

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Esposito Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 297/2023 del R.G.E.

promossa da

**CREDITO EMILIANO SPA**

Codice fiscale: 01806740153

Partita IVA: 01806740153

Via Emilia San Pietro n. 4

42100 - Reggio nell'Emilia (RE)

contro

Codice fiscale:

)

Nato a



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....   | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione.....   | 3  |
| Lotto Unico.....   | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 4  |
| Titolarità.....  | 4  |
| Confini .....  | 4  |
| Consistenza .....  | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 6  |
| Dati Catastali.....  | 7  |
| Stato conservativo .....   | 9  |
| Parti Comuni.....  | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 9  |
| Stato di occupazione .....   | 10 |
| Provenienze Ventennali.....  | 10 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 14 |
| Normativa urbanistica .....  | 15 |
| Regolarità edilizia .....  | 16 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                | 19 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 20 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 23 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                       | 26 |
| Lotto Unico.....   | 26 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2023 del R.G.E. .... | 27 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 410.000,00.....                | 27 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....      | 28 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INCARICO

All'udienza del 26/07/2024, il sottoscritto Arch. Esposito Luigi, con studio in Lungotevere Flaminio, 48 - 00196 - Roma (RM), email [architetto.luigiesposito@gmail.com](mailto:architetto.luigiesposito@gmail.com), PEC [l.esposito@pec.archrm.it](mailto:l.esposito@pec.archrm.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Timoni n.12, edificio B, interno 9, piano 4° e 5°

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è un appartamento situato in via dei Timoni n. 12, nel Comune di Roma, località Ostia Lido.

Esso fa parte del complesso immobiliare costituito dal "Villino A", con accesso dal civico n. 42 di via delle Quinqueremi, e dal "Villino B", con accesso dal civico n. 12 di via dei Timoni, all'angolo con la medesima via delle Quinqueremi. Il bene in esame è collocato all'interno del "Villino B" ed è identificato con il numero interno 9.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, ai piani quarto e quinto del fabbricato.

Al piano quarto si trovano il soggiorno, la cucina, collocata all'interno di una veranda, un bagno, un ripostiglio, un balcone e un terrazzo. Tramite una scala interna si accede al piano quinto, urbanisticamente soffitta, dove sono presenti tre camere da letto, un locale ripostiglio, due bagni e due balconi.

Gli spazi interni risultano ben distribuiti e funzionali, con una buona esposizione che garantisce adeguata luminosità naturale.

L'appartamento è ubicato nella zona urbana di Ostia Lido, una località di particolare rilevanza nel contesto metropolitano di Roma, caratterizzata dalla vicinanza al litorale. La posizione offre un accesso diretto al lungomare e ai relativi servizi ricreativi, sportivi e balneari.

L'area risulta ben collegata ai principali nodi di trasporto urbano e interurbano. Nelle vicinanze sono presenti fermate di mezzi pubblici che consentono rapidi spostamenti verso il centro di Roma e le aree limitrofe. Sono inoltre disponibili adeguati spazi destinati a parcheggi, sia pubblici che privati, che garantiscono una buona accessibilità all'immobile.

Dal punto di vista urbanistico e dei servizi, la zona dispone di infrastrutture complete, inclusi esercizi commerciali, istituti scolastici, strutture sanitarie e sportive, nonché spazi verdi di rilevanza locale. La vicinanza al lungomare rappresenta un valore aggiunto, poiché offre possibilità di svago e un'ottima qualità della vita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per la regolarità degli ambienti descritti fare riferimento a quanto riportato nella descrizione "regolarità edilizia" di questa perizia di stima.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Timoni n.12, edificio B, interno 9, piano 4° e 5°

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### CONFINI

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento, sito in via dei Timoni n. 12, interno 9, si sviluppa su due livelli, piani quarto e quinto, e confina nel suo insieme con:

distacco verso via delle Quinqueremi, distacco verso via dei Timoni, vano scala condominiale, appartamento distinto con il numero interno 10, salvo altri eventuali confinanti.



| Destinazione                                 | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 65,94 mq         | 1            | 65,94 mq                 | 3,00 m   | 4°    |
| Veranda                                      | 8,80 mq          | 0,95         | 5,28 mq                  | -        | 4     |
| Terrazza                                     | 41,15 mq         | 0,15         | 6,1725 mq                | 0,00 m   | 4     |
| Balcone scoperto                             | 3,90 mq          | 0,256        | 0,975 mq                 | 0,00 m   | 4     |
| Soffitta                                     | 95 mq            | 0,271        | 25,65 mq                 | 2,34 m   | 5     |
| Balcone scoperto                             | 8,00 mq          | 0,25         | 2,00 mq                  | 0,00 m   | 5     |
| Balcone scoperto                             | 8,00 mq          | 0,25         | 2,00 mq                  | 0,00 m   | 5     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |              | <b>108,02 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |              | <b>108,02 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sebbene il quinto piano dell'appartamento in esame risulti arredato e attualmente adibito a civile abitazione, si precisa che, in base alle normative vigenti, esso deve essere urbanisticamente classificato come soffitta e non come ambiente abitabile.

Ai sensi del Regolamento Edilizio del Comune di Roma e in conformità con l'art. 41 dello stesso, i locali destinati ad abitazione devono rispettare un'altezza minima interna di 2,70 metri, riducibile a 2,40 metri esclusivamente per locali accessori quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. Nel caso in esame, i locali del quinto piano non sono concessionati come abitazione e non soddisfano i requisiti di altezza minima utile, risultando pertanto non conformi ai criteri necessari per essere considerati ambienti abitabili.

In riferimento all'abitabilità dei sottotetti, la Legge Regionale del Lazio 16 aprile 2009, n. 13 consente il recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge, a condizione che l'altezza media interna netta sia di almeno 2,40 metri per gli spazi abitativi e di 2,20 metri per gli spazi accessori o di servizio. Durante il sopralluogo, sono state effettuate misurazioni in più punti del piano, rilevando che in determinati casi l'altezza massima degli ambienti fosse inferiore a 2,40m. Pertanto, non è possibile confermare che l'altezza media interna rispetti in tutte le parti il limite di legge di 2,40 metri.

Un'ulteriore analisi degli elaborati progettuali e delle varianti approvate ha evidenziato che, per quanto riguarda il villino "B", al quinto piano del fabbricato era originariamente prevista la realizzazione di un lavatoio e di uno stenditoio, con un'altezza interna indicata in progetto pari a 2,00 metri con una superficie lorda di circa 30 mq.

Successivamente, nella relazione di abitabilità n. 432/9 del 22 novembre 1968, viene riportato che durante la costruzione furono invece realizzate due soffitte per ciascun villino.

Alla luce di queste considerazioni, si conferma che il quinto piano del fabbricato corrispondente al secondo dell'appartamento in esame, non può essere considerato conforme al progetto approvato in quanto ha subito un abusivo cambio d'uso da locali stenditoio/soffitta ad abitazione né, in ogni caso, ha i requisiti per l'abitabilità e per il recupero dei sottotetti.



| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 30/06/1987 al 31/01/2006 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1090, Part. 286,<br>Sub. 9, Zc. 7<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 7,5<br>Superficie catastale<br>108 mq<br>Rendita € 1.336,33<br>Piano 4,5 |
| Dal 31/01/2006 al 26/02/2023 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 1090, Part. 286,<br>Sub. 9, Zc. 7<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 7,5<br>Superficie catastale<br>108 mq<br>Rendita € 1.336,23<br>Piano 4,5 |

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 la porzione immobiliare in oggetto risultava identificata con il medesimo numero di foglio, particella e subalterno.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                     |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                     |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastal | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 1090   | 286   | 9    | 7                   | A2        | 4      | 7,5         | 108 mq              | 1336,23 | 4,5   |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 25 settembre 2024, è stato riscontrato che l'immobile oggetto della procedura esecutiva giudiziaria del Tribunale di Roma, RGE 297/2023, presenta numerose difformità rispetto all'ultima planimetria catastale in atti.

