

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Molin Zan Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 1247/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli ed oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1247/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.292,00</b> .....	15

In data 28/08/24, la sottoscritta Arch. Molin Zan Francesca, con studio in Via Aldo Ballarin, 158 - 00142 - Roma (RM), email molinzan@gmail.com, PEC f.molinzan@pec.archrm.it, Tel. 348 8504992, Fax 17 86021463, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicati a Roma (RM) - Via Stieповich 275, scala B, int.1, piano T-S1

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di edificio realizzato negli anni '70 con struttura in calcestruzzo armato, a 6 piani fuori terra oltre a locali tecnici in copertura e piano interrato, con ascensore.

Lo stabile si trova alla periferia di Ostia, un grande e storico quartiere di Roma situato lungo la costa, a nord della direttrice Via Ostiense, dove a partire dagli anni '60 è stata attuata una politica di espansione urbanistica di tipo intensivo.

Il compendio è composto da, al piano terra:

APPARTAMENTO INT.1B con ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, servizi, corridoio ed un ripostiglio con soffitto ribassato, perchè sotto la chiostрина interna del palazzo. Vi si entra tramite il vano scale direttamente dal cortile del palazzo, accessibile dalla Via Stieповich.

Al piano interrato:

CANTINA INT.1B: cantina pertinenziale, identificata catastalmente ma non corrispondente alla cantina occupata dal debitore.

La tipologia edilizia è di qualità architettonica ordinaria, con finitura esterna in intonaco tinteggiato, con fasce verticali evidenziate, i prospetti movimentati con balconi aggettanti rispetto alla facciata.

La zona è residenziale, con ricca presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è buona, anche se disordinata, ed intensamente trafficata.

E' abbastanza collegata al centro di Roma, distante 30 km, con mezzi pubblici di superficie e con la linea metropolitana Roma-Ostia, fermata Lido Nord a circ a 1,5 km. L'area è intensamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse.

Il sopralluogo è avvenuto in data 02/12/2024, dopo un primo tentativo fallito il 21/11/2024.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicati a Roma (RM) - Via Stieповich 275, scala B, int.1, piano T-S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile del Notaio Antonio Ferrara in Saronno è del 7/12/2023 ed è stata depositata in data 11/12/2023.

## TITOLARITÀ

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

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

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti

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

## CONFINI

L'unità confina, a corpo con riferimento alla scheda catastale ed allo stato di fatto, a partire da nord in senso orario, con: Appartamento int.1B: dapprima Via Stieповich, poi il cortile condominiale, quindi vano scala condominiale, quindi altra unità all'int.4, infine e per chiudere, di nuovo Via Stieповich.

Cantina int.1B (catastale): dapprima la cantina int.11B, quindi distacchi su due lati, poi il passaggio condominiale, infine e per chiudere, di nuovo la cantina int.11B. La descrizione differisce da quella riportata sugli atti di provenienza che riportano come unità confinanti la 15B e la 11B, mentre catastalmente la 15B non compare in planimetria.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,00 m	Terra
Cantina	5,00 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				88,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si segnala che la consistenza calcolata comprende quella della cantina visionata in sede di sopralluogo, che graficamente è equivalente a quella disegnata in planimetria catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/07/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 958, Sub. 16, Zc. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1,51 Piano T-S1

Dal 03/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 958, Sub. 16, Zc. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 1,51 Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 05/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 958, Sub. 16, Zc. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 710,13 Piano T-S1
Dal 05/10/2004 al 15/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 958, Sub. 16, Zc. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 710,13 Piano T-S1
Dal 15/05/2013 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1079, Part. 958, Sub. 16, Zc. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 710,13 Piano T-S1

Il titolare reale corrisponde a quello catastale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	958	16	7	A2	2	5,5 vani	90 mq	710,13 €	T-S1	

### Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente che si allega (e che corrisponde a quanto disegnato sul progetto del 1976, non approvato), ma non corrisponde al progetto approvato nel 1971 (vedi paragrafo urbanistica) per le seguenti non conformità non sostanziali:

1. sono stati rimossi dei tramezzi tra l'ingresso ed il soggiorno per creare un unico locale;
2. la posizione delle finestre non corrisponde, poiché, all'interno della camera da letto d'angolo, la finestra è stata spostata dalla facciata su strada alla facciata sul lato cortile interno.

