

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **arch. Giovanni Carofei**, nell'Esecuzione Immobiliare 414/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

Contro

OMISSIS



piano 5 e piano 6
cespite pignorato

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	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 414/2024 del R.G.E.	27
Lotto Unico	27

In data 07/02/2025, il sottoscritto arch. Giovanni Carofei, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), e-mail arch.gioannicarofei@gmail.com, PEC arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene – Appartamento in Roma (RM) – località Ostia Lido Ponente, Via dei Traghetti n. 180, edif. "E", scala B, int. 19, piani 5-6, Comparto "1", "Proposta B5" del Programma di Riqualificazione Urbana di "Ostia Ponente".

DESCRIZIONE

Il cespite pignorato oggetto della presente valutazione di stima, é un appartamento con destinazione abitativa, posto a Roma, località Ostia Lido Ponente, Via dei Traghetti n. 180, edificio "E", scala "B", piano 5 (appartamento) e piano 6 (sopristante terrazza) int. 19, Comparto "1", "Proposta B5" del Programma di Riqualificazione Urbana di "Ostia Ponente".

La zona di Ostia Lido Ponente è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso abitativo con sottostanti locali commerciali al piano terra. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali di collegamento con la città di Roma, costituiti dalla Via del Mare, Via Cristoforo Colombo (attraversando il litorale di Ostia), Via della Scafa (attraversando la zona dell'aeroporto di Fiumicino). Dette arterie sono considerate di alto scorrimento. Il portone di accesso principale all'intero edificio "E" con sviluppo lineare, è servito da due corpi scala "A" e "B" al civico n. 180, quest'ultimo contenente il cespite pignorato, risulta posto a livello stradale, non sulla strada principale, ma bensì in un'area condominiale dove risultano presenti gli ingressi a diverse attività commerciali (Bar, Supermercato, etc.). La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, tutti raggiungibili a piedi e nelle immediate vicinanze. All'interno dell'edificio, sono presenti prevalentemente abitazioni. L'edificio "E" nel suo complesso, si sviluppa al piano terra con locali negozio, cinque piani sopristanti, più il sopristante terrazzo (di proprietà esclusiva del cespite pignorato), al piano seminterrato trovano posto l'autorimessa e i locali cantina. Il vano scala e l'ascensore servono il piano seminterrato e tutti i sopristanti piani fino al piano quinto. La Struttura portante del palazzo è in cemento armato e finito esternamente in cortina. Le finestre con avvolgibili sono incorniciate con imbotti in travertino. I balconi sono aggettanti con parapetti in muratura e ferro, con fioriere in cemento, ad eccezione del solo piano quinto contenente il cespite pignorato dove il parapetto del terrazzo di detto piano, risulta interamente in muratura e ad andamento curvilineo.

L'appartamento scala B, p. 5-6, int. 19, Edif. E, comparto 1, programma B5, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:

p. 5: soggiorno-pranzo; cucina, stanza da letto matrimoniale con cabina armadio; corridoio; bagno e balcone a livello;

p. 6: stanza di ampie dimensioni con bagno delimitata su due fronti da finestre (ex terrazzo coperto) e terrazzo scoperto a livello.

I due livelli risultano collegati internamente da una scala con struttura metallica e pedate in legno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene – Appartamento in Roma (RM) – località Ostia Lido Ponente, Via dei Traghetti n. 180, edif. “E”, scala B, int. 19, piani 5-6, Comparto “1”, “Proposta B5” del Programma di Riqualificazione Urbana di “Ostia Ponente”.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***OMISSIS***
Via ***OMISSIS***

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

- ***OMISSIS*** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni (*Fonte: Atto di Compravendita*).

Atto di Compravendita del 30/06/2009 Notaio Marco De Luca di Roma, rep. n. 33860, racc. n. 17803 -
Trascritto a Roma1, il 23/07/2009 R.G. n. 96734, R.P. n. 51444.

CONFINI

appartamento edificio E, sc. B, p. 5-6, int. 19, confina nel suo insieme: appartamenti nn. 18 e 20 della stessa scala B, distacchi, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	55,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,70 m	5
balcone	18,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	5
terrazzo	45,00 mq	48,00 mq	0,20	9,60 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				80,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,60 mq		

Il bene non é comodamente divisibile in natura. Consistenza desunta dalle risultanze catastali

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2005 al 31/07/2006	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 2766, Sub. 58 Categoria F3
Dal 31/07/2006 al 30/06/2009	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 2766, Sub. 58, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 685,60
Dal 30/06/2009	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 1079, Part. 2766, Sub. 58, Zc. 7 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 685,60 Piano 5-6, int. 19, sc. B

