una variazione catastale mediante presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate con procedura Docfa. In particolare, preso atto che un vano di circa 10 mq era in quel contesto risultato ceduto, solo fisicamente, senza alcun titolo, all'immobile adiacente, con la variazione catastale in parola aveva frazionato la particella 1415 del foglio 1073 (così come pignorata) generando i subalterni 501 (appartamento) e 502 (vano di 10 mq)(cfr.all.3.4 e 3.5).

Durante l'ultimo sopralluogo, avvenuto in data 05.05.2025, sono emerse ulteriori modifiche e difformità rispetto a tali planimetrie (cfr. all.10).

Si è accertato che l'immobile, adiacente a quello oggetto della presente procedura, è stato trasferito in proprietà a soggetto terzo, giusta decreto di trasferimento del Tribunale di Roma Rep. 2119-24 emesso nell'esecuzione immobiliare R.G. 280/2020 e trascritto alla form. 41196 del 07.05.2024, nella sua consistenza originaria e dunque scevro del vano in parola, che è stato murato e dunque viene valutato come facente parte dell'immobile pignorato e da subastare in questa sede, salvo quanto previsto nel successivo paragrafo PRECISAZIONI per renderlo accessibile.

L'immobile è inoltre risultato difforme al piano terra per diversa distribuzione dei tramezzi interni, modifica della posizione dell'angolo cottura e della scala di accesso al piano primo. E' inoltre presente la camera suddetta che risulta attualmente priva di accessi. Al piano primo per diversa posizione della scala di collegamento con il piano terra.

Poichè i beni sono risultati anche urbanisticamente non conformi, l'aggiornamento dei dati catastali potrà essere effettuato soltanto ad esito della regolarizzazione urbanistica. Costo stimato pari a: C1 = € 1.000,00.

PRECISAZIONI

Si evidenzia che la camera al piano terra di circa 10 mq, originariamente scorporata dall'immobile pignorato, è attualmente inaccessibile in quanto ogni accesso è murato e per quanto si è potuto constatare attraverso la finestra che affaccia sulla corte posta a sud-est, detta camera è priva di impianto elettrico e di riscaldamento. Nella stessa risultano inoltre ricoverati arredi e beni mobili di varia natura.

Per poterne ripristinare l'uso si renderà necessaria l'apertura di una porta di collegamento con il resto dell'abitazione, lo smaltimento dei beni presenti, il rifacimento dell'impianto elettrico e di riscaldamento, la tinteggiatura di pareti e soffitto, il ripristino di intonaco e tinteggiatura della parete in cui verrà realizzato il varco.

Costi stimati C2 = € 3.000,00.

PATTI

Con Atto di affrancazione a rogito dottor Gennaro Carlone, rep.20168 del 22/11/1988, i signori **** Omissis **** hanno affrancato dal canone enfiteutico, il terreno di cui avevano acquistato l'utile dominio, all'epoca identificato al Foglio 1073 particella 1149, di mq. 870 di cui era parte il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. All. 6.4 e 6.4bis).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente si presenta in buono stato di conservazione (cfr.All.7).

PARTI COMUNI

Il bene non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITU'

Il compendio risulta gravato da servitù di passaggio a favore del fondo confinante, attualmente di proprietà di terzi, che essendo intercluso non ha altri accessi.

I beni che insistono su tale fondo sono stati acquisiti all'asta e sono stati trasferiti all'attuale proprietario tramite Decreto di trasferimento nell'ambito della procedura esecutiva - Tribunale di Roma R.G. 280/2020 (cfr.All.11). Nel Decreto è precisato che il fondo è intercluso e che non ha accesso diretto dalla strada pertanto i beni "sono raggiungibili mediante l'attraversamento della particella confinante 1415 del foglio 1073 sulla quale, pertanto, sussiste servitù di passaggio".