In visura l'immobile corrisponde a quanto presente nell'atto di pignoramento.

I costi della Variazione catastale, a seguito di autorizzazione edilizia a sanatoria, saranno a carico dell'aggiudicatario, e sono stati decurtati dal valore dell'immobile.

L'immobile è così identificato catastalmente in forza di:

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987;
2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
3. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2020 Pratica n.RM0399962 in atti dal 20/11/2020.



## PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da fare, oltre a quelle relative all'identificazione della cantina, ed alla mancanza di corrispondenza con il progetto edilizio autorizzato, di cui si parla più specificamente nel paragrafo dedicato.

## PATTI

Non sono stati individuati patti da segnalare. Non sono stati reperiti contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in scarso stato conservativo: nonostante i lavori di ristrutturazione effettuati dal debitore al momento dell'acquisto, infatti, dal 2013 non sono mai stati fatti interventi di manutenzione. I soffitti di bagno e ripostiglio, essendo posizionati sotto la chiostrina, sono molto rovinati dall'umidità, che prosegue anche sulle pareti.

## PARTI COMUNI

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti parti comuni oltre quelle individuate dal regolamento di condominio e gli atti d'obbligo riportati nel paragrafo urbanistica, cui si rimanda per questioni di brevità.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita non risultano essere presenti Servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità occupano porzioni di piano terra ed interrato di un immobile a 6 piani fuori terra, oltre a piano interrato, con ascensore e vano scale in calcestruzzo.

L'immobile è costruito con struttura in calcestruzzo armato, tamponature esterne in laterizio e copertura con lastrici solari calpestabili. La finitura esterna è in intonaco, con i balconi con ringhiere metalliche. L'appartamento presenta doppia esposizione, a nord-est e sud-est, sulla Via Stieповich e sul cortile interno del palazzo.

Il bagno ed il soggiorno hanno anche due piccole finestre alte che affacciano all'interno della chiostrina.

La cantina non ha finestra ed è alta 2,5 m, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle.

L'appartamento ha altezza interna pari a 3 m e, seppur ristrutturato nel 2013, è in scarso stato di manutenzione.

I pavimenti sono in ceramica (bagno) e gres, i rivestimenti di cucina e bagno sono in ceramica. Le restanti pareti sono tinteggiate in diversi colori con rasatura superficiale tipo stucco.

In ingresso e nel soggiorno è stata realizzata una controsoffittatura estetica in cartongesso con faretti.

I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera, ed hanno avvolgibili in plastica con cassonetto interno, con ringhiere antintrusione. Quelli interni sono in legno tamburato, bianchi con finitura a venature orizzontali.

E' presente un impianto di riscaldamento autonomo, con elementi riscaldanti in alluminio. La caldaia è in cucina e serve sia per il riscaldamento sia per l'acqua calda sanitaria. Si rilevano 2 condizionatori, in soggiorno e nella camera matrimoniale.

Si rilevano anche impianto telefonico, citofonico, idrico, del gas, di cui però non è stato possibile reperire certificazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nel possesso del debitore che lo occupa con la compagna ed i due figli minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1987 al 05/10/2004	**** Omissis ****	Atto di acquisto (allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianluca Napoleone	03/07/1987	1179	264
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	08/07/1987	39310	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2004 al 15/05/2013	**** Omissis ****	Atto di acquisto (visionato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Cristina Cordelli	05/10/2004	23675	1676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	11/10/2004	120451	78241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2013	**** Omissis ****	Atto di acquisto (allegato)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi D'Alessandro	15/05/2013	28079	20348
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CRRII Roma 1	20/05/2013	49334	37110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Roma 3	20/05/2013	13083	1T

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.

L'atto di provenienza sarà allegato alla relazione, insieme a quello del 1987.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 20/05/2013  
Reg. gen. 49335 - Reg. part. 6729  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.441,03  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: D'Alessandro  
Data: 15/05/2013  
N° repertorio: 28080  
N° raccolta: 20349

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 01/12/2023  
Reg. gen. 146266 - Reg. part. 107994  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute si è appurato che gli oneri di cancellazione saranno anticipati dall'aggiudicatario e rimborsati in sede di riparto, ed ammontano a circa 330 Euro.

