



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sarti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 1154/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:



contro



Codice fiscale:



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1154/2024 del R.G.E.....	27
Lotto Unico	27



In data 10/01/2025, il sottoscritto Arch. Sarti Stefano, con studio in Via Pietro Mascagni, 134 - 00199 - Roma (RM), email s.sarti@fastwebnet.it, PEC s.sarti@pec.archrm.it, Tel. 06 45493463, Fax 06 45493463, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Umberto Zanotti Bianco, 27, edificio Unico, scala Unica, interno 18, piano 4-5

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile
UFFICIO, N.2 SOFFITTE E N.2 POSTI AUTO SCOPERTI - ROMA

Via Umberto Zanotti Bianco n.27, Interno n.18, Piano 4-5

Superficie commerciale di vendita: mq.121,00

Superficie Utile coperta mq. 95,60

Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.2 soffitte e n.2 posti auto scoperti

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI:

Zona di collocamento: extraurbana (frazione "Ostia Antica")

Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente

Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente

Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente

Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano

Destinazione prevalente piano terra: abitazione/ufficio

Destinazione prevalente piani superiori: abitazione/ufficio

Ceto sociale: medio

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio

Destinazione prevalente piano terra: ufficio

Destinazione prevalente piani superiori: ufficio

Epoca di costruzione: 2008

Numero piani: 6 fuori terra

Spazi condominiali: corte esterna, androne, vano scala, locali tecnici, lastrico solare

Portierato: assente

Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento

Rivestimento esterno: cortina di laterizi e intonaco

Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno

Stato di manutenzione: sufficiente esterno - discreto interno

Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1



Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente
Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna terrestre centralizzata

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Piano: 4 (ufficio) – 5 (soffitte)
Numero interno: 18
Destinazione d'uso: ufficio (ad oggi abitazione)
Pertinenze esistenti: n.2 soffitte e n.2 posti auto scoperti
Altezza interna prevalente: 2,70ml (ufficio) – 2,30 (soffitte)
Numero servizi igienici: n.2 bagni e n.1 locale doccia
Numero affacci: 1 esterno
Esposizione: nord
Prospicienza: nord (Via Umberto Zanotti Bianco)
Panoramicità: non presente
Luminosità: discreta
Cucina abitabile: presente
Ripostiglio: presente
Distribuzione spazi interni: sufficiente
Qualità rifiniture: discreta
Materiali di rivestimento pavimenti: legno e ceramica
Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica
Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente
Impianti tecnologici (elettrico): presente
Impianti tecnologici (gas): presente
Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente
Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico
Impianti tecnologici (climatizzazione): presente
Stato di manutenzione: discreto

CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda: bassa
Offerta: media
Vendibilità: bassa

Note sul contesto zonale: fascia extraurbana, frazione "Ostia Antica", Municipio X – Roma Capitale.
Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio.
Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Collegamento verso linea ferroviaria Roma - Ostia fermata "Ostia Antica" a circa 1600 metri.
Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 1400 metri.
Scuola materna a circa 1400 metri, scuola elementare a circa 1400 metri, scuola media a circa 1500 metri, ufficio postale a circa 1400 metri

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il fabbricato è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario superficario

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Umberto Zanotti Bianco, 27, edificio Unico, scala Unica, interno 18, piano 4-5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecale ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in data 14/11/2024 (Allegato n.1);
Nota di Trascrizione pignoramento presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 04/11/2024, ai nn. 132842/98860 di formalità (Allegato n.1).

MODULO CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, riportate nel Modulo dell'esperto per controllo documentazione depositato in data 25/01/2025 (Allegato n.9), si è riscontrato che non risultava notificato avviso ex art. 498 c.p.c. a creditore ipotecario, tuttavia intervenuto successivamente in data 06/02/2025. Per il resto la documentazione depositata agli atti è completa e presentata nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà superficaria 1/1)
Codice fiscale:

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

- #### (Proprietà superficaria 1/1)

CONFINI

L'ufficio (ad oggi uso abitazione) interno 18 è confinante con vano scala, ufficio interno 17 e ufficio interno 19, salvo altri e/o migliori confini.

Le soffitte interni 7 e 8 sono confinanti nell'insieme con corridoio comune, soffitta interno 6 e soffitta interno 9, salvo altri e/o migliori confini.



Il posto auto distinto con il numero 14 è confinante con spazio di manovra, posto auto numero 13 e posto auto numero 15, salvo altri e/o migliori confini.

Il posto auto distinto con il numero 15 è confinante con spazio di manovra, posto auto numero 14 e posto auto numero 16, salvo altri e/o migliori confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	95,60 mq	109,90 mq	1	109,90 mq	2,70 m	4
Soffitte	18,10 mq	20,80 mq	0,25	5,20 mq	2,30 m	5
Posti auto scoperti	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				121,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Consistenza immobile: Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 - Allegato C - ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica).

Si evidenzia come negli identificativi degli ambienti sono riportate le destinazioni d'uso attuali (abitazione), specificando che per l'immobile principale è da prevedersi il ripristino della destinazione d'uso ad ufficio come esposto nei paragrafi a seguire.

La superficie del compendio immobiliare data dal computo della superficie utile interna (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile, opportunamente ponderate in funzione della destinazione d'uso, risulta:

A - VANI PRINCIPALI (UFFICIO AD OGGI USO ABITAZIONE)

Disimpegno: mq.15,30

Soggiorno: mq.21,20

Cucina-pranzo: mq.18,30

Camera: mq.17,60

Guardaroba: mq.8,90

Bagno 1: mq.5,90

Bagno 2: mq.3,60

Locale doccia: mq.2,40

Ripostiglio: mq.2,40

Totale Superficie Utile: mq.95,60

(calcolata al 100% ovvero $95,60 \times 100\% = \text{mq. } 95,60$)

B - VANI ACCESSORI (NON COMUNICANTI)

Soffitta n.7: mq.9,20

Soffitta n.8: mq.8,90

Totale Superficie Utile: mq.18,10
 (calcolata al 25%, ovvero $18,10 \times 25\% =$ circa mq. 4,50)
C - POSTI AUTO SCOPERTI
 Posto auto n.13: mq.12,50
 Posto auto n.14: mq.12,50
 Totale Superficie Utile: mq.25,00
 (calcolata al 25%, ovvero $25,00 \times 25\% =$ circa mq. 6,25)
D - INCIDENZA MURATURA
 (calcolata al 15% di A+B, ovvero $100,10 \times 15\% =$ circa mq. 15,00)
SUPERFICIE COMMERCIALE
 Superficie Totale Commerciale (arrotondata) = mq.121,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3294	22	6	A10	1	5,5 vani	114 mq	4033,53 €	4-5	
	1078	3294	37	6	C6	8	12mq	12 mq	26,03 €	T	
	1078	3294	38	6	C6	8	12mq	12 mq	26,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I beni risultano censiti presso l'Ufficio Provinciale del Comune di Roma - Agenzia Entrate Territorio - Servizi Catastali:

Ufficio e soffitte: Foglio 1078, Particella 3294, Sub 22, Zona Censuaria 6, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 114mq, Rendita Euro 4.033,53 indirizzo Via Umberto Zanotti Bianco n.27, Interno 18, Piano 4-5 (Allegato n.4);

Posto auto scoperto: Foglio 1078, Particella 3294, Sub 37, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 12mq, Superficie Catastale Totale 12mq, Rendita Euro 26,03 indirizzo Via Umberto Zanotti Bianco n.29, Piano T (Allegato n.4);

Posto auto scoperto: Foglio 1078, Particella 3294, Sub 38, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 12mq, Superficie Catastale Totale 12mq, Rendita Euro 26,03 indirizzo Via Umberto Zanotti Bianco n.29, Piano T (Allegato n.4);

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati. Dalle verifiche effettuate risulta corrispondenza tra la descrizione del compendio immobiliare contenuta nel titolo di provenienza e quella rilevata dalle planimetrie catastali. Dal confronto tra le planimetrie catastali presenti in banca dati e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità, in particolare per quanto riguarda l'immobile principale ad

uso ufficio (ad oggi uso abitazione).