Si precisa inoltre che nell'atto di divisione a rogito del Notaio Giovanni Colangelo di Roma in data 16.12.1983 rep. n°3241, trascritto il 10.01.1984 al n°4221 del registro generale e al n°3517 del registro particolare (cfr. All. 6.2), mediante il quale viene assegnato ai coniugi **** Omissis **** l'appezzamento di terreno della superficie censito al Catasto Terreni al Foglio 1073 Particella 1415 si precisa al punto 2) che: "Il terreno viene assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con annessi, connessi, usi diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, con particolare riferimento alla servitù di passaggio a favore della rimanente proprietà degli altri condividenti."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha struttura portante in muratura con copertura a falde.

Il rivestimento esterno è costituito da cortina al piano terra e intonaco tinteggiato di colore bianco al piano primo.

All'esterno l'immobile si presenta in un normale stato di manutenzione.

Le pavimentazioni esterne sono in parte in monocottura in parte in pietra.

Le caratteristiche di finitura interna dell'immobile, rilevate nel corso del sopralluogo, vengono di seguito riassunte:

PIANO TERRA

- Porta d'ingresso doppia anta in legno;
- Le pareti intonacate e tinteggiate;
- Rivestimento del bagno e dell'angolo cottura in gres porcellanato;

- Pavimentazione di soggiorno, bagno, ripostiglio e angolo cottura in gres porcellanato;
- Porte in legno di colore bianco con maniglie in alluminio;
- Infissi delle finestre e delle portefinestre in legno con persiane in legno;
- Scala di collegamento dal piano terra al piano primo in legno;
- Sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- Altezza m 2,25.

PIANO PRIMO

- Pareti di disimpegno e camere intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione e rivestimento del bagno in gres porcellanato;
- Pavimentazione delle camere e del disimpegno in legno impiallacciato;
- Porte in legno di colore bianco con maniglie in alluminio;
- Infissi delle finestre in legno con persiane in legno;
- Sanitari e rubinetteria di tipo commerciale;
- Altezza m 2,50.

L'impianto elettrico è sotto traccia e l'impianto di riscaldamento è autonomo, è presente un condizionatore nel disimpegno al piano primo.

All'interno l'abitazione risulta in buono stato di conservazione (cfr.All.7).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento degli accessi, avvenuti in data 12/02/2022 ed in data 05/05/2025, il bene risultava occupato dal sig. **** Omissis ****, figlio dei debitori, e dalla propria famiglia.

Poichè verrà adottato un ordine di liberazione non si ritiene necessario applicare una decurtazione del valore di mercato del bene per immobile occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-Con atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Pocaterra di Roma in data 27.01.1978 rep. n°97446, trascritto il 21.02.1978 al n°13194 del registro generale e al n°11052 del registro particolare, i sigg.ri **** Omissis **** hanno ceduto ai Sigg.ri **** Omissis **** per un quarto indiviso in regime di comunione legale, l'utile dominio sulla porzione immobiliare sita in Roma, Località Ostia Antica e precisamente lotto di terreno gravato da livello a favore del Demanio dello Stato di mq 830,00, facente parte del piano di lottizzazione

predisposto dalla Cooperativa Edilizia "Casa Mia" al n° 86, censito al catasto terreni al Foglio 1073 Particella 1149;

-Con atto di divisione a stralcio a rogito del Notaio Giovanni Colangelo di Roma in data 16.12.1983 rep. n°3241, trascritto il 10.01.1984 al n°4221 del registro generale e al n°3517 del registro particolare, i Sig.ri **** Omissis **** d'accordo tra di loro assegnano con tacitazione di ogni diritto ai coniugi, **** Omissis **** che accettano in comunione legale dei beni l'utile dominio di appezzamento di terreno della superficie di are 1 ca 97 (mq 197), censito al Catasto Terreni al Foglio 1073 Particella 1415.

-Con Atto di affrancazione a rogito dottor Gennaro Carlone, rep.20168 del 22/11/1988, trascritto il 28.07.2025 al n°100217 del registro generale e al n°72811 del registro particolare, i signori **** Omissis **** hanno affrancato dal canone enfiteutico, il terreno di cui avevano acquistato l'utile dominio, all'epoca identificato al Foglio 1073 particella 1149, di mq. 870 di cui era parte il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. All. 6.4 e 6.4bis).