Si segnala che nell'elenco delle formalità non sono state segnalate:

1. quelle relative agli atti di provenienza, per le quali si rimanda al paragrafo dedicato;
2. quelle che sono state annotate di cancellazione e le restrizioni di beni;
3. quelle relative agli atti d'obbligo per i quali si rimanda al paragrafo Urbanistica.

## NORMATIVA URBANISTICA

Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14



marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000.

Tale ambito è normato dagli articoli 44, 45, 48 delle Norme tecniche di Attuazione.

L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare.

Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile è individuato come segue:

- Tav.A: Paesaggio degli insediamenti Urbani.

- Tav.B: Ex 1497 cd.

Per il rilascio della licenza edilizia è stato stipulato Atto d'obbligo a favore del Comune di Roma, contro \*\*\*

\*\*\* del Notaio Vincenzo Papi, del 16/04/1974, rep.20413/9318, trascritto presso la CRR II di Roma 1 il 03/05/1974 ai nn.27995/22783, registrato a Roma il 2/5/1974, per il mantenimento delle destinazioni d'uso, dei giardini, del parcheggio (Allegato).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Sono stati richiesti gli accessi agli atti ai sensi della legge n.241/90 e smi, DPR 184/06 e DAC N.6/19, presso l'Ufficio Archivio del Dipartimento Pianificazione ed Attuazione Urbanistica in data 04/12/2024, 14/01/2025, 16/01/2025 con Visure il 7 e 13/1/2025.

Domanda di identificazione di condono edilizio è stata presentata all'Ufficio Condono in data 17/1/25, con esito negativo del 20/1/25 rispetto all'esistenza di pratiche di condono pendenti.

Dalle indagini fatte è emerso che l'immobile è stato costruito in forza di:

1. Licenza edilizia n.3127 del 14/12/1968, rilasciata su progetto n.27127 del 12/06/1968, intestata ad \*\*\* la realizzazione di edificio residenziale con due negozi al piano terra in luogo dell'appartamento in oggetto (allegata con elaborato);

2. Licenza edilizia n.407 del 10/03/1971, rilasciata su progetto n.42800 del 20/10/1969, intestata a \*\*\* i, nella quale compare un appartamento, oltre ai negozi (Allegata con elaborato grafico);

3. Licenza edilizia n.911 del 02/07/1974, rilasciata su progetto n.41826 del 10/11/1971 e nuovi tipi del 27/12/1973 approvati in data 09/05/1974, intestata a \*\*\* . La licenza è allegata, ma reca il solo primo elaborato grafico del 1971, che non riporta l'appartamento ed è stato poi annullato. Gli elaborati dei nuovi tipi del 1973, che invece sono stati approvati, non sono all'interno del fascicolo;

4. Progetto n.12074 del 25/03/1976, intestato a \*\*\* , senza licenza rilasciata, con il disegno dell'appartamento sugli elaborati dei nuovi tipi del 05/04/1976, prot.13669, approvati in data 12/10/1982, ma mai perfezionata (Allegato con elaborato grafico approvato, e rapporto d'ufficio).

Il confronto tra stato dei luoghi e progetto depositato è lacunoso, poiché all'ultimo titolo rilasciato (Licenza 911/74) corrisponde un disegno in cui al posto dell'appartamento sono presenti due negozi. D'altro canto, il disegno a cui corrisponde l'appartamento (progetto 12074-76, con nuovi tipi prot.13669 del 5/4/76) è allegato ad un progetto cui non è seguito rilascio di Licenza, ma è stato approvato dalla Commissione edilizia in data 26/10/1976, come da rapporto edilizio allegato. Sullo stesso rapporto si legge che l'interessato, invitato al deposito di documentazione aggiuntiva finalizzata al rilascio della Licenza, "risulta irreperibile all'indirizzo citato nella domanda".