È stata infatti condotta una ristrutturazione che ha modificato l'ampiezza e la distribuzione degli spazi interni. Tali modifiche, realizzate mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti e l'installazione di pareti vetrate a tutta altezza, oltre i necessari adeguamenti impiantistici in particolare per la creazione della cucina, non hanno apportato variazioni di superficie né di volumetria interna. Inoltre non hanno apportato modifiche alle parti esterne del fabbricato.

Per la verifica di quanto sopra lo scrivente ha provveduto comunque ad eseguire un accurato rilievo degli immobili corredato della relativa documentazione fotografica (Allegato n.5). Non si ritiene comunque opportuno procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale per i motivi che saranno meglio specificati di seguito.

PRECISAZIONI

Nulla di rilevante

PATTI

Nulla di rilevante

STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente per quanto riguarda il fabbricato e mediocre per quanto riguarda il piazzale parcheggio al piano terra. Da segnalare per quanto riguarda il fabbricato uno stato fessurativo in corrispondenza dei volumi a sbalzo, già evidenziato in precedente perizia relativamente all'interno n.5 e presente in corrispondenza dell'angolo della finestra anche nell'interno n.18 in oggetto, per il quale è stato ipotizzato un problema legato dalla eccessiva deformata dei solai a sbalzo, risolvibile mediante intervento mirato, e comunque non rilevante da un punto di vista statico generale del fabbricato. Per tale evenienza sarà considerato un opportuno coefficiente riduttivo nella valutazione di stima. Da segnalare inoltre segni di dissesto nella pavimentazione del piazzale parcheggio dovuti presumibilmente alla natura del terreno della zona su cui è edificato il fabbricato ed alla probabile realizzazione senza i necessari accorgimenti costruttivi mediante consolidamento del terreno stesso e/o specifiche opere di sottofondazione, come già evidenziato in precedente perizia. Per tale evenienza sarà considerato un opportuno coefficiente riduttivo nella valutazione di stima.

Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente discreto.

Le finiture interne dell'ufficio (ad oggi uso abitazione) sono di livello discreto considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'ufficio (ad oggi uso abitazione) è apparentemente discreto. Per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, appaiono in sufficienti condizioni e, da informazioni ricevute dall'occupante, funzionanti.

Lo stato di conservazione delle soffitte è apparentemente discreto e non necessita di urgenti lavori manutentivi. Per lo stato di conservazione dei posti auto scoperti si rimanda a quanto già detto relativamente al piazzale parcheggio.

PARTI COMUNI

Oltre il piazzale parcheggio, l'androne, il vano scala, i locali tecnici e la terrazza di copertura non si segnalano ulteriori proprietà comuni condominiali. Da segnalare che nella terrazza di copertura è installata antenna di telecomunicazione mobile con un canone versato al condominio di € 15.000,00 annui.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di perizia non è stata rilevata l'esistenza di alcuno dei vincoli sopra elencati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato - caratteristiche esterne: Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari in esame è sito nel Comune di Roma, fascia extraurbana, settore sud-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione "Ostia Antica".

Prima colonia romana fondata nel VII secolo a.C., si sviluppò particolarmente in epoca imperiale come centro commerciale e portuale, strettamente legato all'approvvigionamento di grano per la capitale. Rimase centro residenziale e amministrativo dopo la costituzione dei porti di Claudio e di Traiano, ma decadde rapidamente in epoca tardo-antica, sostituita dal centro portuale di Porto, e fu abbandonata in epoca alto-medievale. Le rovine della città antica furono scavate a partire dagli inizi del XIX secolo sotto Pio VII e proseguirono nel secolo successivo sotto Pio IX: si sono conservate, insieme ai numerosi monumenti pubblici, numerose case di abitazione e strutture produttive che ne fanno un'importante testimonianza della vita quotidiana antica.

L'area di Stagni di Ostia, dove è ubicato il fabbricato in oggetto, fa parte dell'area storica di Ostia Antica che costeggia i binari della ferrovia Roma-Lido, a sud-est da Via del Fosso di Dragoncello, a sud da Via dei Pescatori e ad ovest da Via di Castel Fusano. È composta per lo più da piccole vie collegate alle vie principali che sono: Via Federico Bazzini e Via Giuseppe Micali che tagliano la zona da sud-est a nord-ovest e da Via Agostino Chigi e Via dei Pescatori che tagliano la zona da sud-ovest a nord-est. Tra la Via dei Pescatori e Via Federico Bazzini, nella parte sud della zona, vi è un'area di modeste dimensioni facente parte della riserva statale naturale del litorale romano.

Lo stabile che ricomprende gli immobili in oggetto è formato da sei piani fuori terra tutti destinati ad uffici. L'ingresso al fabbricato è da Via Umberto Zanotti Bianco al civico n.27 (pedonale) e n.29 (carrabile) attraverso un piazzale condominiale prevalentemente adibito a parcheggio auto. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 2008. La struttura del corpo di fabbrica, dalla particolare forma circolare, è in cemento armato con solai in latero-cemento. La copertura è a terrazza praticabile.

La tamponatura esterna è rivestita in cortina di mattoni sul colore rosso con volumi a sbalzo finiti ad intonaco tinteggiato sul colore grigio chiaro. Non sono presenti balconi. (Allegato n.5 - foto n.01 e n.02).

Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato.

Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente per quanto riguarda il fabbricato e mediocre per quanto riguarda il piazzale parcheggio al piano terra. Da segnalare per quanto riguarda il fabbricato uno stato fessurativo in corrispondenza dei volumi a sbalzo, già evidenziata in precedente perizia relativamente all'interno n.5 e presente in corrispondenza dell'angolo della finestra anche nell'interno n.18 in oggetto, per il quale è stato ipotizzato un problema legato dalla eccessiva deformata dei solai a sbalzo, risolvibile mediante intervento mirato, e comunque non rilevante da un punto di vista statico generale del fabbricato. Per tale evenienza sarà considerato un opportuno coefficiente riduttivo nella valutazione di stima. Da segnalare inoltre



segni di dissesto nella pavimentazione del piazzale parcheggio dovuti presumibilmente alla natura del terreno della zona su cui è edificato il fabbricato ed alla probabile realizzazione senza i necessari accorgimenti costruttivi mediante consolidamento del terreno stesso e/o specifiche opere di sottofondazione, come già evidenziato in precedente perizia. Per tale evenienza sarà considerato un opportuno coefficiente riduttivo nella valutazione di stima.