Al piano quarto, l'intera configurazione risulta completamente difforme dalla realtà dei luoghi. L'ingresso dell'appartamento è stato spostato e posizionato in un punto diverso del pianerottolo rispetto a quanto riportato in planimetria. Inoltre, il vecchio bagno e la cucina precedentemente presenti sono stati demoliti, così come tutte le tramezzature e la scala interna indicata nei documenti catastali. La nuova porta d'ingresso si apre direttamente su un ampio soggiorno con zona pranzo, che costituisce un ambiente unico. Nel nuovo bagno è stata realizzata un'apertura sulla facciata, mentre la cucina è stata realizzata nella veranda, la quale è stata regolarmente condonata ad uso non residenziale. Sul terrazzo esterno, infine, è stata aggiunta una copertura stabile di tipo "pergotenda", anch'essa non segnalata nella planimetria catastale.

Anche il piano quinto presenta difformità significative. La scala originaria è stata demolita e sostituita con un solaio al cui posto è stata ricavata una piccola stanza dotata di una finestra Velux sulla copertura. È stata inoltre realizzata una nuova camera grazie alla costruzione di un muro divisorio che delimita il vano della nuova scala di collegamento tra il quarto e il quinto piano. Tale scala è stata realizzata in una posizione diversa rispetto a quella indicata in planimetria. Sono state aggiunte tre finestre Velux, due nei bagni e una nella piccola stanza, che non sono riportate nell'ultima planimetria catastale.

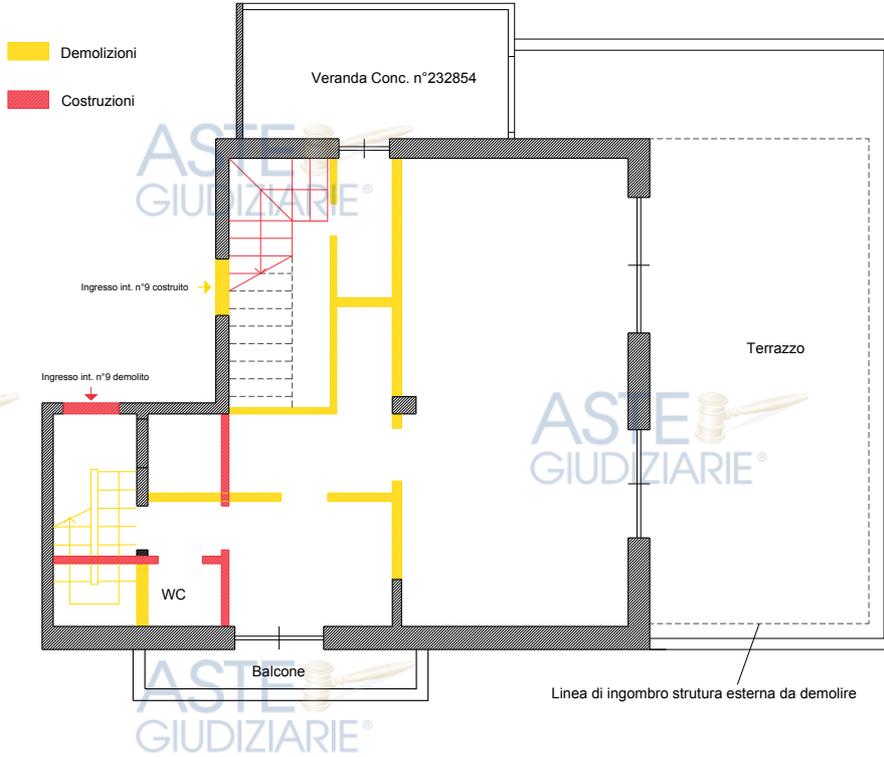
Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità, si precisa che tramite una SCIA in sanatoria è possibile sanare esclusivamente la diversa distribuzione degli spazi interni al quarto piano come abitazione e al quinto piano come soffitta a seguito di cui potrà procedersi al corretto accatastamento in base a nuova planimetria.

Il costo stimato per tale procedura è di 1.000 €, a cui si devono aggiungere le spese relative al nuovo accatastamento. Nella presente perizia, si è provveduto a detrarre forfettariamente dal valore dell'immobile un importo di 4.000 €, a copertura di queste spese, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

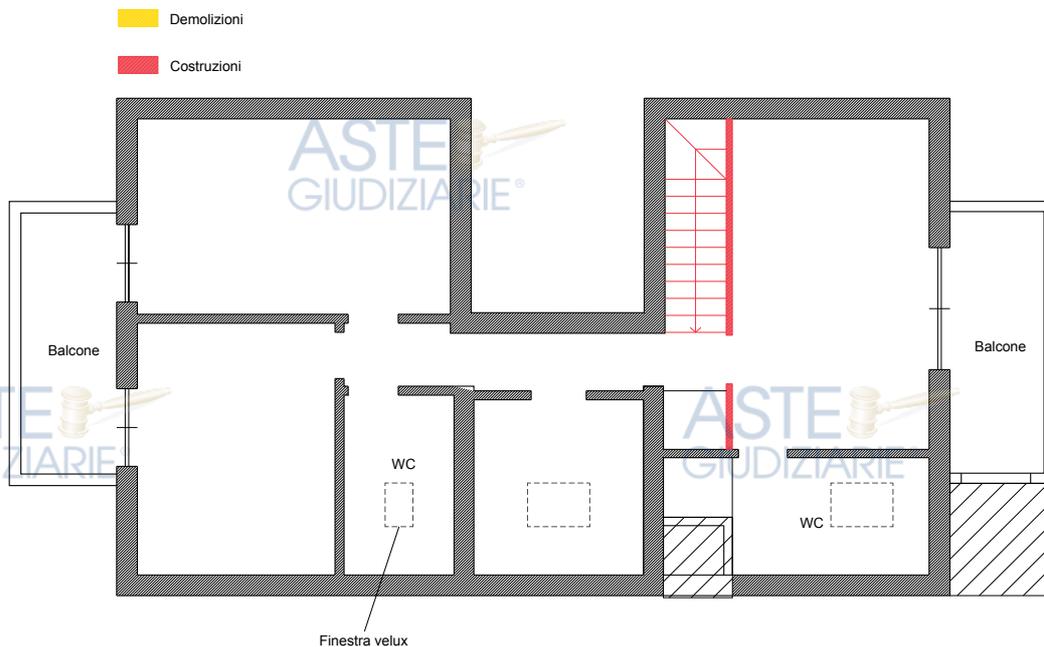
Per quanto riguarda altre sostanziali irregolarità dell'immobile fare riferimento a quanto riportato al capitolo "regolarità edilizia" di questa perizia di stima.

Si riporta qui di seguito il rilievo schematico delle difformità riscontrate e soprascritte.

Rilievo schematico piano 4°



Rilievo schematico piano 5°



## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di questa perizia di stima, sito in via dei Timoni, si presenta in buone condizioni manutentive generali. Tuttavia, si segnala che la pavimentazione interna in parquet mostra segni di ammaloramento in diverse parti, che richiede interventi di ripristino per ripristinare l'integrità e l'estetica originarie. Nel complesso, l'immobile non evidenzia ulteriori criticità di rilievo per quanto riguarda lo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'appartamento con il fabbricato di cui è parte consistono nel vialetto esterno condominiale, nell'androne d'ingresso, nell'ascensore e le scale. Si precisa che le scale sono esterne al fabbricato e non realizzate all'interno della struttura, risultando completamente all'aperto. Questi elementi condivisi garantiscono l'accesso e la fruizione degli spazi comuni da parte dei condomini.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato situato all'angolo tra via delle Quinqueremi e via dei Timoni è composto da un piano seminterrato, tre piani in elevazione, un piano attico e un piano sottotetto. Le fondazioni sono realizzate con plinti e cordoli di collegamento in cemento armato che sostengono il primo solaio. La struttura portante è in cemento armato, costituita da plinti e travi monoliticamente collegati in calcestruzzo.