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1079	2766	58	7	A/2	3	4,5 vani	80 mq	685,6 €	5-6		

ULTIMA PIANTA CATASTALE IN ATTI

Data: 11/02/2025 - n. T379859 - Richiedente: ***

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. RM0523823 del 27/06/2006 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Dei Traghetti civ. SNC
Schede n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Compilata da: Foglio: 1079 Falconi Antonio Particella: 2766 Iscritto all'albo: Subalterno: 58 Geometri Prov. Roma N. 7611

EDIFICIO E
ABITAZIONE
SCALA B
INT. 19
H. 2,75

PIANO 5

PIANO 6

Ultima planimetria in atti

Data: 11/02/2025 - n. T379859 - Richiedente: CRFGNN64D17H5011

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2025 - Comune di ROMA (U4501) - < Foglio 1079 - Particella 2766 - Subalterno 58 - VIA DEI TRAGHETTI n. 180 Edificio E Scala B Interno 19 Piano 5-6

PRECISAZIONI

Per completezza delle informazioni riguardanti l'edificazione del complesso edilizio contenente il cespite pignorato, si riportano di seguito i punti salienti degli atti che ne hanno regolamentato l'edificazione stessa, e il relativo regolamento condominiale al quale ne è rigidamente sottoposto. (*Atti, nella loro interezza allegati alla presente relazione peritale*).

-CONVENZIONE URBANISTICA del 22.10.2001 rep. n. 50759/10089, Trascritto a RM1 il 01.08.2002 al n. 59475 di formalità e Atto di rettifica del 12.12.2001 rep. n. 50851, Trascritto a RM 1 il 12.12.2001 al n. 60917 di formalità, entrambe a rogito del Notaio Enzo Chialamberto di Roma.

Il Comparto "1" della proposta "B5" del Programma di Riqualficazione Urbana di Ostia Lido Ponente, con tutti gli annessi diritti e pertinenze inerenti, nonché con tutti i patti, clausole, condizioni, obblighi e servitù attive e passive alle quali **il cespite pignorato E' OBBLIGATORIAMENTE SOTTOPOSTO**, fanno riferimento alla Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Roma e il soggetto iniziale proponente^{***}, a rogito del Notaio Enzo Chialamberto di Roma del 22/10/2001 rep. n. 50759/10089, registrato a Roma il 07/11/2001 e trascritto a Roma 1 in data 01/08/2002 al n. 59475 di formalità e al successive atto di rettifica a rogito del Notaio Enzo Chialamberto di Roma del 12/12/2001 rep. n. 50851, registrato a Roma il 20/12/2001 e trascritto a Roma 1 in data 12/12/2001 al n. 60917 di formalità.

...omissis...

art. 19 Trasferimento delle aree edificabili e adesione degli acquirenti alla convenzione

1. Il soggetto attuatore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento di aree o volumetrie le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulate con il comune in data... E trascritta il ... accettandone i relative effetti formali e sostanziali".
"L'acquirente si impegna pertanto, ad osservare, in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifice nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento dell'area o di volume ancora da recuperare nonché ad inviare al comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".

2. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 Codice Civile.

art. 20 Prezzi di cessione dell'edilizia residenziale

1. Per la parte di edilizia residenziale da realizzare oltre l'indice fondiario di 3 mc/mq (SAR2) e destinate alla cessione onerosa, il Prezzo unitario di cessione, di cui, di cui all'art. 3 lett. d) del bando di confronto concorrenziale, è determinato in L. 2.400.000 (duemilioni quattrocentomila) IVA esclusa al mq. di superficie edilizia complessiva. Tale valore potrà essere incrementato rivalutando il costo base di L. 1.600.000 (unmilione seicentomila) con l'applicazione dell'indice ISTAT dalla prima presentazione della proposta (gennaio 1996). Tale quota, secondo i quadri economici approvati, è pari a mq. 10.121 di superficie edilizia complessiva - SEC (SAR2). Tale quota sarà definitivamente calcolata all'atto del rilascio delle concessioni.

2. Tale Prezzo, che è da intendersi al netto dell'IVA e degli altri oneri fiscali e notarili a carico degli acquirenti, non può essere maggiorato, a carico dell'acquirente, aggiungendo eventuali oneri complementari esclusi gli oneri di intermediazione.

3. Costituiscono parte integrante del contratto preliminare o definitive di compravendita la progettazione dei manufatti interessati, il piano di qualità, il programma di manutenzione, nonché la presente convenzione.