L'ingresso al fabbricato avviene attraverso un portoncino in metallo tintecciato sul colore nero parzialmente vetrato, che a sua volta dà accesso all'androne e al vano scala comuni. L'androne presenta una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore marrone chiaro con venature sul colore marrone di varie tonalità a superficie liscia nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco. Dall'androne si accede al vano scala e all'ascensore che servono le varie unità immobiliari (Allegato n.5 – foto n.03 e n.04). I pianerottoli dei vari piani presentano una pavimentazione in lastre di pietra naturale sul colore marrone chiaro con venature sul colore marrone di varie tonalità a superficie liscia nel formato medio rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco. La scala interna di distribuzione ha i gradini rivestiti in lastre di pietra naturale sul colore marrone chiaro con venature sul colore marrone di varie tonalità e presenta un parapetto centrale in metallo tintecciato sul colore nero con ampia vetrata in corrispondenza degli interpiani (Allegato n.5 – foto n.05 e n.06). Tutti i piani sono serviti da ascensore.

Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente discreto.

Ufficio (ad oggi uso abitazione): L'ufficio (ad oggi uso abitazione) visitato, posto al piano quarto del fabbricato, interno n.18, si compone di: disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, camera, guardaroba, ripostiglio, locale doccia e due bagni. Non sono presenti balconi.

La pavimentazione del disimpegno è in legno (parquet) sul colore rovere naturale nel formato medio rettangolare allungato (listoncino) posato a cassero irregolare; le pareti sono parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco e parzialmente finite ad intonaco effetto lucido spatolato sul colore grigio; il soffitto e/o controsoffitto sono finiti ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.07 e n.08).

La pavimentazione del soggiorno è in legno (parquet) sul colore rovere naturale nel formato medio rettangolare allungato (listoncino) posato a cassero irregolare; le pareti sono parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco e parzialmente finite ad intonaco effetto lucido spatolato sul colore grigio; il soffitto e/o controsoffitto sono finiti ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.09 e n.10).

La pavimentazione della cucina-pranzo è in legno (parquet) sul colore rovere naturale nel formato medio rettangolare allungato (listoncino) posato a cassero irregolare; le pareti sono parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco e parzialmente finite ad intonaco effetto lucido spatolato sul colore grigio; il soffitto e/o controsoffitto sono finiti ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.11 e n.12).

La pavimentazione della camera è in legno (parquet) sul colore rovere naturale nel formato medio rettangolare allungato (listoncino) posato a cassero irregolare; le pareti sono parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco e parzialmente finite ad intonaco effetto lucido spatolato sul colore grigio; il soffitto e/o controsoffitto sono finiti ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.13 e n.14).

La pavimentazione del locale guardaroba è in legno (parquet) sul colore rovere naturale nel formato medio rettangolare allungato (listoncino) posato a cassero irregolare; le pareti sono parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco e parzialmente finite ad intonaco effetto lucido spatolato sul colore grigio; il controsoffitto è finito ad intonaco effetto lucido spatolato sul colore grigio (Allegato n.5 – foto n.15 e n.16).

La pavimentazione del ripostiglio è in legno (parquet) sul colore rovere naturale nel formato medio rettangolare allungato (listoncino) posato a cassero irregolare; le pareti sono finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.17).

La pavimentazione del locale doccia è in legno (parquet) sul colore rovere naturale nel formato medio rettangolare allungato (listoncino) posato a cassero irregolare; le pareti sono parzialmente rivestite in lastre di pietra naturale sul colore bianco con venature sul colore grigio nel formato grande quadrato e parzialmente finite ad intonaco tintecciato sul colore bianco; il controsoffitto è finito ad intonaco tintecciato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.18). La pavimentazione del bagno 1 è in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore nero a



superficie liscia nel formato grande quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica effetto pietra naturale sul colore nero a superficie liscia nel formato grande rettangolare allungato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il controsoffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.19 e n.20). La pavimentazione del bagno 2 è in piastrelle di ceramica sul colore grigio scuro effetto striato a superficie leggermente rugosa nel formato medio quadrato; le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica sul colore grigio scuro effetto striato a superficie leggermente rugosa nel formato medio rettangolare allungato e parzialmente finite ad intonaco tinteggiato sul colore rosso; il controsoffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore rosso (Allegato n.5 – foto n.21 e n.22).

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna compresa tra circa 2,55ml e 2.70ml e godono di un discreto livello di luminosità, grazie alle condizioni al contorno ed al posizionamento. L'immobile ha un lato di esposizione: nord. Gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno con vetrocamera, presumibilmente originari, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc sul colore bianco, presumibilmente originarie, in discreto stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato naturale in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato risulta allacciato alle reti idriche, elettriche, del gas e fognarie pubbliche. Nell'unità immobiliare visitata gli impianti idrici, elettrici e del gas, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, da informazioni ricevute dall'occupante risultano in sufficienti condizioni e funzionanti.

Da informazioni ricevute dall'occupante è presente impianto di riscaldamento centralizzato condominiale, ma l'unità immobiliare in oggetto ne risulta distaccata. Pertanto il riscaldamento è autonomo mediante impianto di climatizzazione caldo/freddo costituito da n.3 split interni e n.3 unità esterne posizionate sul terrazzo di copertura condominiale, da informazioni ricevute dall'occupante, in sufficienti condizioni e funzionante. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato nel bagno 1, da informazioni ricevute dall'occupante, in sufficienti condizioni e funzionante. Come già detto è presente impianto di climatizzazione caldo/freddo pertanto con funzione anche di raffrescamento oltre che di riscaldamento. Sono presenti impianto citofonico e antenna televisiva terrestre centralizzata, da informazioni ricevute dall'occupante funzionanti.

Le finiture interne dell'ufficio (ad oggi uso abitazione) sono di livello discreto considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'ufficio (ad oggi uso abitazione) è apparentemente discreto e non necessita di urgenti lavori manutentivi.

Soffitte: Come già evidenziato fanno parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento anche n.2 soffitte poste al piano quinto del fabbricato, contrassegnate dai numeri 7 e 8, ed entrambe composte da singoli ambienti di forma trapezoidale.

La pavimentazione delle soffitte è in ceramica sul colore marrone chiaro a superficie leggermente rugosa nel formato piccolo rettangolare; le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato sul colore bianco; il soffitto è finito ad intonaco tinteggiato sul colore bianco (Allegato n.5 – foto n.23 e n.24).

Gli ambienti hanno un'altezza interna di circa 2,30ml.

Lo stato di conservazione delle soffitte è apparentemente discreto e non necessita di urgenti lavori manutentivi.

Posti auto scoperti: Come già evidenziato fanno parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento anche n.2 posti auto scoperti posti al piano terra del complesso immobiliare, nel piazzale parcheggio, contrassegnati dai numeri 14 e 15, ed entrambe composti da singoli spazi di forma rettangolare di dimensioni 5,10ml x 2,45ml circa.

La pavimentazione dei posti auto scoperti, come nel resto del piazzale parcheggio, è in piastrelle di cemento per esterni, nel formato piccolo rettangolare (Allegato n.5 – foto n.25 e n.26).