-Con atto di donazione a rogito Notaio Giancarlo Pollera di Roma in data 16.06.1992, rep. n°90437, trascritto il 03.07.1992 al n°53762 del registro generale e al n°31328 del registro particolare, i Sig.ri **** Omissis ****, hanno donato i loro diritti spettanti pari a 3/4 a **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, (già proprietari di 1/4) dell'immobile sito in Roma Località Ostia Antica e precisamente: "lotto di terreno gravato da livello a favore del Demanio dello Stato di mq 830 contraddistinto col n° 86 del piano di lottizzazione della zona riportato al Catasto terreni al Foglio 1073 Particella 1149".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Da quanto riportato nella relazione notarile in atti risulta gravare sull'immobile oggetto di pignoramento:

-Ipoteca Legale iscritta ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e D.LGS 46/99 in data 15.11.2005 al n°155505 registro generale, n°47596 registro particolare, a favore del SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROVINCIA DI ROMA, con sede in Roma per € 48.674,00 di cui € 24.337,00 sorte, a carico del Sig. **** Omissis **** per quota 1/2 sul terreno sito in Roma riportato al N.C.T al Foglio 1073 Particella 1149;

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 02.01.2006 al n°21 registro generale, n°9 registro particolare, a favore della BANCA ANTONVENETA S.p.A. con sede in Padova, domiciliata in Roma Viale Cortina d'Ampezzo, 186, presso lo studio dell' Avv. **** Omissis ****, per € 90.000,00 di cui € 69.699,57 sorte, a carico del Sig. **** Omissis **** per quota 1/2 e **** Omissis **** per quota 1/2 in forza del decreto ingiuntivo dell' 11.11.2005 repertorio n°1570 presso il Tribunale di Roma – Sez. distaccata di Ostia e gravante l'immobile oggetto della presente relazione, oltre a maggior consistenza;

-Ipoteca Legale iscritta ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e D.LGS 46/99 in data 03.08.2006 al n°106452 registro generale, n°28394 registro particolare, a favore del SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROVINCIA DI ROMA, con sede in Roma nascente dall'atto emesso al SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROVINCIA DI ROMA in data 18.07.2006 repertorio n°8137223 per € 12.894,00 di cui € 6.447,00 sorte, a carico del Sig. **** Omissis **** per quota 1/2 sul terreno sito in Roma riportato al N.C.T al Foglio 1073 Particella 1149;

-Ipoteca Giudiziale iscritta in data 27.12.2007 al n°224431 registro generale, n°54835 registro particolare, a favore della BANCA DI ROMA S.p.A. con sede in Roma per € 150.000,00 di cui € 114.112,93 sorte, a carico dei Sig.ri **** Omissis **** per quota 1/2 e **** Omissis **** per quota 1/2 in forza del decreto ingiuntivo del 29.01.2007 repertorio n°134 presso il tribunale di Roma e gravante sull'immobile oggetto della presente relazione;

-Pignoramento trascritto in data 10.02.2009 al n°16430 registro generale, n°8126 registro particolare, a favore della ASPRA FINANCE S.p.A. con sede in Milano, domiciliata in Roma Viale Cortina d'Ampezzo, 186, presso lo

studio dell' Avv. **** Omissis ****, a carico dei Sig.ri **** Omissis **** per la quota 1/2 e **** Omissis **** per la quota 1/2, giusta l'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 19.12.2008 repertorio n°6706, gravante sull'immobile oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto concerne gli strumenti urbanistici comunali l'immobile in Roma, Via Francesco Salvolini n° 17, ricade, secondo il Piano Regolatore Generale vigente, nella "Città della trasformazione".

È da evidenziare che l'immobile faceva parte del municipio 13° ricadente nel Piano Territoriale Paesistico 15/2, approvato con legge regionale n. 24/1998.