4. Qualora il soggetto acquirente richieda, in sede di contratto preliminare di compravendita, migliorie tecniche e funzionali aggiuntive rispetto a quanto previsto dal Progetto, la cui realizzazione comporti un onere aggiuntivo per il soggetto attuatore, il Prezzo di cessione di cui al comma 1 può essere incrementato di tale onere, a condizione che venga esplicitamente riconosciuto all'acquirente-promissario, in sede di contratto preliminare, il diritto di recedere da tale richiesta, senza alcun onere a suo carico, prima che i lavori delle migliorie richieste siano iniziati. Il Prezzo aggiuntivo dovuto a tali migliorie non può comunque eccedere il 5% del Prezzo di cui al comma 1.

5. Il Prezzo di cessione, calcolato ai sensi dei commi precedenti, non potrà essere superato, nei singoli contratti di cession, per più del 5%, al fine di tenere conto delle diverse caratteristiche posizionali, espositive, distributive dei singoli alloggi, a condizione che resti invariato il Prezzo medio unitario riferito all'intera superficie edilizia residenziale destinate a cession onerosa.

6. I prezzi di cessione di cui al precedente comma 1 possono essere aggiornati fino al momento della effettiva cession, attraverso l'applicazione dell'indice Istat dei prezzi al consume per famiglie di operai e impiegati.

7. E' facoltà del soggetto attuatore stabilire un Prezzo unitario di cessione più elevato di quello determinato ai sensi dei commi precedent, a condizione che venga corrisposto al Comune un incremento del contributo straordinario calcolato con le modalità stabilite dal bando di confront concorrenziale.

8. Tali clausole dovranno essere obbligatoriamente trasferite, ai sensi e con le modalità dell'art. 19, a eventuali acquirenti delle aree edificabili.

...omissis...

art. 23 Durata della Convenzione

1. La presente convenzione scadrà al termine di 10 (dieci) anni dalla data di esecutività della medesima, salvo che le parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla con eventuali modifiche ed integrazioni, per un ulteriore period di tempo.

2. Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui questa non fosse prorogata o rinnovata, per la parte dell'intervento in oggetto in cui non fosse eventualmente completata l'edificazione restano in vigore le previsioni del Progetto edilizio unitario allegato alla presente convenzione, fino a quando l'Amministrazione non dovesse adottare per l'area interessata dall'intero intervento in oggetto, un altro piano esecutivo.

...omissis...

-ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO del 03.10.2002, rep. 153618 Rogito n. 42886, Notaio Maurizio Misurale di Roma in favore del comune di Roma (in allegati).

...omissis...

Che il comune di Roma ha subordinato alla ^{***}, il rilascio della concessione edilizia alla presentazione di un atto d'obbligo a integrazione dell'atto d'obbligo del 11.06.2002 stipulato tra la ^{***} (originaria proprietà) e il comune di Roma, a rogito del

Notaio Chialamberto di Roma rep. n. 51079, mediante il quale si impegnav ^{***}

^{***}) a mantenere la destinazione d'uso dei locali lavatoio-essiccatoio siti al piano interrato degli Edifici A-B-E del Comparto 1 dell'intervento B5 Programma di Riqualificazione Urbana Ostia Ponente il cui Progetto presentato al comune di Roma in data 7/4/2002 n. 21979 di protocollo é stato approvato in data 16.01.2002;

...omissis...

Che il comune di Roma ha subordinato il rilascio della concessione edilizia alla presentazione di un atto d'obbligo a integrazione dell'atto d'obbligo suindicato, mediante il quale la ^{***}

^{***} si obbliga:

-a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali lavatoio-essiccatoio siti al piano coperture-torrino e dei locali cantina siti al piano interrato, a servizio degli edifice A-B-E del Comparto 1, così come riportato nella planimetria conforme a quella del Progetto approvato, allegata al presente atto sub. A.

Omissis....

-le obbligazioni anzidette, da trasciversi presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Roma non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del comune di Roma.

-ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO del 21.01.2004 rep. n. 160615, rogito n. 47292, Notaio Maurizio Misurale di Roma, trascritto a RM1 il 28/01/2004 n. 5460 R.P. e n. 7842 R.G., in favore comune di Roma.

contro: ^{***}

a favore: COMUNE DI ROMA

...omissis...

- Che la *** é proprietaria dell'appezzamento di terreno edificabile sito in comune di Roma Ostia, censito nel N.C.T. al Foglio 1079, part.la 2669 di ha 00.14.24 e p.la 2671 di ha 00.34.21.

- Che la Società comparente ha presentato al Comune di Roma in data 30.12.2002 al n. 83004 di protocollo, in data 13.01.2003 al n. 1909 di protocollo, e in data 16.01.2003 di protocollo un Progetto di variante per la realizzazione su detto terreno di tre (3) edifici residenziali denominati A-B-E - Comparto 1 - Intervento B5 del Programma di Riqualificazione Urbana quartiere Ostia Ponente.