Per il perfezionamento della pratica si è richiesto un chiarimento all'Ufficio Urbanistica, data 16/01/2025, con il prot.QI/2025/0012112 del 20/1/25, ancora in attesa di riscontro.

Si rileva la corrispondenza della denuncia catastale n.5778 del 25/01/1977 con il disegno oggetto dei Nuovi tipi del 1976.

Fino a nuova comunicazione, l'immobile deve però essere confrontato con il disegno del 1971, e pertanto non può essere ritenuto conforme, per le seguenti non conformità sostanziali e non sostanziali:

**SOSTANZIALI:**

1. si tratta di un appartamento in luogo di due negozi;
2. la sagoma differisce in termini di misure e perimetro, della sagoma corrispondente a tutta la porzione di ingresso e soggiorno che sporge nell'atrio condominiale, che è stato modificato esso stesso;

**NON SOSTANZIALI:**

1. la posizione delle finestre non corrisponde, poichè all'interno della camera da letto esistente all'angolo, la finestra è stata spostata dalla facciata su strada alla facciata sul lato cortile interno;
2. la disposizione interna è leggermente diversa.

La ricerca del Certificato di Agibilità ha dato esito negativo in data 5/12/24.

Non sono presenti Dichiarazioni di Conformità degli impianti, anche se dallo stato dell'immobile si ritiene di poter affermare che siano rilasciabili le corrispondenti Dichiarazioni di Rispondenza ai sensi del DM 37/08, in carenza di dichiarazione di conformità.

Non è stato consegnato l'APE, nonostante sull'atto di provenienza del 15 maggio 2013 sia riportato che questo sia stato consegnato all'acquirente, e che l'indicatore di consumo corrisponde alla lettera "G".

In caso di esito negativo rispetto la richiesta presentata all'Ufficio Urbanistica, sarà necessario presentare una SCIA a sanatoria per il cambio di destinazione d'uso, per la variazione di distribuzione interna, comprensiva delle parti comuni e per lo spostamento delle finestre, i cui costi resteranno a carico dell'aggiudicatario e sono già stati decurtati dal valore dell'immobile.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 950,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 950,0

L'immobile è amministrato secondo il Regolamento di condominio, Scrittura privata sottoscritta il 3/12/1977, che non risulta registrata. All'unità immobiliare corrispondono i seguenti millesimi:

TAB.A: 18,17/1000.

Da comunicazione dell'amministratore del 29/01/2025, ad oggi risulta a carico dell'unità un debito di circa 8.200,00 Euro, così suddivisi:

1. circa 5.860 Euro di conguaglio spese anni 2022-2023;
2. circa 1.030 Euro per spese straordinarie;
3. i restanti per spese ordinarie non pagate.

Di questi, resteranno a carico dell'aggiudicatario circa 1.900 Euro, pari a circa due annualità, ai sensi dell'art.63 c.4 disp. att. cc., "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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** – Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Stieповich 275, scala B, interno 1, piano T-S1

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di edificio realizzato negli anni '70 con struttura in calcestruzzo armato, a 6 piani fuori terra oltre a locali tecnici in copertura e piano interrato, con ascensore. Lo stabile si trova alla periferia di Ostia, un grande e storico quartiere di Roma situato lungo la costa, a nord della direttrice Via Ostiense, dove a partire dagli anni '60 è stata attuata una politica di espansione urbanistica di tipo intensivo. Il compendio è composto da, al piano terra: APPARTAMENTO INT.1B con ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, servizi, corridoio ed un ripostiglio con soffitto ribassato, perchè sotto la chiostrina interna del palazzo. Vi si entra tramite il vano scale direttamente dal cortile del palazzo, accessibile dalla Via Stieповich. Al piano interrato: CANTINA INT.1B: cantina pertinenziale, identificata catastalmente ma non corrispondente alla cantina occupata dal debitore. La tipologia edilizia è di qualità architettonica ordinaria, con finitura esterna in intonaco tinteggiato, con fasce verticali evidenziate, i prospetti movimentati con balconi aggettanti rispetto alla facciata. La zona è residenziale, con ricca presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è buona, anche se disordinata, ed intensamente trafficata. E' abbastanza collegata al centro di Roma, distante 30 km, con mezzi pubblici di superficie e con la linea metropolitana Roma-Ostia, fermata Lido Nord a circ a 1,5 km. L'area è intensamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 958, Sub. 16, Zc. 7, Categoria A2

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

Il metodo di stima utilizzato è "per comparazione" con unità aventi le stesse caratteristiche e poste in vendita nel periodo immediatamente precedente la redazione della presente relazione.