Per lo stato di conservazione dei posti auto scoperti si rimanda a quanto già detto relativamente al piazzale parcheggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo insieme al custode designato, Avv. Daniella Magurno, come si evince dal relativo verbale in data 27/02/2025 (Allegato n.3), si è riscontrata la presenza del Sig. _____, il quale ha dichiarato di essere il socio unico della società _____, nonché figlio della Sig.ra _____, socio unico della società _____, debitore esecutato nonché detentore di 1/1 del diritto della proprietà superficaria dell'immobile in oggetto. Dalle dichiarazioni rilasciate dal suddetto l'immobile risulta attualmente occupato dallo stesso e dalla compagna, Sig.ra _____, in forza di scrittura privata per comodato d'uso gratuito tra le suddette società in data 24/05/2017 non registrata (Allegato n.3).
Come è noto il comodato d'uso gratuito non è opponibile alla procedura esecutiva e all'acquirente e pertanto non se ne terrà conto nel giudizio di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1990 al 05/07/2006	con sede in _____, proprietario per 1/1 del diritto di piena proprietà del terreno Codice Fiscale/P.IVA: _____	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio CAVICCHIONI Carlo	30/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	13/04/1990	35936	20254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2006 al 27/07/2006	COMUNE DI ROMA, con sede in Roma (RM), proprietario per 1/1 del diritto di proprietà del terreno Codice Fiscale/P.IVA: 02438750586	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio FERRARA Andrea	05/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	18/07/2006	95065	56258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 27/07/2006 al 30/03/2010	, con sede in (), proprietario per 1/1 del diritto di proprietà superficiaria del terreno Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio UNGARI TRASATTI Giovanni	27/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	02/08/2006	105427	63438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2010 al 14/02/2013	, nato a il , proprietario per 1/1 del diritto di proprietà superficiaria degli immobili Codice Fiscale/P.IVA:	Assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio UNGARI TRASATTI Giovanni	30/03/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	07/04/2010	40398	22235
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2013 al 20/05/2025	, con sede in , proprietario per 1/1 del diritto di proprietà superficiaria degli immobili Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio CAPPUCCIO Fabrizio	14/02/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	18/02/2013	16904	12788
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PROVENIENZE

- 1) Anteriormente al ventennio il terreno su cui saranno costruiti gli immobili risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a _____, con sede in _____, codice fiscale _____, per atto di compravendita notaio CAVICCHIONI Carlo di Roma (RM) del 30/03/1990, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 13/04/1990 ai nn.35936/20254 di formalità (Allegato n.1);
- 2) Successivamente il terreno su cui saranno costruiti gli immobili risulta intestato per la quota di 1/1 della piena proprietà a COMUNE DI ROMA, con sede in Roma (RM), codice fiscale 02438750586, per atto di compravendita notaio FERRARA Andrea di Roma (RM) del 05/07/2006, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 18/07/2006 ai nn.95065/56258 di formalità da _____, sopra specificato (Allegato n.1);
- 3) Successivamente il terreno su cui saranno costruiti gli immobili risulta intestato per la quota di 1/1 della proprietà superficaria a _____ - _____, con sede in _____, codice fiscale _____, per atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso notaio UNGARI TRASATTI Giovanni di Roma (RM) del 27/07/2006, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 02/08/2006 ai nn.105427/63438 di formalità da COMUNE DI ROMA, sopra specificato (Allegato n.1);
- 4) Successivamente gli immobili risultano intestati per la quota di 1/1 della proprietà superficaria a _____, nato a _____ il _____, codice fiscale _____, per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia notaio UNGARI TRASATTI Giovanni di Roma (RM) del 30/03/2010, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 07/04/2010 ai nn.40398/22235 di formalità da _____ - _____, sopra specificato (Allegato n.1);
- 5) Ad oggi gli immobili risultano intestati per la quota di 1/1 della proprietà superficaria a _____, con sede in _____, codice fiscale _____, per atto di compravendita notaio CAPPUCCIO Fabrizio di Roma (RM) del 14/02/2013, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 18/02/2013 ai n.16904/12778 di formalità, da _____, sopra specificato (Allegato n.2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 04/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Roma il 20/11/2006
Reg. gen. 156380 - Reg. part. 36790
Quota: 1/1 proprietà superficaria
Importo: € 4.600.000,00
A favore di BANCA DI ROMA S.p.A.
Contro _____
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Roma il 18/02/2013
Reg. gen. 16791 - Reg. part. 2077
Quota: 1/1 proprietà superficaria
Importo: € 406.000,00

A favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A.

Contro:

- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma il 11/10/2024

Reg. gen. 122268 - Reg. part. 20654

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

Importo: € 665.700,70

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Contro

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 04/11/2024

Reg. gen. 132842 - Reg. part. 98860

Quota: 1/1 proprietà superficiaria

A favore di

Contro

FORMALITA'

1 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 20/11/2006 ai nn.156380/36790 di formalità dell'importo di € 4.600.000,00 a favore di "BANCA DI ROMA S.p.A.", con sede in Roma (RM), codice fiscale 06978161005, contro " ", con sede in " ", codice fiscale " ", gravante sulla quota di 1/1 della proprietà superficiaria degli immobili in oggetto;

2 - Iscrizione di ipoteca volontaria in data 18/02/2013 ai nn.16791/2077 di formalità dell'importo di € 406.000,00 a favore di "BANCA DELLE MARCHE S.p.A.", con sede in Ancona (AN), codice fiscale 01377380421, contro " ", con sede in " ", codice fiscale " ", gravante sulla quota di 1/1 della proprietà superficiaria degli immobili in oggetto;

3 - Iscrizione di ipoteca amministrativa in data 11/10/2024 ai nn.122268/20654 di formalità dell'importo di € 665.700,70 a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE", con sede in Roma (RM), codice fiscale 13756881002, contro " ", con sede in " ", codice fiscale " ", gravante sulla quota di 1/1 della proprietà superficiaria degli immobili in oggetto;

4 - Trascrizione di Pignoramento in data 04/11/2024 ai nn.132842/98860 di formalità, a favore di " ", con sede in " ", codice fiscale " ", contro " ", sopra specificata, gravante sulla quota di 1/1 della proprietà superficiaria degli immobili in oggetto.

Tra le formalità si segnalano inoltre:

A - Convenzione (ex art. 35 legge 22 ottobre 1971 n.865), per la concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni, a rogito del notaio UNGARI TRASATTI Giovanni di Roma (RM) del 27/07/2006 Rep. n.39035/20323, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 02/08/2006 al n.63438 di formalità (Allegato n.2);

B - Atto d'obbligo a firma del notaio UNGARI TRASATTI Giovanni di Roma (RM) del 26/07/2005 Rep. n.37368/19247, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 27/07/2005 ai nn. 60160/103322 di formalità che imponeva al proprietario debitore che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio (Allegato n.2).

Le formalità di cui sopra, riportate nel Certificato notarile agli atti depositato in data 25/11/2024, sono state verificate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 - in data 04/04/2025 (Allegato n.1).