- Che il Progetto di cui trattasi ha subordinato il rilascio della concessione edilizia alla presentazione di un atto d'obbligo edilizio mediante il quale essa Società comparente si obbliga:

1) A destinare e mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq. 1.325,35 a parcheggio private a servizio dell'edificio A; una superficie di mq. 1.524,51 a parcheggio private a servizio dell'edificio B ed una superficie di mq. 1.265,93 a parcheggio private a servizio dell'edificio E, assumendo a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm., nonché a porre a dimore n. 23 alberi di Altezza non inferior a mt. 4,50 di pertinenza del Comparto 1 - Edifici A-B-E;

2) A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali siti al piano terra ed al piano di copertura al servizio degli edifici A-B-E.

...omissis...



estratto Progetto approvato allegato all'atto d'obbligo edilizio 2004
pianta piano coperture p. 6 edif. E.

-REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E TABELLE MILLESIMALI

Notaio Marco De Luca di Roma, del 20/11/2006 rep. n. 28465/14323, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 05/12/2006

punti salinsalienti da accettare e rispettare:

- le norme contenute negli art. 1, 2, 3 e 4 concernenti le disposizioni generali al titolo I°;
- le norme e i patti contenuti nell'art. 6 concernente le cose comuni con le riserve a favore della Società venditrice che figurano negli articoli 7 e 41;
- le limitazioni d'uso che figurano nell'art. 9;
- le norme circa le innovazioni che figurano negli articoli 11 e 12;
- la ripartizione delle spese che figurano negli articoli 15, 16, 17 e 18 ed in particolare per ciò che concerne la contribuzione alle spese da parte della Società venditrice di cui all'art. 46;
- le norme ed i divieti derivanti dagli articoli 9, 10, 11 e 12.

In particolare si dovrà prendere atto:

in conformità a detto regolamento di condominio rimane riservato all'Impresa costruttrice e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo e/o a terzi da essa autorizzati, l'utilizzazione senza corrispettivo dei muri perimetrali e della copertura dell'edificio per apporre e far apporre a terzi insegne pubblicitarie anche luminose nonché antenne;

le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della Condotta fognaria a carico del condominio, giusta quanto stabilito nell'atto di servitù a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma del 3 aprile 2004 rep. n. 162148, registrato a Roma il 2 aprile 2004 al n. 000734/1V e trascritto a Roma 1 in data 3 maggio 2004 ai numeri 28978, 28979 e 28980 di formalità, sottoscritto da tutti i proprietari degli edifici della proposta B5 – Ostia Ponente, vengono stabilite nella misura del 13,63%;

Atto di Compravendita del 30 giugno 2009 rep. n. 33860, racc. n. 178603 Notaio Marco De Luca

...omissis...

art. 3: la parte acquirente con il presente atto conferisce alla Società venditrice, che accetta, mandato irrevocabile, affinché in suo nome, vece ed interesse, oltre che nel proprio e degli altri acquirenti, costituisca, unitamente agli altri proprietari del Programma di Riqualificazione Urbana di Ostia Ponente identificato come B5, il Consorzio per la amministrazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione interne alla medesima Proposta, con facoltà di depositare lo Statuto del Consorzio e le annesse tabelle millesimali di contribuzione, nominare l'Organo Amministrativo, intervenire alle assemblee ed eventualmente modificare sia lo Statuto che le tabelle millesimali come sopra depositati. La parte acquirente prende atto che gli oneri di manutenzione sopportati dal Consorzio saranno suddivisi tra tutti i fabbricati realizzati o realizzandi della Proposta B5 con successive suddivisione, nell'ambito di detti fabbricati tra i condomini secondo le tabelle millesimali e quindi assume pro-quota i relativi oneri, il tutto fino ad assunzione da parte del Comune di Roma delle opere di urbanizzazione oggetto della manutenzione consortile.

art. 4: La parte acquirente, in proprio e quale condomina, in virtù del presente atto, conferisce alla Società venditrice, che accetta, mandato generale:

a costituire a carico o a favore del fabbricato, di parte di esso o delle aree ad esso pertinenti, e quindi sia dal lato attivo che passivo, servitù di transito pedonale e carrabile con ogni mezzo, ad ogni ora del Giorno e della notte, di elettrodotto, acquedotto, di imbocco nella fognatura condominiale ed ogni altra servitù, area, di posa in opera, di appoggio di immissione di fognature ed altre canalizzazioni; ad espletare le pratiche per installare servizi nel fabbricato, assumendo impegni nei confronti degli enti erogatori dei servizi stessi e impegnandosi a subentrare, quale avente causa, nelle obbligazioni assunte senza nulla pretendere al riguardo.