Non risultano presenti vincoli di altra natura gravanti sull'immobile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Presso il Comune di Roma - Ufficio Condono Edilizio è stata ritirata copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n°215781 del 03.02.2000 e relativa documentazione riguardante l'immobile pignorato, realizzato in origine senza titolo autorizzativo (cfr.All.4).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto dello stato dei luoghi e la documentazione reperita sono emerse le seguenti difformità:

- a) realizzazione di una tettoia in muratura al di sopra della porta di ingresso al piano terra non riportata nei grafici allegati alla domanda di condono;
- b) utilizzo al piano terra di un ambiente, di circa 14,00 mq, come angolo cottura mentre nei grafici allegati alla domanda di condono tale ambiente ha destinazione d'uso garage e tale appare nelle fotografie allegate in cui si vede l'accesso carrabile ad esso da via Francesco Salvolini;
- c) differente disposizione dei tramezzi interni;
- d) differente posizione della scala di collegamento tra piano terra e piano primo.

Si ritiene che soltanto alcune opere difformi siano sanabili con CILA in sanatoria, altre difficilmente, come la modifica della destinazione d'uso dei locali al piano terra.

Per quanto sopra esposto, al fine di regolarizzare urbanisticamente il bene, si ritiene opportuno che si proceda ad un accertamento di conformità. I costi, incluse le spese tecniche, si stimano pari a C3 = € 10.000,00. Si precisa che tale importo è indicativo e che soltanto ad esito di istruttoria presentata presso gli Uffici competenti potrà essere quantificato con precisione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Salvolini n° 17, piano Terra e primo Abitazione a due piani, di circa 133 mq, porzione di immobile bifamiliare, sita in Roma - Ostia Antica, Via Francesco Salvolini n° 17. Al piano terra composta da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un ripostiglio ed una camera, attualmente non accessibile. Attraverso una scala interna si accede al piano primo composto da tre camere, un bagno, due disimpegni ed un balcone. Al bene sono annesse due corti, la prima, di circa mq 78,00, posta a nord-ovest del manufatto ed antistante il portone di accesso, è accessibile mediante cancello carrabile elettrico posto al civico 17, e risulta attualmente recintata su tre lati da muretto e su un lato da grigliato in legno. La seconda, di circa mq 39,00, posta sul retro e a sud-est del manufatto, è accessibile esclusivamente dai cancelli carrabile e pedonale posti al civico 15A, e non è accessibile direttamente dall'abitazione, la stessa risulta attualmente recintata da muretti su solo tre lati. Dette corti risultano soggette a servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari retrostanti che sono intercluse, come precisato anche nel Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma Rep. 2119-24 emesso nell'esecuzione immobiliare R.G. 280/2020, trascritto alla form. 41196 del 07.05.2024. L'immobile ha struttura portante in muratura con copertura a falde inclinate. Il rivestimento esterno è costituito da cortina al piano terra e da intonaco tinteggiato di colore bianco al piano primo. Via Francesco Salvolini fa parte del quartiere XXXV - Ostia Antica di Roma e ricade nel territorio del Municipio X (ex XII). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici a due - tre piani fuori terra sorti senza titolo edilizio. Ai fini estimativi Ostia Antica è definita dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio "zona suburbana". Il quartiere è raggiungibile dal centro di Roma attraverso la Via del Mare oppure attraverso l'autostrada Roma - Fiumicino. Sono inoltre presenti collegamenti su ferro rappresentati dalla ferrovia Roma-Ostia con fermata "Ostia Antica" distante circa 1,5 km. Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla distanza dal centro di Roma, circa 35 Km, e dall'assenza di servizi. Le caratteristiche positive obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla vicinanza del mare e del sito Archeologico di Ostia Antica e dalla presenza di vaste aree verdi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1073, Part. 1415, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1073, Part. 1415, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 253.000,00
Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per beni equiparabili a quello in esame per

caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili, in stato di conservazione normale, site in zona Suburbana/OSTIA ANTICA (Via del Castello) fornisce una quotazione media $Q1 = \text{€/mq } 1.850,00$ (cfr.All.9.1). Il valore medio, per la stessa zona, fornito dal Borsino immobiliare è pari a $Q2 = \text{€/mq } \text{€ } 2.003,00$ (cfr.All.9.2). Da una indagine svolta sulle proposte delle agenzie immobiliari per beni simili a quello in oggetto, e posti nelle immediate vicinanze, risulta che la quotazione media è pari ad $\text{€/mq } 3.079,63$ (cfr.All.9.3). Ai fini del calcolo del valore di mercato più probabile del bene oggetto di pignoramento si ritiene congruo assumere il valore unitario (Q) che coincide con la media aritmetica del valore medio OMI Q1, del valore medio fornito dal Borsino immobiliare Q2, e del valore medio individuato dal libero mercato, ridotto del 10% per tenere conto delle trattative che solitamente portano ad una diminuzione del prezzo proposto, pari a $Q3 = (\text{€/mq } 2.315,68 \times 0,90) = \text{€/mq } 2.084,116$. Si assumerà pertanto una quotazione di riferimento pari a: $Q = (Q1 + Q2 + Q3)/3 = (\text{€/mq } 1.850,00 + \text{€/mq } \text{€ } 2.003,00 + \text{€/mq } 2.084,11)/3 =$ in c.t. $\text{€/mq } 2.000,00$. Considerato che la superficie commerciale del cespite (S) è pari a 133,44 mq, il valore totale del cespite (V) risulterebbe pari a: $V = Q \times S = \text{€/mq } 2.000,00 \times \text{mq } 133,44 = \text{€ } 266.880,00$. A tale importo va sottratto il costo dell'aggiornamento dei dati catastali, del ripristino dell'uso della stanza attualmente senza accesso e della regolarizzazione urbanistica, stimato pari a $C = C1 + C2 + C3 = \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 3.000,00 + 10.000,00 = \text{€ } 14.000,00$, per avere un valore di mercato più probabile $V' = V - C = \text{€ } 266.880,00 - \text{€ } 14.000,00 =$ in c.t. $\text{€ } 253.000,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Francesco Salvolini n° 17, piano Terra e primo	133,44 mq	0,00 €/mq	€ 253.000,00	100,00%	€ 253.000,00
Valore di stima:					€ 253.000,00

Valore di stima: € 253.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 227.700,00

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 26/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lo Zupone Barbara

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Salvolini n° 17, piano Terra e primo Abitazione a due piani, di circa 133 mq, porzione di immobile bifamiliare, sita in Roma – Ostia Antica, Via Francesco Salvolini n° 17. Al piano terra composta da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un ripostiglio ed una camera, attualmente non accessibile. Attraverso una scala interna si accede al piano primo composto da tre camere, un bagno, due disimpegni ed un balcone. Al bene sono annesse due corti, la prima, di circa mq 78,00, posta a nord-ovest del manufatto ed antistante il portone di accesso, è accessibile mediante cancello carrabile elettrico posto al civico 17, e risulta attualmente recintata su tre lati da muretto e su un lato da grigliato in legno. La seconda, di circa mq 39,00, posta sul retro e a sud-est del manufatto, è accessibile esclusivamente dai cancelli carrabile e pedonale posti al civico 15A, e non è accessibile direttamente dall’abitazione, la stessa risulta attualmente recintata da muretti su solo tre lati. Dette corti risultano soggette a servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari retrostanti che sono intercluse, come precisato anche nel Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma Rep. 2119-24 emesso nell’esecuzione immobiliare R.G. 280/2020, trascritto alla form. 41196 del 07.05.2024. L’immobile ha struttura portante in muratura con copertura a falde inclinate. Il rivestimento esterno è costituito da cortina al piano terra e da intonaco tinteggiato di colore bianco al piano primo. Via Francesco Salvolini fa parte del quartiere XXXV - Ostia Antica di Roma e ricade nel territorio del Municipio X (ex XII). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici a due - tre piani fuori terra sorti senza titolo edilizio. Ai fini estimativi Ostia Antica è definita dall’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio “zona suburbana”. Il quartiere è raggiungibile dal centro di Roma attraverso la Via del Mare oppure attraverso l’autostrada Roma - Fiumicino. Sono inoltre presenti collegamenti su ferro rappresentati dalla ferrovia Roma-Ostia con fermata “Ostia Antica” distante circa 1,5 km. Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla distanza dal centro di Roma, circa 35 Km, e dall’assenza di servizi. Le caratteristiche positive obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla vicinanza del mare e del sito Archeologico di Ostia Antica e dalla presenza di vaste aree verdi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1073, Part. 1415, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1073, Part. 1415, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto concerne gli strumenti urbanistici comunali l’immobile in Roma, Via Francesco Salvolini n° 17, ricade, secondo il Piano Regolatore Generale vigente, nella “Città della trasformazione”. È da evidenziare che l’immobile faceva parte del municipio 13° ricadente nel Piano Territoriale Paesistico 15/2, approvato con legge regionale n. 24/1998. Non risultano presenti vincoli di altra natura gravanti sull’immobile.