Ai sensi del dispositivo dell'art.568 codice di procedura civile (così modificato dal D.L.27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella L.132 del 6 agosto 2015), si segnala che il valore per metro quadro utilizzato, e quindi quello complessivo del bene, fa riferimento a quelli di mercato dei maggiori referenti del settore: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino immobiliare, siti immobiliari su internet.

Dato lo stato dell'immobile, e la posizione sfavorevole all'interno del condominio, con finestre direttamente su strada, oltre alla situazione urbanistica, è stato utilizzato un valore basso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Stieповich 275, scala B, interno 1, piano T- S1	88,10 mq	1.650,00 €/mq	€ 145.365,00	100,00%	€ 145.365,00
Valore di stima:					€ 145.365,00

Valore di stima: € 145.365,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

**Valore finale di stima: € 116.292,00**

Analiticamente, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto tiene presente, oltre allo stato d'uso e di manutenzione:

1. dei vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pari al 10%.
2. Oneri di regolarizzazione urbanistica pari al 10%.

Si fa presente che, nel caso si volesse valutare l'immobile secondo la sua destinazione d'uso autorizzata nel 1971, il suo valore sarebbe perfettamente sovrapponibile.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 20/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Molin Zan Francesca



## ELENCO ALLEGATI:

1. N° 2 Visure e schede catastali - Visura e scheda catastale sub.16 (Aggiornamento al 29/10/2024)
2. N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa part.958 (Aggiornamento al 15/11/2024)
3. N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico RM0534096 (Aggiornamento al 04/05/2010)
4. N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Luigi D'Alessandro (Aggiornamento al 15/05/2013)
5. N° 1 Altri allegati - Atto d'acquisto del terreno Notaio Gianluca Napoleone (Aggiornamento al 03/07/1977)
6. N° 1 Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli (Aggiornamento al 15/11/2024)
7. N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo Notaio Vincenzo Papi (Aggiornamento al 16/04/1974)
8. N° 1 Concessione edilizia - Licenza 3127 con allegati (Aggiornamento al 12/06/1968)
9. N° 3 Concessione edilizia - Licenza 407 con allegati (Aggiornamento al 10/03/1971)
10. N° 4 Concessione edilizia - Licenza 911/74 con allegati (Aggiornamento al 02/07/1974)
11. N° 4 Altri allegati - Nuovi tipi con Rapporto tecnico 12074/76 (Aggiornamento al 12/10/1982)
12. N° 1 Altri allegati - Esito negativo ricerca Certificato di Agibilità (Aggiornamento al 05/12/2024)
13. N° 1 Altri allegati - Esito negativo condono (Aggiornamento al 20/01/2025)
14. N° 1 Altri allegati - Tavole urbanistiche (Aggiornamento al 30/01/2025)
15. N° 1 Altri allegati - Quotazione (Aggiornamento al 24/01/2025)
16. N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 02/12/2024)
17. N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 02/12/2024)
18. N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 03/12/1977)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Stieповich 275, scala B, interno 1, piano T-S1  
Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di edificio realizzato negli anni '70 con struttura in calcestruzzo armato, a 6 piani fuori terra oltre a locali tecnici in copertura e piano interrato, con ascensore. Lo stabile si trova alla periferia di Ostia, un grande e storico quartiere di Roma situato lungo la costa, a nord della direttrice Via Ostiense, dove a partire dagli anni '60 è stata attuata una politica di espansione urbanistica di tipo intensivo. Il compendio è composto da, al piano terra: APPARTAMENTO INT.1B con ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, servizi, corridoio ed un ripostiglio con soffitto ribassato, perchè sotto la chiostrina interna del palazzo. Vi si entra tramite il vano scale direttamente dal cortile del palazzo, accessibile dalla Via Stieповich. Al piano interrato: CANTINA INT.1B: cantina pertinenziale, identificata catastalmente ma non corrispondente alla cantina occupata dal debitore. La tipologia edilizia è di qualità architettonica ordinaria, con finitura esterna in intonaco tinteggiato, con fasce verticali evidenziate, i prospetti movimentati con balconi aggettanti rispetto alla facciata. La zona è residenziale, con ricca presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è buona, anche se disordinata, ed intensamente trafficata. E' abbastanza collegata al centro di Roma, distante 30 km, con mezzi pubblici di superficie e con la linea metropolitana Roma-Ostia, fermata Lido Nord a circ a 1,5 km. L'area è intensamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 958, Sub. 16, Zc. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Alla data della presente relazione, il Piano Regolatore Generale approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008, così come modificato dalla deliberazione n.48 del 7 giugno 2016 adottata dal Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina, inserisce il compendio in oggetto nel "Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3", individuato negli elaborati grafici prescrittivi in scala 1:10.000. Tale ambito è normato dagli articoli 44, 45, 48 delle Norme tecniche di Attuazione. L'immobile NON ricade all'interno di Piani di Edilizia Economica Popolare. Nel PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" (ai sensi delle L.R.37/83, art.14 L.R.24/98, art.134 co.1 lett.A Dlvo 42/04, e art.136 Dlvo 42/04), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n.56 del 10 giugno 2021, Supplemento n.21, l'immobile è individuato come segue: - Tav.A: Paesaggio degli insediamenti Urbani. - Tav.B: Ex 1497 cd. Per il rilascio della licenza edilizia è stato stipulato Atto d'obbligo a favore del Comune di Roma, contro MOBAGI Scaerl, del Notaio Vincenzo Papi, del 16/04/1974, rep.20413/9318, trascritto presso la CRRII di Roma 1 il 03/05/1974 ai nn.27995/22783, registrato a Roma il 2/5/1974, per il mantenimento delle destinazioni d'uso, dei giardini, del parcheggio (Allegato).