La parte acquirente si obbliga a contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie all'esercizio delle servitù di cui sopra e delle installazioni eventualmente site al di fuori dell'area di competenza condominiale, se relative ad utenze di cui il condominio fruisca, in ragione della quota millesimale prevista dalla Tabella "A" allegata al regolamento di condominio.

Per tali servitù e modificazioni eventuali, non sarà dovuto dalla Società venditrice indennizzo di sorta.

La parte acquirente infine esonera la Società venditrice da qualunque responsabilità o danno che possa derivare dal non Perfetto funzionamento dell'impianto fognario se dovuto a cattivo uso del medesimo o comunque per cause derivanti da terzi e si impegna altresì a sostenere in misura

proporzionale alla sua quota millesimale di pertinenza le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della fognatura.

art. 5: ...omissis...

Rimane espressamente attribuita alla parte acquirente ogni e qualsiasi responsabilità, sia civile che penale, in merito a lavori di modifica che eventualmente venissero eseguiti nell'immobile compravenduto in epoca posterior alla consegna.

Nell'appartamento pignorato, risultano effettuate modifiche interne e abusi edilizi rispetto al progetto approvato, non sanate, meglio descritte alla voce regolarità edilizia. **LA VALUTAZIONE DI STIMA CONSIDERA LA PORZIONE IMMOBILIARE PIGNORATA SECONDO L'ORIGINARIO PROGETTO APPROVATO RELATIVO AL PdC n. 294/2004, prot. 16138, istanza n. 40440/2003 CONFORME NELLA QUASI TOTALITA' ALLA PIANTA CATASTALE IN ATTI.**

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'appartamento pignorato risultava nel suo complesso in buono stato manutentivo. Sono state riscontrate sul soffitto del piano 5, all'interno della cabina armadio, delle macchie di umidità provenienti dal terrazzo scoperto soprastante al p.6 di proprietà esclusiva del debitore. Nonché sul soffitto del piano 6 all'interno del bagno, proveniente dalla soprastante copertura condominiale.

PARTI COMUNI

L'appartamento é parte dell'edificio condominiale "E", con parti comuni.

Regolamento di Condominio Notaio Marco De Luca di Roma, con verbale del 20/11/2006 rep. n. 28.465/14.323, registrato a Roma 3 in data 05/12/2006 (*in allegati*), che il futuro acquirente dovrà accettare obbligandosi a rispettare, unitamente alle tabelle millesimali allegate.

(**Fonte:** Atto di Compravendita del 30/06/2009 rep. n. 33.680/17.803 Notaio Marco De Luca di Roma).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano censo, livello, usi civici.

Servitù regolamentate dalla Convenzione urbanistica tra il comune e il costruttore e indicate nel Regolamento di Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in cemento armato. Tamponatura realizzata in muratura, con interposto adeguato isolante. Finitura esterna in cortina. Balconi con parapetti in muratura e in parte con ringhiera in ferro con interposte fioriere in cemento. Il parapetto del balcone a piano 5 interamente in muratura. Il piano sesto contenente I terrazzi, dal Progetto approvato e dal catastale risulta raggiungibile dalla scala esterna posta sui balconi delle single proprietà, opportunamente protetta da profili metallici di contenimento e protezione. Le finiture interne dell'appartamento sono di livello medio, con pavimenti in marmo e monocottura, parquet nella stanza da letto matrimoniale, così come i pavimenti e rivestimenti ceramici dei due bagni uno con vasca e l'altro al piano superiore con doccia, maioliche di rivestimento della cucina. Le pareti interne dell'appartamento sono tutte tinteggiate. Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e avvogibili al piano 5. Impianto termico autonomo, impianto climatizzazione con split, videocitofono; La copertura è piana nelle parti soprstanti I terrazzi di proprietà esclusiva.

Dotazioni: vano scala con ascensore dal p. S1 al p. 5; videocitofono; impianto clima con split (soggiorno e stanza da letto).