NORMATIVA URBANISTICA

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona: Sistema Insediativo – Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3 (Allegato n.6), regolata dagli artt. 44-45-48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione o rapporto con i tracciati viari. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme del piano, ma derivata dalla scelta di operatori pubblici e privati, come nel caso di Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

Nel caso in esame il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione risulta compreso nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 167/1962, denominato B36 "Acilia Saline", con destinazione: aree di uso privato – aree fondiariae miste (R e NR) regolate dalle relative Norme Tecniche di Attuazione. Pertanto il fabbricato, come già detto, risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, con vincoli ancora vigenti a carico del debitore e, di conseguenza, del futuro acquirente.

Relativamente alla Rete ecologica, nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).

Relativamente alla Carta per la qualità, nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio – il fabbricato ricade in zona Sistema del Paesaggio Naturale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua ed inoltre in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola B - Beni paesaggistici – il fabbricato ricade in zona Ricognizione delle aree tutelate per legge – c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale – il fabbricato ricade in zona Beni del Patrimonio Naturale – Schema del Piano Regionale dei Parchi (Allegato n.6).

Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale – Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile ricade in zona accolta – parzialmente accolta con prescrizione (Allegato n.6).

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Conformità edilizia: Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto della presente relazione è stato realizzato nel Comune di Roma, fascia extraurbana, settore sud-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione "Ostia Antica". Gli immobili sono compresi nel fabbricato che ha accesso da Via Umberto Zanotti Bianco n.27 (pedonale) e n.29 (carrabile) attraverso un piazzale condominiale prevalentemente adibito a parcheggio auto. Il fabbricato è stato terminato presumibilmente nel 2008. Da atto di provenienza e da ulteriori ricerche effettuate dal sottoscritto presso il competente Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Archivio Progetti e presso il Municipio X - Ufficio Tecnico di competenza, è stato possibile reperire tutte le pratiche edilizie esistenti.

In particolare risultano Permesso di Costruire n.923 rilasciato il 22/09/2005 e successive variante con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n.68030/2006 del 03/08/2006 ed ulteriore variante con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n.69844/2007 del 31/07/2007 con relativa comunicazione di fine lavori protocollo n.57553 del 02/07/2008 (Allegato n.7).

Per la verifica della conformità edilizia degli immobili in oggetto si ritiene di fare riferimento ovviamente all'ultimo titolo conseguito, ossia alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n.69844/2007 di cui sopra.

Certificato di agibilità (ex abitabilità): Dalle ricerche effettuate non risulta rilasciato il certificato di agibilità per l'ufficio (ad oggi uso abitazione) in oggetto. L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete elettrica, idrica e del gas. Per lo smaltimento delle acque nere si ipotizza allaccio alle linee fognarie comunali con esito a depuratore. Ai fini del rilascio della necessaria documentazione, ad oggi Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), si ritiene auspicabile e certamente percorribile da parte dell'amministrazione del condominio l'affidamento dell'incarico ad un professionista abilitato per l'istruzione della pratica relativamente all'intero fabbricato. Ad ogni modo si considera una quota parte per l'attività di cui sopra, od eventualmente per la singola unità immobiliare, pari ad € 1.000,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Opere interne eseguite senza titolo - Dal confronto tra la planimetria di progetto reperita presso il Municipio X - Ufficio Tecnico, conforme alla planimetria catastale agli atti, e lo stato dei luoghi attuale verificato con il sopralluogo sono emerse alcune difformità in particolare per quanto riguarda l'immobile principale ad uso ufficio (ad oggi uso abitazione). Si è rilevato infatti:

1. ABUSO 1 - L'unità immobiliare ad uso ufficio è stata oggetto di una ristrutturazione che ha modificato la destinazione d'uso dell'immobile, per l'appunto da ufficio ad abitazione;
2. ABUSO 2 - L'unità immobiliare ad uso ufficio (ad oggi uso abitazione) è stata oggetto di una ristrutturazione che ha modificato l'ampiezza e la distribuzione degli spazi interni. Tali modifiche, realizzate mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti e l'installazione di pareti vetrate a tutta altezza, oltre i necessari adeguamenti impiantistici in particolare per la creazione della cucina, non hanno apportato variazioni di superficie né di volumetria interna. Inoltre non hanno apportato modifiche alle parti esterne del fabbricato.

Indicazioni sulla sanabilità delle difformità riscontrate - Non si è ritenuto opportuno inoltrare una formale richiesta al G.E. per procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale agli atti poiché l'immobile è suscettibile di ulteriori modifiche da parte del soggetto acquirente e nel caso anche di un ritorno allo stato di fatto riportato nella planimetria catastale.

Il D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ha definito le tipologie dell'abuso edilizio contemplando tre fattispecie ordinate secondo la gravità dell'abuso: interventi in assenza di permesso di costruire o in totale difformità; interventi con variazioni essenziali dal progetto approvato; interventi con parziali difformità. Come è noto le violazioni edilizie possono essere sanate a condizione che abbiano il requisito della cosiddetta "doppia conformità" il cui criterio richiede che l'opera o il manufatto realizzato siano conformi alla disciplina urbanistico - edilizia vigente sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (oggi) sia all'epoca dell'abuso.

1. ABUSO 1 (NON SANABILE) - Intervento con totale difformità. L'unità immobiliare ad uso ufficio è stata oggetto di una ristrutturazione che ha modificato la destinazione d'uso dell'immobile, per l'appunto da ufficio ad abitazione. Come già evidenziato esiste atto d'obbligo che imponeva al proprietario debitore che venisse permanentemente mantenuta la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio. Pertanto tale abuso è da ritenersi non sanabile e sarà da prevedersi il ripristino della destinazione d'uso ufficio. Si evidenzia come tale trasformazione non richieda particolari interventi edilizi, ma sarà comunque considerato un opportuno coefficiente riduttivo nella valutazione di stima;

2. ABUSO 2 (SANABILE CON SANZIONE): Intervento con parziali difformità. Relativamente alla modificazione dell'ampiezza e della distribuzione degli spazi interni realizzata mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti e l'installazione di pareti vetrate a tutta altezza, oltre i necessari adeguamenti impiantistici in particolare per la creazione della cucina, senza variazioni di superficie né di volumetria interna e senza modifiche alle parti esterne del fabbricato, questa è da ritenersi sicuramente sanabile.

Pratiche edilizie - Si riportano di seguito le pratiche edilizie da ottemperare in funzione degli abusi riscontrati:

1. ABUSO 1 - L'intervento di ripristino della destinazione d'uso originaria si configura come intervento di Restauro e Risanamento Conservativo e la pratica edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza, trattandosi di parti non strutturali del fabbricato sarà una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento degli immobili. Tale termine è da intendersi prescrittivo per non incorrere nell'eventuale regime sanzionatorio delle autorità competenti. Si presume che, non essendoci stato alcun provvedimento di disciplina edilizia per quanto realizzato abusivamente, l'intervento si configuri come un ravvedimento operoso non soggetto a sanzione amministrativa.