**Prezzo base d'asta: € 116.292,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1247/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.292,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Stieповich 275, scala B, interno 1, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 958, Sub. 16, Zc. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	88,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in scarso stato conservativo: nonostante i lavori di ristrutturazione effettuati dal debitore al momento dell'acquisto, infatti, dal 2013 non sono mai stati fatti interventi di manutenzione. I soffitti di bagno e ripostiglio, essendo posizionati sotto la chiostrina, sono molto rovinati dall'umidità, che prosegue anche sulle pareti.		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di edificio realizzato negli anni '70 con struttura in calcestruzzo armato, a 6 piani fuori terra oltre a locali tecnici in copertura e piano interrato, con ascensore. Lo stabile si trova alla periferia di Ostia, un grande e storico quartiere di Roma situato lungo la costa, a nord della direttrice Via Ostiense, dove a partire dagli anni '60 è stata attuata una politica di espansione urbanistica di tipo intensivo. Il compendio è composto da, al piano terra: APPARTAMENTO INT.1B con ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, servizi, corridoio ed un ripostiglio con soffitto ribassato, perchè sotto la chiostrina interna del palazzo. Vi si entra tramite il vano scale direttamente dal cortile del palazzo, accessibile dalla Via Stieповich. Al piano interrato: CANTINA INT.1B: cantina pertinenziale, identificata catastalmente ma non corrispondente alla cantina occupata dal debitore. La tipologia edilizia è di qualità architettonica ordinaria, con finitura esterna in intonaco tinteggiato, con fasce verticali evidenziate, i prospetti movimentati con balconi aggettanti rispetto alla facciata. La zona è residenziale, con ricca presenza di attività commerciali e servizi pubblici a breve distanza (poste, banche, scuole, attività commerciali). La viabilità è buona, anche se disordinata, ed intensamente trafficata. E' abbastanza collegata al centro di Roma, distante 30 km, con mezzi pubblici di superficie e con la linea metropolitana Roma-Ostia, fermata Lido Nord a circ a 1,5 km. L'area è intensamente popolata, le possibilità di parcheggio pubblico gratuito sono scarse.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è nel possesso del debitore che lo occupa con la compagna ed i due figli minorenni.		