L'appartamento é sprovvisto di pertinenze: posto auto e cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai propri genitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/2005 al 31/07/2006	***OMISSIS***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale di Roma	13/04/2007	177666	59761
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/04/2007	82930	28418
Dal 31/07/2006 al 30/06/2009	***OMISSIS***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Misurale di Roma	13/04/2007	177666	59761
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/04/2007	82931	28419
Dal 30/06/2009	***OMISSIS***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco De Luca di Roma	30/06/2009	33860	17803
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/07/2009	96734	51444

Lo scrivente ha reperito l'Atto di vendita delle aree e l'intervento edilizio del Comparto 1, Proposta "B5" del Programma di Riqualificazione Urbana di Ostia Lido Ponente, tra la *** (parte venditrice, iniziale soggetto attuatore) e la *** (parte acquirente), del 02/08/2002 rep. n. 153183 – rogito n. 42560, Notaio Maurizio Misurale di Roma.

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 30/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 19/10/2006
Reg. gen. 140715 - Reg. part. 33625
Importo: € 280.000,00
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 268.844,67
Rogante: De Luca Marco Notaio in Roma
Data: 18/10/2006
N° repertorio: 28284
N° raccolta: 14198
- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 19/10/2006
Reg. gen. 140715 - Reg. part. 33625
Importo: € 24.800.000,00
A favore di ***OMISSIS***
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 12.400.000,00
Rogante: De Luca Marco Notaio in Roma
Data: 18/10/2006
N° repertorio: 28284
N° raccolta: 14198
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 07/12/2020
Reg. gen. 127892 - Reg. part. 22400
Importo: € 76.000,00
A favore di ***OMISSIS***.
Contro ***OMISSIS***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 54.494,96
Rogante: Tribunale di Roma

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 30/04/2024

Reg. gen. 51589 - Reg. part. 39194

A favore di ***OMISSIS***

Contro ***OMISSIS***

Formalità a carico dell'acquirente.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede: (*visura P.R.G. Vigente del 08.05.2025 - Dip di Programmazione Roma Capitale - ufficio Visure PRG - Reversale W123380/2025 del 07.05.2025*).

SISTEMI E REGOLE

PRG: Città della trasformazione ambiti a pianificazione particolareggiata definita (NTA art. 62)

APPD: Programma di Riqualificazione Urbana art. 2, L. 179/'92 OSTIA PONENTE.

Dal previgente PRG del 1965 Vincolo archeologico e Paesistico (Ostia).

Carta per la Qualità: nessuna prescrizione

Standard Urbanistici: nessuna prescrizione

Rete Ecologica: nessuna prescrizione

P.T.P.R. (*Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021 n. 2*) - TAV. 28

TAV. A: Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

TAV. B: Individuazione degli Immobili e delle aree di notevole interesse pubblico *art. 134 c. I lett. a e art. 136 D. Lgs. 42/2004.* lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA)

TAV. C: Beni del Patrimonio Naturale: Schema del Piano Regionale dei Parchi Areali *art. 46 L.R. 29/1997; DGR I 1746/1993; DGR I 1000/2002.*

SITAP (Sistema informativo Territoriale Ambiente e Paesaggio - Ministero Beni Culturali)

L'Edificio contenente il cespite pignorato, ricade nella fascia costiera sita nell'ambito dei comuni di Roma, Anzio, Pomezia, Nettuno, costituisce il parco di Castel Fusano e i boschi di Castel Porziano, un'insieme di singolare bellezza (data decreto 21.10.1954; ente MPI; Legge 1497/39; aggiornamento 31.12.2013); Modificata in data 07.02.1997, ente MBC, L. 1497/39 (oggi trasfusa D.Lgs 42/2004 art. 136 - Vincolo Paesaggistico).

N.B. ogni pratica edilizia riguardante la modifica di parti esterne dell'edificio, prima della presentazione in comune, necessita di un preliminare Nulla Osta dall'ente preposto per la presenza nell'intera zona, del vincolo paesaggistico.

Il Fabbricato contenente il cespite pignorato, sulla base di quanto elencato nel titolo di provenienza, risulta edificato sulla base sei seguenti titoli edilizi:

1. Concessione Edilizia n. 1247/C del 06/11/2002.
2. Permesso di Costruire in variante n. 294 del 17/03/2004.
3. Variante in corso d'opera prot. n. 30845 del 16/05/2005.
4. Comunicazione di Fine Lavori prot. n. 80136 del 21/09/2006.
5. Domanda di Agibilità presentata al DIP. IX in data 31/03/2008 prot. n. 21029 e successive integrazioni richieste in data 22/04/2008 prot. n. 26494.

Il tutto al Comune di Roma.

(Fonte: Atto di provenienza del 30.06.2009 – rep. n. 33.860, racc. n. 17.803 Notaio Marco De Luca di Roma – Trascritto a Roma 1 il 23.07.2009, rg. n. 96734 e rp. n. 51444)

ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL DPAU ROMA CAPITALE

ARCHIVIO PROGETTI

Domanda archivio progetti del 19.03.2025 prot. n. QI 59172, progetto n. 1247/2002. Il Sipre comunicava allo scrivente il ritrovamento del fascicolo 99659/2012 visionato in data 29.04.2025.