Le tamponature sono in mattoni pieni e forati del tipo a cassa vuota, mentre i solai sono del tipo gettati in opera con pignatte e solette rinforzate. Le scale sono costruite con travi a ginocchio e gradini a sbalzo in cemento armato. La copertura è realizzata a tetto a falda, e le facciate esterne sono rivestite in cortina di mattoni.

All'interno dell'appartamento, le pareti sono tinteggiate, mentre la pavimentazione nel soggiorno e nelle stanze è in parquet. Al piano quarto, la pavimentazione del bagno è in parquet con rivestimenti in ceramica, mentre nella cucina, situata nella veranda, è in gres ceramico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Al quarto piano, il soffitto del soggiorno è dotato di travetti di legno a vista con valenza puramente estetica, poiché la struttura portante del fabbricato è in cemento armato.

La pavimentazione del terrazzo esterno e dei balconi è in gres effetto legno. Le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico, idrico e termico sono realizzati sottotraccia e risultano funzionanti. La scala interna di collegamento tra il quarto e quinto piano è in legno e acciaio.

Il fabbricato presenta queste caratteristiche costruttive prevalenti, risultanti dalle verifiche eseguite.



## STATO DI OCCUPAZIONE

In data 25 settembre 2024, è stato effettuato un accesso all'appartamento sito in via dei Timoni per verificare lo stato di occupazione.

Dalle verifiche effettuate e dalle dichiarazioni raccolte, si evidenzia che l'appartamento è attualmente occupato dalla Sig.ra , moglie dell'esecutato Sig. .

La Sig.ra vi abita unitamente alla figlia minorenni. In base al certificato anagrafico le stesse non risultano tuttavia avere la residenza nell'immobile in esame.

Il Sig. , coniugato in regime di separazione dei beni, è l'esecutato nella presente procedura esecutiva.

L'occupazione dell'immobile da parte della Sig.ra avviene in virtù del provvedimento di assegnazione della casa coniugale del Tribunale di Roma del 3.11.2015 (confermato con sentenza n. 23121/2019 del 3.12.2019), trascritto in data 14.01.2016 al n. 2058 di formalità, antecedentemente al pignoramento ma successivamente all'iscrizione dell'ipoteca a favore del creditore procedente.

Si rileva che, ai sensi delle normative vigenti, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, pur trascritto prima del pignoramento, non è opponibile alla procedura esecutiva in quanto successivo all'iscrizione dell'ipoteca. Pertanto, l'occupazione dell'immobile non costituisce un diritto opponibile alla procedura e non preclude le operazioni di esecuzione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà   | Atti                              |             |                      |                    |
|------------------------------|---|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 16/10/1981 al 14/01/2001 | , nato a<br>il<br>ed<br>nata a<br>, Codice Fiscale/<br>P.IVA: | <b>Compravendita</b>              |             |                      |                    |
|                              |   | <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |   | Notaio Achille De Martino di Roma | 16/10/1981  | 78807                | 12982              |
|                              |   | <b>Trascrizione</b>               |             |                      |                    |
|                              |   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |   | Roma                              | 24/10/1981  | 53260                |                    |
|                              |   | <b>Registrazione</b>              |             |                      |                    |
|                              |   | <b>Presso</b>                     | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |   |                                   |             |                      |                    |
|                              |   |                                   |             |                      |                    |

|   |                                |             |                      |                    |
|---|--------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| <p>Dal 14/01/2001 al 15/09/2003</p> <p>per successione legittima in morte della signora , sopra generalizzata, apertasi il , denuncia di successione registrata a Roma 1 al n. 10 vol. 151 e trascritta a il al n. di R.P., la quota di 1/2 indiviso della porzione immobiliare in oggetto è stata devoluta ai figli , sopra generalizzata e , nato a il , avendo il coniuge rinunciato all'eredità con atto a rogito Notaio Fulvio Mecenate di Roma in data 7/02/2001 Rep. n. 7830/2426, registrato a Roma il 21 febbraio 2001 al n. 1/3109; Codice Fiscale/P.IVA:</p> | <b>Denuncia di successione</b> |             |                      |                    |
|   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                                |             |                      |                    |
|   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                                |             |                      |                    |
|   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |                                |             |                      |                    |
|   |                                |             |                      |                    |
| <p>Dal 15/09/2003 al 13/05/2004</p> <p>per successione testamentaria in morte del signor , sopra generalizzato, apertasi il denuncia di successione registrata a il al n. vol. e trascritta a al n. di R.P., di cui al testamento olografo pubblicato in</p>  | <b>Denuncia di successione</b> |             |                      |                    |
|   | <b>Rogante</b>                 | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                                |             |                      |                    |
|   | <b>Trascrizione</b>            |             |                      |                    |
|   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                                |             |                      |                    |
|   | <b>Registrazione</b>           |             |                      |                    |
|   | <b>Presso</b>                  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |                                |             |                      |                    |
|   |                                |             |                      |                    |



|                                     |   |                               |                    |                             |                           |
|-------------------------------------|---|-------------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------|
|                                     | <p>olografo pubblicato in data 13/10/2003 dal Notaio Fulvio Mecenate di Roma con verbale Rep. n. 11856/3760, registrato a Roma 1 il 16/10/2003 al n. 1/013974 e trascritto a Roma 1 il 21/10/2003 al n. 59283 di R.P., la quota di 1/2 indiviso della porzione immobiliare in oggetto è stata devoluta alla sola figlia , sopra generalizzata; Codice Fiscale/P.IVA:</p>                            |                               |                    |                             |                           |
| <p>Dal 03/05/2004 al 31/01/2006</p> | <p>per atto di divisione a rogito Notaio Fulvio Mecenate di Roma in data 3/058/2004 Rep. n. 12496, trascritto a Roma 1 il 13/05/2004 al n. 32137 di R.P., con il quale i signori , sciogliendo la comunione tra di essi esistente su vari beni immobili, hanno attribuito, tra l'altro, la porzione immobiliare in oggetto in piena ed esclusiva proprietà alla signora . Codice Fiscale/P.IVA:</p> | <b>Atto di divisione</b>      |                    |                             |                           |
|                                     |   | <p><b>Rogante</b></p>         | <p><b>Data</b></p> | <p><b>Repertorio N°</b></p> | <p><b>Raccolta N°</b></p> |
|                                     |   | <p>Notaio Fulvio Mecenate</p> |                    |                             |                           |
|                                     |   | <b>Trascrizione</b>           |                    |                             |                           |
|                                     |   | <p><b>Presso</b></p>          | <p><b>Data</b></p> | <p><b>Reg. gen.</b></p>     | <p><b>Reg. part.</b></p>  |
|                                     |   | <p>Roma 1</p>                 | <p>13/05/2004</p>  |                             | <p>32137</p>              |
|                                     |   | <b>Registrazione</b>          |                    |                             |                           |
|                                     |   | <p><b>Presso</b></p>          | <p><b>Data</b></p> | <p><b>Reg. N°</b></p>       | <p><b>Vol. N°</b></p>     |
|                                     |   |                               |                    |                             |                           |
| <p>Dal 31/01/2006 al 26/02/2023</p> | <p>, nato a , proprietario per compravendita, 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:</p>  | <b>Compravendita</b>          |                    |                             |                           |
|                                     |   | <p><b>Rogante</b></p>         | <p><b>Data</b></p> | <p><b>Repertorio N°</b></p> | <p><b>Raccolta N°</b></p> |
|                                     |   | <p>Giuseppe Fuà</p>           | <p>31/01/2006</p>  | <p>65949</p>                | <p>13409</p>              |
|                                     |   | <b>Trascrizione</b>           |                    |                             |                           |
|                                     |   | <p><b>Presso</b></p>          | <p><b>Data</b></p> | <p><b>Reg. gen.</b></p>     | <p><b>Reg. part.</b></p>  |
|                                     |   | <p>Roma 1</p>                 | <p>07/02/2006</p>  | <p>13633</p>                | <p>7830</p>               |
|                                     |   | <b>Registrazione</b>          |                    |                             |                           |
|                                     |   | <p><b>Presso</b></p>          | <p><b>Data</b></p> | <p><b>Reg. N°</b></p>       | <p><b>Vol. N°</b></p>     |
|                                     |   |                               |                    |                             |                           |



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.