Prezzo base d'asta: € 227.700,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100152/2008 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 227.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Salvolini n° 17, piano Terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1073, Part. 1415, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 - Fg. 1073, Part. 1415, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	133,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente si presenta in buono stato di conservazione (cfr.All.7).		
Descrizione:	Abitazione a due piani, di circa 133 mq, porzione di immobile bifamiliare, sita in Roma – Ostia Antica, Via Francesco Salvolini n° 17. Al piano terra composta da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un ripostiglio ed una camera, attualmente non accessibile. Attraverso una scala interna si accede al piano primo composto da tre camere, un bagno, due disimpegni ed un balcone. Al bene sono annesse due corti, la prima, di circa mq 78,00, posta a nord-ovest del manufatto ed antistante il portone di accesso, è accessibile mediante cancello carrabile elettrico posto al civico 17, e risulta attualmente recintata su tre lati da muretto e su un lato da grigliato in legno. La seconda, di circa mq 39,00, posta sul retro e a sud-est del manufatto, è accessibile esclusivamente dai cancelli carrabile e pedonale posti al civico 15A, e non è accessibile direttamente dall'abitazione, la stessa risulta attualmente recintata da muretti su solo tre lati. Dette corti risultano soggette a servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari retrostanti che sono intercluse, come precisato anche nel Decreto di trasferimento del Tribunale di Roma Rep. 2119-24 emesso nell'esecuzione immobiliare R.G. 280/2020, trascritto alla form. 41196 del 07.05.2024. L'immobile ha struttura portante in muratura con copertura a falde inclinate. Il rivestimento esterno è costituito da cortina al piano terra e da intonaco tinteggiato di colore bianco al piano primo. Via Francesco Salvolini fa parte del quartiere XXXV - Ostia Antica di Roma e ricade nel territorio del Municipio X (ex XII). La zona, prevalentemente residenziale, è caratterizzata da un tessuto edilizio costituito per lo più da edifici a due - tre piani fuori terra sorti senza titolo edilizio. Ai fini estimativi Ostia Antica è definita dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio "zona suburbana". Il quartiere è raggiungibile dal centro di Roma attraverso la Via del Mare oppure attraverso l'autostrada Roma - Fiumicino. Sono inoltre presenti collegamenti su ferro rappresentati dalla ferrovia Roma-Ostia con fermata "Ostia Antica" distante circa 1,5 km. Le caratteristiche negative obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla distanza dal centro di Roma, circa 35 Km, e dall'assenza di servizi. Le caratteristiche positive obiettivamente riscontrabili sono rappresentate dalla vicinanza del mare e del sito Archeologico di Ostia Antica e dalla presenza di vaste aree verdi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento degli accessi, avvenuti in data 12/02/2022 ed in data 05/05/2025, il bene risultava occupato dal sig. **** Omissis ****, figlio dei debitori, e dalla propria famiglia. Poichè verrà adottato un ordine di liberazione non si ritiene necessario applicare una decurtazione del valore di mercato del bene per immobile occupato.		

ELENCO ALLEGATI

- 1 Incarico
- 2 Verbali di sopralluogo
- 3 Documentazione catastale
- 4 Documentazione urbanistica
- 5 Visure ipotecarie aggiornate dal CTU
- 6 Atti
- 7 Elaborato fotografico
- 8 Ortofoto
- 9 Quotazioni di riferimento
- 10 Elaborato grafico
- 11 Decreto di trasferimento
- 12 Perizia in versione privacy
- 13 Ricevute di invio relazione alle parti