AGIBILITA'

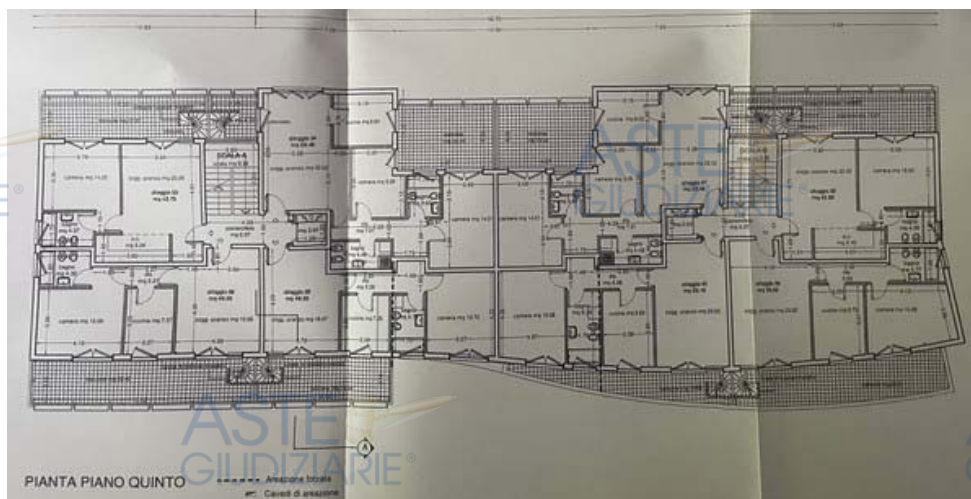
Visura fascicolo Agibilità prot. N. QI/2025/60633 del 20.03.2025; comunicazione del 03.04.2025 prot. QI 74706, visionato dallo scrivente presso l'ufficio agibilità Dip. PAU Roma Capitale in data 24.04.2025.

Dall'esame del fascicolo contenente la domanda di agibilità, risulta allegato il Progetto di Variante Edificio E Comparto 1, proposta B5 del Programma di Riqualificazione Urbana di "Ostia Ponente" art. 2 L. 179/92:

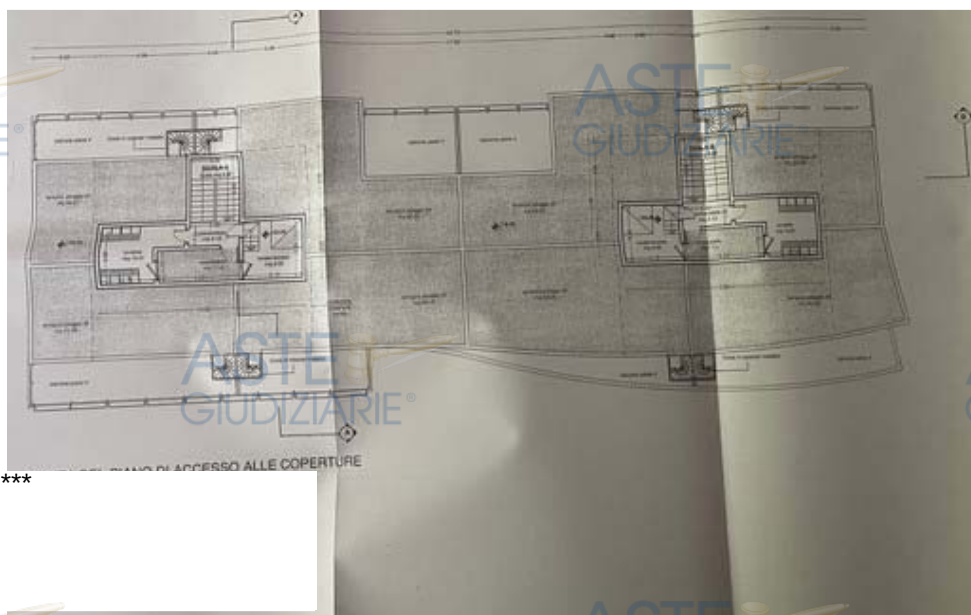
Concessione n. 1247/C del 6.11.2002 – NUOVI TIPI – Soggetto Attuatore***

Comune di Roma Dip. IX – II U.O. **Progetto prot. 40440 del 2003** – tipi conforme a quanto richiesto dalla C.E. in sede centrale nella seduta del 17.10.2003; prot. Dip. IX n. 64316 del 20.10.2003.