2. ABUSO 2: Per la sanatoria delle difformità relativamente alla modificazione dell'ampiezza e della distribuzione degli spazi interni realizzata mediante la demolizione e/o ricostruzione di tramezzature non portanti e l'installazione di pareti vetrate a tutta altezza, oltre i necessari adeguamenti impiantistici in particolare per la creazione della cucina, senza variazioni di superficie né di volumetria interna e senza modifiche alle parti esterne del fabbricato, la pratica da presentare presso l'Ufficio Tecnico di competenza sarà una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria, da presentarsi a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento degli immobili. Tale termine è da intendersi prescrittivo per non incorrere nell'eventuale regime sanzionatorio delle autorità competenti. Con la C.I.L.A. di cui sopra è possibile ottenere la legittimità delle opere realizzate senza titolo. Il costo della sanzione e dei diritti di segreteria applicata dal Comune di Roma è pari a circa € 1.500,00 comprensiva della necessaria variazione catastale, mentre l'attività di un professionista per la redazione del rilievo dell'immobile, la compilazione delle domande di cui sopra e degli allegati tecnici può variare da € 500,00 ad € 1.000,00 al lordo delle imposte.

Riassumendo i costi per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto

si attesta su circa € 2.250,00 per costi inerenti alle pratiche edilizie, alle sanzioni e all'attività di un professionista considerando la media degli importi sopra evidenziati. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

Certificazione energetica - L'immobile in esame è un ufficio (ad oggi uso abitazione) dove sono stati eseguiti lavori e/o opere mirate a migliorare il contenimento energetico. In particolare gli infissi e i serramenti delle finestre esistenti sono in legno con vetrocamera, in discreto stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc sul colore bianco, in discreto stato di conservazione.

Il riscaldamento è autonomo mediante impianto di climatizzazione caldo/freddo costituito da n.3 split interni e n.3 unità esterne posizionate sul terrazzo di copertura condominiale, da informazioni ricevute dall'occupante, in sufficienti condizioni e funzionante. La produzione di acqua calda è autonoma con scaldabagno elettrico posizionato nel bagno 1, da informazioni ricevute dall'occupante, in sufficienti condizioni e funzionante. Come già detto è presente impianto di climatizzazione caldo/freddo pertanto con funzione anche di raffrescamento oltre che di riscaldamento.

Le pareti esterne hanno uno spessore di circa 30cm. Nell'insieme, quindi, risultano dispositivi parzialmente in linea con i parametri imposti dalla dall'attuale normativa sui contenimenti energetici.

Non è stato possibile tuttavia predisporre l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) per la mancanza della documentazione alla base della stessa (libretto di impianto termico). Sarà cura dell'aggiudicatario l'eventuale messa a norma degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra.

La spesa per la presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), comprensiva dell'attività di un professionista abilitato per la verifica degli impianti e la compilazione della domanda e degli allegati tecnici, può essere ipotizzata in circa € 250,00 al lordo delle imposte. Tale importo andrà detratto dal valore finale di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Amministrazione Condominio VIA UMBERTO ZANOTTI BIANCO 27/29 - La gestione del Condominio è al momento affidata al Sig. _____, telefono _____, indirizzo di posta elettronica non certificata:

Da informazioni ricevute dall'amministrazione di cui sopra in data 01/04/2025 le spese condominiali, secondo la caratura millesimale degli immobili in esame, pari a 69,98 su 1.000,00 (proprietà) e a 88,81 su 1.000,00 (scale) relativamente all'ufficio, a 5,89 su 1.000,00 (proprietà) e a 15,11 su 1.000,00 (scale) relativamente alle soffitte, a 19,28 su 1.000,00 (proprietà) relativamente ai posti auto scoperti ammontano a circa € 1.800,00 annuali.

Da informazioni ricevute il condominio non è in regola con i pagamenti. In data 01/04/2025 la situazione debitoria verso il condominio ammontava ad € 5.498,00. Ad ogni modo eventuali residui debiti relativi all'anno di gestione in corso ed all'anno precedente sono compresi nella riduzione del valore di mercato in applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. (spese condominiali insolute).

Oltre il piazzale parcheggio, l'androne, il vano scala, i locali tecnici e la terrazza di copertura non si segnalano ulteriori proprietà comuni condominiali. Da segnalare che nella terrazza di copertura è installata antenna di telecomunicazione mobile con un canone versato al condominio di € 15.000,00 annui.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile di cui trattasi risulta essere un ufficio (ad oggi uso abitazione) di media superficie e data la sua conformazione tipologica non si presta a nessuna possibile divisione, né peraltro risulta conveniente dividere l'ufficio dalle sue pertinenze (n.2 soffitte e n.2 posti auto scoperti) poiché ciò determinerebbe una minore appetibilità dell'unità immobiliare principale. Pertanto i beni sono vendibili in un unico lotto.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Umberto Zanotti Bianco, 27, edificio Unico, scala Unica, interno 18, piano 4-5

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile UFFICIO, N.2 SOFFITTE E N.2 POSTI AUTO SCOPERTI - ROMA Via Umberto Zanotti Bianco n.27, Interno n.18, Piano 4-5 Superficie commerciale di vendita: mq.121,00 Superficie Utile coperta mq. 95,60 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.2 soffitte e n.2 posti auto scoperti CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: extraurbana (frazione "Ostia Antica") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione/ufficio Destinazione prevalente piani superiori: abitazione/ufficio Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: ufficio Destinazione prevalente piani superiori: ufficio Epoca di costruzione: 2008 Numero piani: 6 fuori terra Spazi condominiali: corte esterna, androne, vano scala, locali tecnici, lastrico solare Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di laterizi e intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - discreto interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna terrestre centralizzata CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Piano: 4 (ufficio) - 5 (soffitte) Numero interno: 18 Destinazione d'uso: ufficio (ad oggi abitazione) Pertinenze esistenti: n.2 soffitte e n.2 posti auto scoperti Altezza interna prevalente: 2,70ml (ufficio) - 2,30 (soffitte) Numero servizi igienici: n.2 bagni e n.1 locale doccia Numero affacci: 1 esterno Esposizione: nord Prospicienza: nord (Via Umberto Zanotti Bianco) Panoramicità: non presente Luminosità: discreta Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: discreta Materiali di rivestimento pavimenti: legno e ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: discreto CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: bassa Offerta: media Vendibilità: bassa Note sul contesto zonale: fascia extraurbana, frazione "Ostia Antica", Municipio X - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e

collegamento viario su gomma mediocre. Collegamento verso linea ferroviaria Roma - Ostia fermata "Ostia Antica" a circa 1600 metri. Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 1400 metri. Scuola materna a circa 1400 metri, scuola elementare a circa 1400 metri, scuola media a circa 1500 metri, ufficio postale a circa 1400 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 22, Zc. 6, Categoria A10 - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 37, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 38, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 132.000,00

STIMA DEL BENE

Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:

- attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore;

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si compone di N.1 UFFICIO (AD OGGI USO ABITAZIONE) posto al piano quarto, di N.2 SOFFITTE poste al piano quinto e di N.2 POSTI AUTO SCOPERTI posti al piano terra di un fabbricato composto da sei piani fuori terra, ubicato nel Comune di Roma, fascia extraurbana, settore sud-ovest della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, frazione "Ostia Antica".