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia è pervenuta alla signora , sopra generalizzata, attraverso i seguenti atti e successioni:

#### Acquisto originario

Con atto di compravendita rogato dal Notaio Achille De Martino di Roma in data 16 ottobre 1981, Repertorio n. 78807/12982, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 in data 24 ottobre 1981 al n. 53260 di R.P., i coniugi:

, nato a , e , nata a , hanno acquistato dal signor , nato a , la piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto.

#### Successione legittima in morte di

Alla morte della signora , sopra generalizzata, avvenuta in data , come da denuncia di successione registrata a , n. vol. , e trascritta presso la Conservatoria di , al n. di R.P., la quota di 1/2 indiviso della porzione immobiliare è stata devoluta ai figli: , sopra generalizzata; , nato a ; avendo il coniuge rinunciato all'eredità con atto di rinuncia rogato dal Notaio Fulvio Mecenate di Roma in data 7 febbraio 2001, Repertorio n. 7830/2426, registrato a Roma il 12 febbraio 2001 al n. 1/3109.

Per successione testamentaria in morte del signor , sopra generalizzato, apertasi il , denuncia di successione registrata a , al n. e trascritta a il al n., di cui al testamento olografo pubblicato in data 13/10/2003 dal Notaio Fulvio Mecenate di Roma con verbale Rep. n. 11856/3760, registrato a Roma 1 il 16/10/2003 al n. 1/013974 e trascritto a Roma 1 il 21/10/2003 al n. 59283 di R.P., la quota di 1/2 indiviso della porzione immobiliare in oggetto è stata devoluta alla sola figlia , sopra generalizzata;

Per atto di divisione a rogito Notaio Fulvio Mecenate di Roma in data 3/058/2004 Rep. n. 12496, trascritto a Roma 1 il 13/05/2004 al n. 32137 di R.P., con il quale i signori , e , sciogliendo la comunione tra di essi esistente su vari beni immobili, hanno attribuito, tra l'altro, la porzione immobiliare in oggetto in piena ed esclusiva proprietà alla signora .

In data 26/05/2022 al n. 48863 di R.P. risulta trascritta accettazione tacita di eredità a favore di , per la quota di 1/2 ciascuno, contro , in dipendenza di atto Notaio Alessandro Fiori di Roma in data 13/05/2022 Rep. n. 8506/6383, relativamente ad altri immobili non oggetto di questa procedura.

Successivamente risulta trascritta in data 27/11/2023 al n. 105822 di formalità accettazione tacita di eredità di , in favore di , relativamente al bene oggetto di pignoramento. Per il fratello , risulta invece solo l'accettazione precedente relativa ad altri beni non oggetto di pignoramento

#### Successione testamentaria in morte di .

Alla morte del signor , sopra generalizzato, avvenuta in data , come da denuncia di successione registrata a , n. , e trascritta presso la Conservatoria di

ASTE GIUDIZIARIE®  
al n. , la quota di 1/2 indiviso della porzione immobiliare in oggetto  
è stata devoluta alla sola figlia , come disposto dal testamento olografo,  
pubblicato in data 13 ottobre 2003 dal Notaio Fulvio Mecenate di Roma con verbale Repertorio n. 11856/3760,  
registrato a Roma il 16 ottobre 2003, n. 1/013974, e trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 in data 21  
ottobre 2003 al n. 59283 di R.P.

Risulta trascrizione di accettazione tacita di eredità di in favore di ,  
in data 27/11/2023 al n. 105823 di formalità.

Atto di divisione tra .

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
Con atto di divisione rogato dal Notaio Fulvio Mecenate di Roma in data 3 maggio 2004, Repertorio n. 12496,  
trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 in data 13 maggio 2004 al n. 32137 di R.P., i signori  
, sciogliendo la comunione tra di essi esistente su vari beni immobili,  
hanno attribuito in piena ed esclusiva proprietà alla signora la porzione  
immobiliare in oggetto.

## ASTE GIUDIZIARIE® ASTE GIUDIZIARIE® FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ASTE GIUDIZIARIE® ASTE GIUDIZIARIE® Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 07/02/2006  
Reg. gen. 13634 - Reg. part. 4026  
Importo: € 550.000,00  
A favore di CREDITO EMILIANO SPA  
Contro  
Rogante: FUA' GIUSEPPE  
Data: 07/02/2006  
N° repertorio: 65950  
Note: Trattasi di pregiudizievole cancellabile

### ASTE GIUDIZIARIE® ASTE GIUDIZIARIE® Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 11/04/2023  
Reg. gen. 45213 - Reg. part. 32402  
A favore di CREDITO EMILIANO SPA  
Contro Note: Trattasi di pregiudizievole cancellabile
- **ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**  
Trascritto a TRIBUNALE DI ROMA il 14/01/2016  
Reg. gen. 3032 - Reg. part. 2058  
Si segnala che la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale, benché non opponibile alla procedura, non è cancellabile con il decreto di trasferimento.

## NORMATIVA URBANISTICA

### Quadro urbanistico del Comune di Roma

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di questa perizia, ricade nella Città Consolidata, secondo il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Roma. Più specificamente, si trova all'interno del Tessuto T1, definito come tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa. Gli interventi ammessi in questa classificazione devono rispettare le norme urbanistiche del PRG, che regolamentano le trasformazioni compatibili con il contesto edilizio e urbanistico di riferimento.

### Carta della Qualità del Comune di Roma

Dalla verifica effettuata, l'immobile non compare nella Carta della Qualità del Comune di Roma, come risulta dalla consultazione della tavola G1.23. Tale circostanza esclude la presenza di specifici vincoli legati alla tutela degli elementi di pregio urbano individuati in tale strumento urbanistico.

### Vincoli paesaggistici rilevanti

L'immobile è soggetto a più vincoli, in particolare a due rilevanti vincoli paesaggistici, individuati nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) del Lazio:

- Fascia di protezione delle fasce costiere marittime (art. 34 del PTPR), a058\_001, ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. I lett.b e art 142 co. D. Lgs 42/2004.

L'immobile ricade nella fascia di 300 metri dalla linea di battigia, soggetta a tutela paesaggistica per la protezione del territorio costiero. Questo vincolo limita gli interventi edilizi, richiedendo una valutazione preventiva della compatibilità con i valori tutelati.

- Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, cd058\_001, art. 8 NTA

Il vincolo identifica l'immobile come bene paesaggistico di notevole interesse pubblico. Di conseguenza, ogni intervento sull'immobile è subordinato alla verifica del rispetto dei valori paesaggistici e della compatibilità con il contesto ambientale.

### Autorizzazioni necessarie

I vincoli paesaggistici rilevati sono di rilevante importanza e comportano la necessità di ottenere specifiche autorizzazioni. In particolare, è obbligatorio acquisire il parere favorevole della Regione Lazio e, ove previsto, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per qualsiasi intervento sull'immobile.

Il procedimento autorizzativo deve includere:

La redazione di una Relazione Paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005.

La presentazione del progetto edilizio completo e della documentazione integrativa necessaria agli enti competenti.

La valutazione della compatibilità degli interventi con i vincoli normativi.

Tali autorizzazioni sono imprescindibili per la conformità normativa degli interventi e per garantire la tutela dei valori paesaggistici e ambientali riconosciuti.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile oggetto di perizia non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, è dotato di certificato di agibilità ma, per gli abusi eseguiti sull'appartamento oggetto di procedura, quest'ultimo non può ritenersi agibile.

Il fabbricato in via dei Timoni angolo via delle Quinqueremi è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della sua costruzione. La documentazione disponibile attesta l'iter amministrativo seguito per il rilascio della licenza edilizia e delle successive varianti al progetto, come di seguito descritto.

Iter amministrativo edilizio:

- N. di Protocollo progetto in atti 28839/62 - licenza n° 308/A del 17/05/1963;
- N. di Protocollo progetto in atti 27528/63 - licenza n° 175/C del 24/04/1965 (voltura);
- N. di Protocollo progetto in atti 16655/65 - licenza n°208/c del 12/06/1965;
- N. di protocollo progetto in atti (variante e voltura) 22135/67 - licenza n°1783 del 07/09/1967;
- N. di protocollo progetto in atti (variante) 37765/67 - licenza n°2096 del 11/11/1967.

Certificato di abitabilità:

- N. di Protocollo domanda di abitabilità 27680 del 17/06/1968 - licenza n° 984,985 del 22/11/1968 - bollettario n. 432/9

Dettagli del certificato:

Il certificato descrive il tipo di costruzione come due villini, specificando la proprietà in capo alla Società , ditta costruttrice del fabbricato. L'ubicazione del fabbricato è indicata in Ostia Lido, precisamente in Via delle Quinqueremi n° 36, 40, 42, 46 e Via dei Timoni n° 12, 14.

Osservazioni riportate nel certificato:

*"Le costruzioni sono conformi al progetto e alla variante approvati, salvo lievi modifiche interne che non risultano in contrasto con il Regolamento Edilizio. Si è rilevato però che al piano attico dei due villini sono stati coperti in più mq 4,10 pari al 1,50% circa della superficie coperta e che rientra nei limiti tollerati dalla legge 765 del 6/8/67. Inoltre, al piano servizi, in luogo dei lavatoi installati nell'accessorio, sono state ricavate due soffitte per ogni villino."*

Nei fogli statistici relativi al certificato di abitabilità vengono riportati i seguenti dati per il Villino B:

Piano quarto: due appartamenti di 4 vani ciascuno.

Piano servizi (quinto piano): due soffitte.

Superficie coperta: 194 m<sup>2</sup>."

Nel corso delle ulteriori verifiche effettuate, relativamente all'immobile oggetto di procedura, risulta successivamente depositata una pratica di condono edilizio presentata al Comune di Roma, completa della

documentazione relativa alla sanatoria concessa per opere abusive realizzate sul terrazzo dell'immobile. Di seguito si riportano i dettagli emersi e lo stato attuale delle opere.

La domanda di condono edilizio è stata presentata al Comune di Roma in data 21 aprile 1995, con numero di protocollo 74270, e riguarda una variazione planimetrica per ampliamento, consistente nella realizzazione di un ripostiglio su parte del terrazzo mediante costruzione di una veranda.

La documentazione allegata alla pratica include:

- Ricevute delle oblazioni per l'abusivismo edilizio;
- Dichiarazione del Sig. , autore dell'abuso, nella quale viene descritto l'intervento realizzato con fotografie;

La violazione denunciata consiste nella realizzazione di un ripostiglio esterno in alluminio della superficie complessiva di 8 m<sup>2</sup>, concluso entro il 31/12/1993.

Il Sig. ha dichiarato che, essendo un locale accessorio, la superficie dell'opera è calcolata al 60% per fini urbanistici, risultando pari a 5,28 m<sup>2</sup>.

La concessione in sanatoria è stata successivamente rilasciata in data 05/06/2000 con numero 232854 e protocollo 000074270, relativa a 8,80 m<sup>2</sup> realizzati in ampliamento per uso non residenziale.

Stato attuale dei luoghi, difformità riscontrate:

Dalle verifiche eseguite, è stato rilevato che l'opera originariamente condonata come ripostiglio/veranda per uso non residenziale è attualmente utilizzata come cucina. Questa configurazione risulta in difformità con quanto condonato, in quanto la sanatoria rilasciata è valida esclusivamente per l'uso non residenziale della veranda.

La veranda realizzata è da considerarsi legittima solo per uso non residenziale, come stabilito dalla concessione in sanatoria n° 232854.

La presenza di una cucina all'interno della veranda costituisce un utilizzo non conforme alla sanatoria rilasciata e, pertanto, tale difformità si ritiene che debba essere sanata con la demolizione della cucina e il ripristino dell'uso originario come locale accessorio.

Si stima che il costo per la demolizione della cucina, il ripristino dello stato conforme alla sanatoria e la realizzazione di una nuova cucina ammonti forfettariamente a € 15.000, somma che è stata detratta dal valore dell'immobile in quanto spesa a carico dell'aggiudicatario.

La veranda realizzata sull'immobile è da ritenersi legittima nei limiti di quanto stabilito dalla concessione in sanatoria n° 232854, rilasciata per uso non residenziale. La trasformazione in cucina costituisce una difformità rispetto a quanto autorizzato.

L'immobile in oggetto presenta rilevanti difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nei disegni allegati all'ultima autorizzazione approvata dal Comune di Roma, N. di protocollo progetto in atti (2° variante) 37765/67 - licenza n°2096 del 11/11/1967.

Si segnala innanzitutto che l'esame di confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione è stato condotto utilizzando gli elaborati planimetrici forniti dal Dipartimento di Urbanistica del Comune di Roma. Tali elaborati riportano, nel cartiglio, un timbro con indicato il numero del progetto relativo alla seconda variante (n. 37765/67), visionato e sottoscritto dalle autorità competenti il 28 settembre 1967. Tuttavia, nell'intestazione del cartiglio è rimasto indicato il numero di protocollo e la licenza della prima variante (prot. n. 22135/67, licenza n. 1783 del 7 settembre 1967).

Le incongruenze rilevate tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nei disegni allegati all'ultima autorizzazione, riguardano sia i prospetti che le planimetrie e comportano implicazioni rilevanti in termini di irregolarità urbanistiche presenti sull'immobile e relativa sanabilità, considerati i vincoli urbanistici e paesaggistici applicabili. Di seguito si dettagliano le difformità emerse e le relative conseguenze.

Difformità nei prospetti

Piano Quarto:

Sul prospetto su via delle Quinqueremi, è stata realizzata una finestra per il bagno di piccole dimensioni, pressoché quadrata, che non compare nei disegni del progetto approvato.

Sul prospetto su via delle Quinqueremi, l'aggetto della terrazza nello stato dei luoghi è in muratura piena mentre nei disegni è con ringhiere tipo balcone.

Sul prospetto posteriore, è presente un'unica apertura che dà accesso alla veranda, mentre nel progetto approvato sono rappresentate due aperture.

Piano Quinto:

Il piano quinto corrisponde a quello delle soffitte, realizzato con copertura a falda.

Sul prospetto della falda su via delle Quinqueremi sono presenti tre aperture tipo velux, assenti nel progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si segnala inoltre che i balconi ricavati nelle falde sui prospetti di via dei Timoni e sullo speculare lato sinistro, sono presenti nello stato dei luoghi e nei prospetti del progetto allegato all'ultima autorizzazione ma sono assenti nella pianta del quinto piano del progetto approvato.

Le difformità sui prospetti sopra descritte, e le incongruenze tra i grafici del progetto autorizzato, rappresentano delle irregolarità che compromettono la regolarità urbanistica dell'immobile.

La regolarizzazione delle modifiche ai prospetti richiede, per immobili soggetti a vincoli, un permesso di costruire.

Questo iter comporta:

- La presentazione di un progetto autorizzativo al Comune, completo della documentazione tecnica e della relazione paesaggistica;
- La valutazione degli enti competenti, tra cui la Regione Lazio e, ove applicabile, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, per verificare la compatibilità delle modifiche con i vincoli;

L'esito dell'eventuale richiesta di regolarizzazione è da ritenersi incerto. La presenza di vincoli urbanistici e paesaggistici rende incerta la possibilità di ottenere la sanatoria per le modifiche ai prospetti. Ad ogni modo, l'onere della regolarizzazione o del ripristino a quanto autorizzato resta a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario. Data la presenza di numerosi vizi, non si esclude la possibilità che emergano ulteriori irregolarità. Pertanto, si rende noto che tutti i vizi descritti, unitamente a eventuali ulteriori difformità che dovessero essere rilevate, saranno a rischio, cura, carico e spese dell'aggiudicatario.