Analisi fonti quotazioni immobiliari - Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio Anno 2024 - Semestre 2 (Allegato n.8) hanno rilevato che per vendite di Abitazioni di tipo economico, assimilabili alla tipologia ufficio non censita per scarsità dei dati presenti, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

- per Abitazioni di tipo economico con stato conservativo Normale ubicato in zona Suburbana / STAGNI DI OSTIA - LONGARINA (VIA FEDICO BAZZINI) - codice zona E92 il prezzo oscilla da 1.300,00 €/mq a 1.850,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM1 = 1.575,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricadono le unità immobiliari per quanto riguarda le Quotazioni di Borsino Immobiliare (Allegato n.8) hanno rilevato nel mese di Aprile 2025 quanto segue:

- per Uffici in zona STAGNI DI OSTIA - LONGARINA (VIA FEDERICO BAZZINI) il prezzo oscilla da 1.510,00 €/mq a 2.447,00 €/mq di superficie commerciale. Il valore medio è VM2 = 1.979,00 €/mq

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare per quanto riguarda i prezzi di compravendita di immobili dello stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, i cosiddetti Comparabili riportati nella banca dati OMI - Consultazione valori immobiliari dichiarati in transazioni a titolo oneroso (Allegato n.8) hanno rilevato nella zona compresa nel raggio di 100ml dall'immobile in esame un'unica compravendita nel mese di Febbraio 2022, VM3 = (138.000/103mq) = VM3 = circa 1.340,00 €/mq al di sotto di quelle rilevate dalle pubblicazioni specifiche di settore, probabilmente perché influenzata dai vincoli legati alla destinazione d'uso e al diritto di superficie.

Valutazione dell'immobile - Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali su menzionate, tralasciando quella relativa all'unica compravendita reperita, apportando successivamente opportuni coefficienti riduttivi.

Metodo sintetico-comparativo - All'immobile oggetto della presente perizia, considerati i prezzi di vendita di immobili con caratteristiche simili nella zona oggetto di indagine, può essere assegnata una valutazione di partenza come media dei valori trovati per il Listino Ufficiale della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, per le Quotazioni di Borsino Immobiliare, pari a:

$$VM = (VM1 + VM2) / = 1.777,00 \text{ €/mq}$$

inserendo poi dei coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche locazionali, del fabbricato e dell'unità immobiliare:

CONTESTO:

- Localizzazione di dettaglio: Normale (0%)

STATO LOCATIVO:

- Libero (0%)

PIANO:

- Quarto con ascensore (+5%)

STATO DI CONSERVAZIONE PIAZZALE:

- Mediocre (-10%)

STATO DI CONSERVAZIONE FABBRICATO:

- Sufficiente esterno – Sufficiente interno (-5%)

STATO DI CONSERVAZIONE IMMOBILE:

- Discreto (0%)

LUMINOSITA':

- Mediamente luminoso (0%)

ESPOSIZIONE E VISTA:

- Esterna (+5%)

RISCALDAMENTO:

- Autonomo (+5%)

ONERI VARIAZIONE D'USO:

- Trasformazione da abitazione in ufficio (-10%)

VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

- Diritto di superficie (-20%)

Partendo dunque dalla quotazione di cui sopra ed apportando i coefficienti correttivi riportati avremo $1.777,00 - 30\% =$ circa $1.243,90 \text{ €/mq}$. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 121,00 fornisce il seguente valore:

$$€ 1.243,90 \times 121,00 = \text{totale circa Euro } 150.000,00.$$

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando prezzi di vendita di beni con requisiti analoghi, i cosiddetti comparabili, la valutazione dell'immobile in esame si può quotare in Euro 150.000,00.

Valutazione immobile con metodo sintetico-comparativo:

VALORE STIMATO DI MERCATO = € 150.000,00

a cui vanno sottratti gli importi precedentemente stimati pari ad € 1.000,00 per la compilazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ad € 2.250,00 per pratiche edilizie e attività di un professionista ed € 250,00 per la compilazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Avremo pertanto:

$$(€ 150.000,00 - 1.000,00 - 2.250,00 - 250,00) = € 146.500,00$$

VALORE VENALE DELL'IMMOBILE = € 146.500,00

In applicazione della detrazione prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in questo caso pari al 10% sul prezzo FINALE di stima, si ottiene il seguente valore: $€ 146.500,00 \times 0,90 =$ circa € 132.000,00



VALORE STIMATO A BASE D'ASTA = € 132.000,00

Si evidenzia come il valore trovato sia inferiore al prezzo massimo di cessione definito nella Convenzione più volte richiamata (Allegato n.2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Via Umberto Zanotti Bianco, 27, edificio Unico, scala Unica, interno 18, piano 4-5	121,35 mq	1.087,76 €/mq	€ 132.000,00	100,00%	€ 132.000,00
Valore di stima:					€ 132.000,00

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 20/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sarti Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato notarile - Nota di trascrizione Atto di Pignoramento - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza - Convenzione - Atto d'obbligo
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di accesso - Scrittura privata comodato d'uso gratuito
- ✓ N° 4 Altri allegati - Stralcio di mappa - Planimetrie catastali - Visure storiche per immobile
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetrie di rilievo - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - P.R.G. - Rete Ecologica - Carta per la qualità - Piano Territoriale Paesistico Regionale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli edilizi





✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni immobiliari - Comparabili



✓ N° 9 Altri allegati - Modulo per controllo documentazione Esperto Stimatore - Ricevute invio Perizia



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Via Umberto Zanotti Bianco, 27, edificio Unico, scala Unica, interno 18, piano 4-5

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile UFFICIO, N.2 SOFFITTE E N.2 POSTI AUTO SCOPERTI - ROMA Via Umberto Zanotti Bianco n.27, Interno n.18, Piano 4-5 Superficie commerciale di vendita: mq.121,00 Superficie Utile coperta mq. 95,60 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.2 soffitte e n.2 posti auto scoperti CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: extraurbana (frazione "Ostia Antica") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione/ufficio Destinazione prevalente piani superiori: abitazione/ufficio Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: ufficio Destinazione prevalente piani superiori: ufficio Epoca di costruzione: 2008 Numero piani: 6 fuori terra Spazi condominiali: corte esterna, androne, vano scala, locali tecnici, lastrico solare Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di laterizi e intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - discreto interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna terrestre centralizzata CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Piano: 4 (ufficio) - 5 (soffitte) Numero interno: 18 Destinazione d'uso: ufficio (ad oggi abitazione) Pertinenze esistenti: n.2 soffitte e n.2 posti auto scoperti Altezza interna prevalente: 2,70ml (ufficio) - 2,30 (soffitte) Numero servizi igienici: n.2 bagni e n.1 locale doccia Numero affacci: 1 esterno Esposizione: nord Prospicienza: nord (Via Umberto Zanotti Bianco) Panoramicità: non presente Luminosità: discreta Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: discreta Materiali di rivestimento pavimenti: legno e ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: discreto CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: bassa Offerta: media Vendibilità: bassa Note sul contesto zonale: fascia extraurbana, frazione "Ostia Antica", Municipio X - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocre. Collegamento verso linea ferroviaria Roma - Ostia fermata "Ostia Antica" a circa 1600 metri. Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 1400 metri. Scuola materna a circa 1400 metri, scuola elementare a circa 1400 metri, scuola media a circa 1500 metri, ufficio postale a circa 1400 metri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 22, Zc. 6, Categoria A10 - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 37, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 38, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 - Sistemi e Regole, l'immobile ricade in zona: Sistema Insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (Allegato n.6), regolata dagli artt. 44-45-48 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per Città consolidata si intende quella

parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione o rapporto con i tracciati viari. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalla scelta di operatori pubblici e privati, come nel caso di Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. Nel caso in esame il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato oggetto della presente relazione risulta compreso nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 167/1962, denominato B36 "Acilia Saline", con destinazione: aree di uso privato - aree fondiari miste (R e NR) regolate dalle relative Norme Tecniche di Attuazione. Pertanto il fabbricato, come già detto, risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, con vincoli ancora vigenti a carico del debitore e, di conseguenza, del futuro acquirente. Relativamente alla Rete ecologica, nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente alla Carta per la qualità, nulla di particolare da segnalare (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - il fabbricato ricade in zona Sistema del Paesaggio Naturale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua ed inoltre in zona Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola B - Beni paesaggistici - il fabbricato ricade in zona Ricognizione delle aree tutelate per legge - c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola C - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale - il fabbricato ricade in zona Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi (Allegato n.6). Relativamente al Piano Territoriale Paesistico Regionale - Tavola D - Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - l'immobile ricade in zona accolta - parzialmente accolta con prescrizione (Allegato n.6).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1154/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Umberto Zanotti Bianco, 27, edificio Unico, scala Unica, interno 18, piano 4-5		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 22, Zc. 6, Categoria A10 - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 37, Zc. 6, Categoria C6 - Fg. 1078, Part. 3294, Sub. 38, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	121,35 mq
Stato conservativo:	<p>Le finiture esterne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione esterna è apparentemente sufficiente per quanto riguarda il fabbricato e mediocre per quanto riguarda il piazzale parcheggio al piano terra. Da segnalare per quanto riguarda il fabbricato uno stato fessurativo in corrispondenza dei volumi a sbalzo, già evidenziato in precedente perizia relativamente all'interno n.5 e presente in corrispondenza dell'angolo della finestra anche nell'interno n.18 in oggetto, per il quale è stato ipotizzato un problema legato dalla eccessiva deformata dei solai a sbalzo, risolvibile mediante intervento mirato, e comunque non rilevante da un punto di vista statico generale del fabbricato. Per tale evenienza sarà considerato un opportuno coefficiente riduttivo nella valutazione di stima. Da segnalare inoltre segni di dissesto nella pavimentazione del piazzale parcheggio dovuti presumibilmente alla natura del terreno della zona su cui è edificato il fabbricato ed alla probabile realizzazione senza i necessari accorgimenti costruttivi mediante consolidamento del terreno stesso e/o specifiche opere di sottofondazione, come già evidenziato in precedente perizia. Per tale evenienza sarà considerato un opportuno coefficiente riduttivo nella valutazione di stima. Le finiture interne del fabbricato sono di livello sufficiente considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione interna è apparentemente discreto. Le finiture interne dell'ufficio (ad oggi uso abitazione) sono di livello discreto considerando l'epoca di costruzione e il ceto medio a cui il medesimo risulta destinato. Lo stato di conservazione dell'ufficio (ad oggi uso abitazione) è apparentemente discreto. Per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici e fognari, per i quali non è stato possibile reperire i relativi certificati di conformità, appaiono in sufficienti condizioni e, da informazioni ricevute dall'occupante, funzionanti. Lo stato di conservazione delle soffitte è apparentemente discreto e non necessita di urgenti lavori manutentivi. Per lo stato di conservazione dei posti auto scoperti si rimanda a quanto già detto relativamente al piazzale parcheggio.</p>		
Descrizione:	<p>Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile UFFICIO, N.2 SOFFITTE E N.2 POSTI AUTO SCOPERTI – ROMA Via Umberto Zanotti Bianco n.27, Interno n.18, Piano 4-5 Superficie commerciale di vendita: mq.121,00 Superficie Utile coperta mq. 95,60 Pertinenze non incluse nella Superficie Utile: n.2 soffitte e n.2 posti auto scoperti CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: Zona di collocamento: extraurbana (frazione "Ostia Antica") Urbanizzazione primaria (reti elettriche, fognaria, idrica): presente Urbanizzazione secondaria (scuola materna, elementare, media): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (mercati, negozi): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (verde pubblico): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici): scarsamente presente Urbanizzazione secondaria (trasporti pubblici): scarsamente presente Tipologia immobiliare prevalente: edificio multipiano Destinazione prevalente piano terra: abitazione/ufficio Destinazione prevalente piani superiori: abitazione/ufficio Ceto sociale: medio CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO Tipologia architettonica: fabbricato multipiano di livello medio Destinazione prevalente piano terra: ufficio Destinazione prevalente piani superiori: ufficio Epoca di costruzione: 2008 Numero piani: 6 fuori terra Spazi condominiali: corte esterna, androne, vano scala, locali tecnici, lastrico solare Portierato: assente Tipologia strutturale: cemento armato, solai latero-cemento Rivestimento esterno: cortina di laterizi e intonaco Qualità rifiniture: sufficiente esterno - sufficiente interno Stato di manutenzione: sufficiente esterno - discreto interno Impianti condominiali (numero ascensori per scala): 1 Impianti condominiali (riscaldamento centralizzato): assente Impianti condominiali (altro): presente citofono e antenna terrestre centralizzata CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE Piano: 4 (ufficio) – 5 (soffitte) Numero interno: 18 Destinazione d'uso: ufficio (ad oggi abitazione) Pertinenze esistenti: n.2 soffitte e n.2 posti auto scoperti Altezza interna prevalente: 2,70ml (ufficio) – 2,30 (soffitte) Numero servizi igienici: n.2 bagni e n.1 locale doccia Numero affacci: 1 esterno Esposizione: nord Prospicienza: nord (Via Umberto Zanotti</p>		

	<p>Bianco) Panoramicità: non presente Luminosità: discreta Cucina abitabile: presente Ripostiglio: presente Distribuzione spazi interni: sufficiente Qualità rifiniture: discreta Materiali di rivestimento pavimenti: legno e ceramica Materiali di rivestimento pareti: intonaco e ceramica Impianti tecnologici (idrico - fognario): presente Impianti tecnologici (elettrico): presente Impianti tecnologici (gas): presente Impianti tecnologici (riscaldamento autonomo): presente Impianti tecnologici (acqua calda): presente scaldabagno elettrico Impianti tecnologici (climatizzazione): presente Stato di manutenzione: discreto</p> <p>CARATTERISTICHE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA Domanda: bassa Offerta: media Vendibilità: bassa</p> <p>Note sul contesto zonale: fascia extraurbana, frazione "Ostia Antica", Municipio X - Roma Capitale. Infrastrutture generali di valore medio e contesto socio - economico di valore medio. Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario su gomma mediocri. Collegamento verso linea ferroviaria Roma - Ostia fermata "Ostia Antica" a circa 1600 metri. Servizi ed esercizi commerciali: scarsamente presenti nelle vicinanze, raggiungibile supermercato a circa 1400 metri. Scuola materna a circa 1400 metri, scuola elementare a circa 1400 metri, scuola media a circa 1500 metri, ufficio postale a circa 1400 metri</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

ASTE GIUDIZIARIE®