In questa perizia di stima, vengono detratti dal valore del bene i costi necessari per la messa in pristino delle irregolarità riscontrate rispetto al progetto autorizzato.

Difformità in planimetria al quarto e quinto piano.

Al piano quarto dell'immobile è stato riscontrato che la scala di accesso al piano soffitte nella planimetria dell'ultimo progetto approvato, compare con accesso nel pianerottolo condominiale, quindi al di fuori della proprietà dell'int.9, mentre nell'ultima planimetria catastale in atti compare all'interno della proprietà. Nello

stato dei luoghi il vano di suddetta scala è stato trasformato al piano terra in un bagno e un ripostiglio e al piano soprastante in una stanza ad uso studio con finestra velux.

Si segnala inoltre al piano quarto la presenza di una struttura simile a una pergotenda, realizzata senza alcun titolo autorizzativo. Tale opera, considerata abusiva, dovrà essere demolita, con un costo stimato per la demolizione e lo smaltimento pari a € 10.000, importo che verrà detratto dal valore complessivo del bene.

Per quanto riguarda il piano quinto, nello stato di fatto è emerso che la soffitta è stata impropriamente adibita a ad uso residenziale con la realizzazione di tre camere da letto e di servizi igienici nei locali (due) originariamente destinati a soffitta. Si precisa, tuttavia, che la destinazione d'uso legittima è quella di locale di deposito.

Sempre al quinto piano, come detto, la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi evidenziano una configurazione composta da stanze, balconi e bagni per una superficie lorda di circa 95 m<sup>2</sup>, in netto contrasto con il progetto approvato, che rappresenta una superficie misurata sulla planimetria di progetto di circa 30 m<sup>2</sup>, costituita da due locali speculari privi di balconi e finestre. Inoltre, la forma geometrica delle soffitte nel progetto appare più compatta rispetto a quella effettivamente realizzata. Queste difformità sono aggravate dalle discrepanze rilevate nel certificato di abitabilità rilasciato per l'immobile, che risulta significativamente divergente rispetto ai disegni approvati, complicando ulteriormente la valutazione della conformità urbanistica dell'immobile.

Si ritiene che l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprio totale rischio, carico, cura e spese, al ripristino della originaria destinazione urbanistica e nello stato quo ante legittimato ed assentito provvedendo a tutte le relative pratiche tecniche ed amministrative, alla regolarizzazione catastale ed alla richiesta di nuovo certificato di agibilità rapportandosi a tal fine con gli uffici competenti.

Tutti i rischi derivanti dalle difformità descritte, oltre ad eventuali ulteriori difformità che potrebbero emergere, restano a cura, carico e spese dell'aggiudicatario.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In considerazione dello stato di fatto dell'immobile ed in mancanza della necessaria documentazione non è stato possibile redigere l'APE.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 6.990,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.990,00

L'immobile oggetto della presente perizia fa parte di un fabbricato soggetto a numerosi vincoli, principalmente derivanti dalla sua vicinanza alla costa. Questi vincoli, che incidono sulla possibilità di interventi edilizi e sulla gestione dell'immobile, sono descritti dettagliatamente nel paragrafo relativo alla normativa urbanistica di questa perizia di stima. Si rimanda pertanto a tale sezione per una descrizione completa e puntuale delle limitazioni e degli obblighi derivanti dai vincoli applicabili.

L'immobile è parte di un condominio, il regolamento condominiale trovasi depositato in atti del Notaio Bruno di Roma, con verbale in data 5 ottobre 1968, registrato a Roma il 14 ottobre 1968 al n. 17678 vol. 1665 e trascritto a Roma il 14 ottobre 1968 al n. 58524 di formalità. Il regolamento condominiale è allegato alla presente perizia di stima. L'amministratore del condominio ha condiviso documentazione relativa alla situazione personale dell'occupante dell'immobile, aggiornata al 31/12/2024, che include informazioni sugli oneri condominiali e sui lavori straordinari effettuati.

Per quanto riguarda il condominio 2024, il documento fornito riporta un importo richiesto pari a € 6.993,68, a fronte di un importo versato di € 4.000,00, con un saldo ancora da pagare di € 2.993,68.

L'amministratore ha inoltre condiviso un documento relativo agli esercizi 2024 - LAVORI PALAZZINA E VIALE, in cui si evidenzia che l'importo richiesto è pari a € 6.518,04 e risulta interamente versato.

Infine, l'amministratore ha fornito l'ultimo verbale dell'assemblea condominiale, datato 24/06/2024, anch'esso allegato alla presente perizia. Nel verbale vengono riportati i seguenti punti all'ordine del giorno:

Esame e approvazione del bilancio consuntivo 2023.

Esame e approvazione del bilancio consuntivo 2024.

Relazione dell'amministratrice circa i lavori appaltati, che a quella data risultano ancora non terminati.

Nomina dell'amministratore e dei consiglieri.

Varie ed eventuali.

Si segnala pertanto che i lavori appaltati non sono ancora stati completati, come emerso dalla relazione dell'amministratrice condominiale. Tutta la documentazione fornita, inclusi i verbali, è allegata alla presente perizia per opportuna verifica.

## 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 ubicato a Roma (RM) - Via dei Timoni n.12, edificio B, interno 9, piano 4° e 5°

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è un appartamento situato in via dei Timoni n. 12, nel Comune di Roma, località Ostia Lido. Esso fa parte del complesso immobiliare costituito dal "Villino A", con accesso dal civico n. 42 di via delle Quinqueremi, e dal "Villino B", con accesso dal civico n. 12 di via dei Timoni, all'angolo con la medesima via delle Quinqueremi. Il bene in esame è collocato all'interno del "Villino B" ed è identificato con il numero interno 9. L'appartamento si sviluppa su due livelli, ai piani quarto e quinto del fabbricato. Al piano quarto si trovano il soggiorno, la cucina, collocata all'interno di una veranda, un bagno, un ripostiglio, un balcone e un terrazzo. Tramite una scala interna si accede al piano quinto, urbanisticamente soffitta, dove sono presenti tre camere da letto, un locale ripostiglio, due bagni e due balconi. Gli spazi interni risultano ben distribuiti e funzionali, con una buona esposizione che garantisce adeguata luminosità naturale. L'appartamento è ubicato nella zona urbana di Ostia Lido, una località di particolare rilevanza nel contesto metropolitano di Roma, caratterizzata dalla vicinanza al litorale. La posizione offre un accesso diretto al lungomare e ai relativi servizi ricreativi, sportivi e balneari. L'area risulta ben collegata ai principali nodi di trasporto urbano e interurbano. Nelle vicinanze sono presenti fermate di mezzi pubblici che consentono rapidi spostamenti verso il centro di Roma e le aree limitrofe. Sono inoltre disponibili adeguati spazi destinati a parcheggi, sia pubblici che privati, che garantiscono una buona accessibilità all'immobile. Dal punto di vista urbanistico e dei servizi, la zona dispone di infrastrutture complete, inclusi esercizi commerciali, istituti scolastici, strutture sanitarie e sportive, nonché spazi verdi di rilevanza locale. La vicinanza al lungomare rappresenta un valore aggiunto, poiché offre possibilità di svago e un'ottima qualità della vita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1090, Part. 286, Sub. 9, Zc. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 517.034,49

Utilizzando il Metodo Comparativo di Mercato (MCA), è stato effettuato un confronto con immobili simili venduti nella stessa area. I dati dei comparabili hanno permesso di calcolare un prezzo medio al metro quadro pari a € 3.681,90/m<sup>2</sup>. Tuttavia, considerando che l'immobile oggetto di stima è un attico con vista mare e un'ottima esposizione, è stato applicato un incremento del 30% sul prezzo medio al metro quadro, portandolo a € 4.786,47/m<sup>2</sup>.

Con una superficie reale dell'immobile pari a 108,02 m<sup>2</sup>, il valore stimato risulta pari a € 517.034,49. Tale stima tiene conto delle caratteristiche qualitative superiori dell'immobile rispetto ai comparabili analizzati.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Roma (RM) - Via dei<br>Timoni n.12, edificio<br>B, interno 9, piano 4° e | 108,02 mq                | 4.786,47 €/mq   | € 517.034,49       | 100,00%          | € 517.034,49 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 517.034,49 |

Valore di stima: € 517.034,49

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore   | Tipo |
|---|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica, parziale, da intendersi solo per la diversa distribuzione degli spazi interni. | 4000,00  | €    |
| Oneri per la rimozione dell'attuale cucina e nuova installazione all'interno dell'immobile                            | 15000,00 | €    |
| Oneri per la messa in pristino dei prospetti al quarto piano  | 5000,00  | €    |
| Oneri per la messa in pristino dei prospetti al quinto piano  | 20000,00 | €    |
| Oneri per la demolizione e smaltimento della pergotenda abusiva installata nel terrazzo                               | 10000,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00    | %    |

**Valore finale di stima: € 410.000,00**

Per la stima del valore dell'immobile in oggetto, è stato adottato il Metodo Comparativo di Mercato (MCA). Questo metodo è basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili simili, detti "comparabili", per caratteristiche e collocazione territoriale, di cui sono noti i prezzi di vendita.

Motivazioni della scelta del metodo

Il Metodo Comparativo di Mercato è stato scelto in quanto rappresenta uno degli approcci più accurati e affidabili per stimare il valore di mercato di un immobile, specialmente in un contesto in cui esistono dati recenti e significativi relativi a transazioni di immobili comparabili. Nello specifico:

Riferimento al mercato locale: Questo metodo tiene conto delle dinamiche reali del mercato nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Facilità di applicazione: La disponibilità di informazioni sui prezzi di vendita di immobili simili consente un confronto diretto e immediato.

Flessibilità: Il metodo consente di integrare correzioni per le differenze qualitative o quantitative tra l'immobile oggetto di stima e i comparabili.

Procedura seguita

Selezione dei comparabili: Sono stati individuati immobili simili per tipologia (attici), ubicazione (zona costiera) e caratteristiche qualitative (vista mare, esposizione, ecc.).

Calcolo del prezzo medio al metro quadro: Per ciascun comparabile è stato calcolato il prezzo al metro quadro dividendo il prezzo di vendita per la superficie commerciale dell'immobile.

Media ponderata: È stata calcolata la media dei prezzi al metro quadro dei comparabili selezionati.

Adeguamento delle caratteristiche qualitative: Poiché l'immobile oggetto di stima è un attico con vista mare e ottima esposizione, è stato applicato un incremento del 30% sul prezzo medio al metro quadro per riflettere tali caratteristiche superiori.

Determinazione del valore dell'immobile: Il valore è stato stimato moltiplicando il prezzo medio corretto per la superficie commerciale reale dell'immobile.

Risultati della stima:

Prezzo medio al metro quadro: € 3.681,90/m<sup>2</sup>.

Prezzo medio corretto: € 4.786,47/m<sup>2</sup> (incremento del 30% per le caratteristiche qualitative superiori).

Superficie commerciale reale: 108,02 m<sup>2</sup>.

Valore stimato dell'immobile: € 517.034,49.

Valore finale di stima: € 411.331,04

Valore finale arrotondato: € 410.000,00

Conclusioni:

Il Metodo Comparativo di Mercato è stato scelto per la sua aderenza alle dinamiche del mercato locale e per la capacità di riflettere le caratteristiche specifiche dell'immobile. I risultati ottenuti rappresentano una stima coerente con il valore di mercato dell'immobile, tenendo conto delle sue peculiarità e del contesto in cui si trova. Tutti i dati e le analisi utilizzati per la valutazione sono stati documentati per garantire la trasparenza e la verificabilità del procedimento.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile presenta alcune criticità e difformità che possono influire sulla sua conformità urbanistica e sulla sua valutazione economica complessiva. In particolare:

Difformità rispetto ai progetti approvati: Sono state riscontrate discrepanze tra lo stato dei luoghi e i disegni progettuali autorizzati, sia nei prospetti che nelle planimetrie. Tali difformità comportano incertezza sull'ottenimento di eventuali sanatorie e il rischio di dover effettuare interventi di messa in pristino, il cui onere ricadrà sull'aggiudicatario.

Presenza di opere abusive: Sono state identificate strutture non autorizzate, tra cui una pergotenda sul terrazzo del piano quarto e aperture abusive al piano quinto. Queste opere richiedono interventi di demolizione e ripristino, il cui costo è stato stimato e detratto dal valore del bene.

Condizione del piano quinto: Sebbene nello stato dei luoghi il piano quinto sia utilizzato come abitazione, deve essere considerato a tutti gli effetti urbanistici una soffitta, né possiede i requisiti urbanistici e tecnici per

essere classificato come abitabile. L'eventuale e rischiosa regolarizzazione urbanistica del bene non potrà rendere abitabile il quinto piano, date le mancanze sostanziali rispetto ai requisiti minimi richiesti.

Vincoli urbanistici e paesaggistici: L'immobile è soggetto a rilevanti vincoli derivanti dalla sua ubicazione costiera, che incidono sulla possibilità di effettuare interventi edilizi. Tali vincoli sono descritti in dettaglio nel capitolo "Normativa Urbanistica" di questa perizia e devono essere attentamente considerati dall'aggiudicatario.

Particolarità:

Condizioni condominiali: L'immobile fa parte di un condominio per il quale sono stati rilevati oneri condominiali non saldati, pari a € 2.993,68, relativi all'esercizio 2024.

Lavori condominiali non terminati: Dalla documentazione fornita dall'amministratore risulta che alcuni lavori condominiali appaltati sono ancora in corso, come descritto nel verbale dell'ultima assemblea condominiale del 24/06/2024. Tali lavori possono comportare ulteriori spese straordinarie future per i condomini, incluso l'aggiudicatario.

Posizione privilegiata: L'immobile si distingue per la sua posizione come attico vista mare con ottima esposizione, un aspetto che ne valorizza significativamente il pregio e il valore di mercato.

Certificato di abitabilità: Sebbene il fabbricato sia dotato di un certificato di abitabilità, sull'immobile oggetto procedura sono state riscontrate discrepanze significative tra quanto riportato nel certificato e lo stato dei luoghi, generando ulteriori incertezze sulla conformità complessiva e in ogni caso la necessità che si proceda alla richiesta di nuovo certificato di agibilità all'esito delle regolarizzazioni ed i ripristini necessari.

Conclusioni:

Alla luce delle criticità e particolarità sopra descritte, si raccomanda agli interessati di considerare attentamente i rischi connessi alle difformità urbanistiche, all'impossibilità di rendere abitabile il piano quinto, e agli oneri condominiali non saldati. Eventuali interventi di sanatoria o messa in pristino saranno a cura, rischio e spese dell'aggiudicatario. Inoltre, si suggerisce un'ulteriore verifica della documentazione condominiale e delle autorizzazioni edilizie per valutare l'impatto economico e procedurale delle problematiche evidenziate.

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 11/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Esposito Luigi

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile di provenienza (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa carta della qualità (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola PRG Roma (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola A PTPR (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tavola B PTPR (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ Tavola del progetto - Progetto edilizio (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Condonò edilizio (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Comparabili per stima (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ Altri allegati - Documenti amministrativi condominio (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ Foto - Fotografie (Aggiornamento al 10/12/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Timoni n.12, edificio B, interno 9, piano 4° e 5°

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è un appartamento situato in via dei Timoni n. 12, nel Comune di Roma, località Ostia Lido. Esso fa parte del complesso immobiliare costituito dal "Villino A", con accesso dal civico n. 42 di via delle Quinqueremi, e dal "Villino B", con accesso dal civico n. 12 di via dei Timoni, all'angolo con la medesima via delle Quinqueremi. Il bene in esame è collocato all'interno del "Villino B" ed è identificato con il numero interno 9. L'appartamento si sviluppa su due livelli, ai piani quarto e quinto del fabbricato. Al piano quarto si trovano il soggiorno, la cucina, collocata all'interno di una veranda, un bagno, un ripostiglio, un balcone e un terrazzo. Tramite una scala interna si accede al piano quinto, urbanisticamente soffitta, dove sono presenti tre camere da letto, un locale ripostiglio, due bagni e due balconi. Gli spazi interni risultano ben distribuiti e funzionali, con una buona esposizione che garantisce adeguata luminosità naturale. L'appartamento è ubicato nella zona urbana di Ostia Lido, una località di particolare rilevanza nel contesto metropolitano di Roma, caratterizzata dalla vicinanza al litorale. La posizione offre un accesso diretto al lungomare e ai relativi servizi ricreativi, sportivi e balneari. L'area risulta ben collegata ai principali nodi di trasporto urbano e interurbano. Nelle vicinanze sono presenti fermate di mezzi pubblici che consentono rapidi spostamenti verso il centro di Roma e le aree limitrofe. Sono inoltre disponibili adeguati spazi destinati a parcheggi, sia pubblici che privati, che garantiscono una buona accessibilità all'immobile. Dal punto di vista urbanistico e dei servizi, la zona dispone di infrastrutture complete, inclusi esercizi commerciali, istituti scolastici, strutture sanitarie e sportive, nonché spazi verdi di rilevanza locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1090, Part. 286, Sub. 9, Zc. 7, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Quadro urbanistico del Comune di Roma Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di questa perizia, ricade nella Città Consolidata, secondo il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Roma. Più specificamente, si trova all'interno del Tessuto T1, definito come tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa. Gli interventi ammessi in questa classificazione devono rispettare le norme urbanistiche del PRG, che regolamentano le trasformazioni compatibili con il contesto edilizio e urbanistico di riferimento. Carta della Qualità del Comune di Roma Dalla verifica effettuata, l'immobile non compare nella Carta della Qualità del Comune di Roma, come risulta dalla consultazione della tavola G1.23. Tale circostanza esclude la presenza di specifici vincoli legati alla tutela degli elementi di pregio urbano individuati in tale strumento urbanistico. Vincoli paesaggistici rilevanti L'immobile è soggetto a più vincoli, in particolare a due rilevanti vincoli paesaggistici, individuati nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) del Lazio: Fascia di protezione delle coste e dei laghi (art. 35 del PTPR) L'immobile ricade nella fascia di 300 metri dalla linea di battigia, soggetta a tutela paesaggistica per la protezione del territorio costiero. Questo vincolo limita gli interventi edilizi, richiedendo una valutazione preventiva della compatibilità con i valori tutelati. Beni paesaggistici individuati ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) Il vincolo identifica l'immobile come bene paesaggistico di notevole interesse pubblico. Di conseguenza, ogni intervento sull'immobile è subordinato alla verifica del rispetto dei valori paesaggistici e della compatibilità con il contesto ambientale. Autorizzazioni necessarie I vincoli paesaggistici rilevati sono di rilevante importanza e comportano la necessità di ottenere specifiche autorizzazioni. In particolare, è obbligatorio acquisire il parere favorevole della Regione Lazio e, ove previsto, della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per qualsiasi intervento sull'immobile. Il procedimento autorizzativo deve includere: La redazione di una Relazione Paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12 dicembre 2005. La presentazione del progetto edilizio completo e della documentazione integrativa necessaria agli enti competenti. La valutazione della compatibilità degli interventi con i vincoli normativi. Tali autorizzazioni sono imprescindibili per la conformità normativa degli interventi e per garantire la tutela dei valori paesaggistici e ambientali riconosciuti.

**Prezzo base d'asta: € 410.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 410.000,00**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via dei Timoni n.12, edificio B, interno 9, piano 4° e 5°  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati -<br>Fg. 1090, Part. 286, Sub. 9, Zc. 7,<br>Categoria A2  | <b>Superficie</b> | 108,02 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'appartamento oggetto di questa perizia di stima, sito in via dei Timoni, si presenta in buone condizioni manutentive generali. Tuttavia, si segnala che la pavimentazione interna in parquet mostra segni di ammaloramento in diverse parti, che richiede interventi di ripristino per ripristinare l'integrità e l'estetica originarie. Nel complesso, l'immobile non evidenzia ulteriori criticità di rilievo per quanto riguarda lo stato conservativo.   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto della presente perizia di stima è un appartamento situato in via dei Timoni n. 12, nel Comune di Roma, località Ostia Lido. Esso fa parte del complesso immobiliare costituito dal "Villino A", con accesso dal civico n. 42 di via delle Quinqueremi, e dal "Villino B", con accesso dal civico n. 12 di via dei Timoni, all'angolo con la medesima via delle Quinqueremi. Il bene in esame è collocato all'interno del "Villino B" ed è identificato con il numero interno 9. L'appartamento si sviluppa su due livelli, ai piani quarto e quinto del fabbricato. Al piano quarto si trovano il soggiorno, la cucina, collocata all'interno di una veranda, un bagno, un ripostiglio, un balcone e un terrazzo. Tramite una scala interna si accede al piano quinto, urbanisticamente soffitta, dove sono presenti tre camere da letto, un locale ripostiglio, due bagni e due balconi. Gli spazi interni risultano ben distribuiti e funzionali, con una buona esposizione che garantisce adeguata luminosità naturale. L'appartamento è ubicato nella zona urbana di Ostia Lido, una località di particolare rilevanza nel contesto metropolitano di Roma, caratterizzata dalla vicinanza al litorale. La posizione offre un accesso diretto al lungomare e ai relativi servizi ricreativi, sportivi e balneari. L'area risulta ben collegata ai principali nodi di trasporto urbano e interurbano. Nelle vicinanze sono presenti fermate di mezzi pubblici che consentono rapidi spostamenti verso il centro di Roma e le aree limitrofe. Sono inoltre disponibili adeguati spazi destinati a parcheggi, sia pubblici che privati, che garantiscono una buona accessibilità all'immobile. Dal punto di vista urbanistico e dei servizi, la zona dispone di infrastrutture complete, inclusi esercizi commerciali, istituti scolastici, strutture sanitarie e sportive, nonché spazi verdi di rilevanza locale. La vicinanza al lungomare rappresenta un valore aggiunto, poiché offre possibilità di svago e un'ottima qualità della vita. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | In data 25 settembre 2024, è stato effettuato un accesso all'appartamento sito in via dei Timoni per verificare lo stato di occupazione. Dalle verifiche effettuate e dalle dichiarazioni raccolte, si evidenzia che l'appartamento è attualmente occupato dalla Sig.ra _____ moglie dell'esecutato Sig. _____. La Sig.ra _____ vi abita unitamente alla figlia minorenni. In base al certificato anagrafico le stesse non risultano tuttavia avere la residenza nell'immobile in esame. Il Sig. _____ coniugato in regime di separazione dei beni, è l'esecutato nella presente procedura esecutiva. L'occupazione dell'immobile da parte della Sig.ra _____ avviene in virtù del provvedimento di assegnazione della casa coniugale del Tribunale di Roma del 3.11.2015 (confermato con sentenza n. 23121/2019 del 3.12.2019), trascritto in data 14.01.2016 al n. 2058 di formalità, antecedentemente al pignoramento ma successivamente all'iscrizione dell'ipoteca a favore del creditore precedente. Si rileva che, ai sensi delle normative vigenti, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, pur trascritto prima del pignoramento, non è opponibile alla procedura esecutiva in quanto successivo all'iscrizione dell'ipoteca. Pertanto, l'occupazione dell'immobile non costituisce un diritto opponibile alla procedura e non preclude le operazioni di esecuzione.   |                   |           |

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Roma il 07/02/2006

Reg. gen. 13634 - Reg. part. 4026

Importo: € 550.000,00

A favore di CREDITO EMILIANO SPA

Contro

Rogante: FUA' GIUSEPPE

Data: 07/02/2006

N° repertorio: 65950

Note: Trattasi di pregiudizievole cancellabile

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 11/04/2023

Reg. gen. 45213 - Reg. part. 32402

A favore di CREDITO EMILIANO SPA

Contro