Progetto prot. n. 40440/2003 piano 5 – PdC in variante n. 294/2004



Progetto prot. n. 40440/2003 piano 6 – PdC in variante n. 294/2004



Risposta del Dip. PAU del 23.12.2013 prot. N. QI 125673 alla Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità prot. Dip. PAU n. 21029 del 31.03.2008:

“dall’esame della documentazione presentata essa é risultata priva del Nulla Osta del Dip. VI – U.O. 2 – Pianificazione e progettazione Generale S.C. Programmi complessi – responsabile dell’attuazione del Piano propedeutico alla presentazione della domanda del rilascio del Certificato di Agibilità. **Pertanto la domanda é improcedibile ai sensi dell’art. 2, c. 1 della L. 241/1990 e s.m.i.** Il presente atto costituisce chiusura del procedimento in forma semplificata”.

Sarà cura del futuro acquirente, a conclusione dell’intero iter urbanistico descritto alla voce **regolarità edilizia**, procedere alla presentazione della SCAG (Segnalazione Certificata Agibilità) presso il Dip. PAU, ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità, sulla singola u.i. pignorata, **previa presentazione della domanda e relative elaborate richieste, per il rilascio del Nulla Osta VI Dip. – U.O. 2- Pianificazione.**

**ACCESSO ATTI DIP. P.A.U. ROMA CAPITALE - DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA
VERIFICA PdC VARIANTE IN CORSO D’OPERA PROT. N. 30845 DEL 2005**

Richiesta di accesso agli atti del 06.05.2025 prot. N. QI/2025/99091.

Convocazione del 27.05.2025 Prot. n. QI. 117104

In data 05.06.2025 lo scrivente esperto ha effettuato l’accesso agli atti presso il Dip. PAU e non ha avuto riscontro del progetto di variante in corso d’opera prot. n. 30845 del 16.05.2005 (*menzionato nell’atto di compravendita del debitore*). Non risulta reperibile, in quanto alla SCIA in variante n. 30845/2005, non fece seguito il relativo titolo amministrativo. Nell’occasione, nel fascicolo era visionabile il solo progetto istanza prot. n. 40440/2003, al quale fece seguito il Permesso di Costruire in variante n. 294/2004. **In data 16.09.2025 con il prot. n. QI. 185159, ha ricevuto dal Dip. PAU Roma Capitale “Archivio Irreperibilità” la relativa attestazione di irreperibilità del progetto di variante suindicato a valere come attestazione ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 9-bis, comma I bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**

ACCESSO AGLI ATTI MUNICIPIO X (già XIII), Roma Capitale

Richiesta accesso agli atti del 5 maggio 2025 prot. n. CO:/2025/0062098

Lo scrivente ha richiesto al Municipio competente per territorio, la copia del progetto di Variante in corso d’opera prot. n. 30845 del 16/05/2005 (menzionato nell’atto di provenienza) e il Certificato di Fine Lavori prot. n. 80136 del 21/09/2006 (menzionato nell’atto di provenienza).

In data 07 maggio 2025 prot. CO n. 63280 il Municipio X rispondeva allo scrivente esperto:

“I documenti in possesso presso la Direzione Tecnica di codesto Municipio sono I seguenti:

- **Ricevuta prot. CO/80136 del 21.09.2006 Fine Lavori Conc. 294/2004.** I documenti risultano non visualizzabili, in quanto la scansione degli stessi nel protocollo web é a partire dall’anno 2012 e la ricerca nei nostri archivi ha avuto esito negativo. Si informa che il numero indicato 30845/2005 non corrisponde al nostro protocollo GED per data e argomento ...omissis... (risposta in allegati).

Sulla base degli accessi agli atti effettuati, è emerso che i titoli edilizi riguardanti l'edificio contenente il cespite pignorato Edif. "E" risulterebbero i seguenti:

1. Concessione Edilizia n. 1247/C del 06/11/2002; prot. 18052 - 21979 anno 1998/2000.

2. Permesso di Costruire in variante n. 294 del 17/03/2004, prot. 16138, Istanza n. 40440/2003.

3. Comunicazione di Fine Lavori prot. n. 80136 del 21/09/2006 (su PdC n. 294/2004).

4. Domanda di Agibilità presentata al DIP. IX in data 31/03/2008 prot. n. 21029 e successive integrazioni richieste in data 22/04/2008 prot. n. 26494 (su prog. Pdc n. 294/2004, Istanza 40440/2003) NON DEFINITA/IMPROCEDIBILE.

DIFFORMITA' RISCONTRATE NEL SOPRALLUOGO

In sede di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato:

difformità distributive interne:

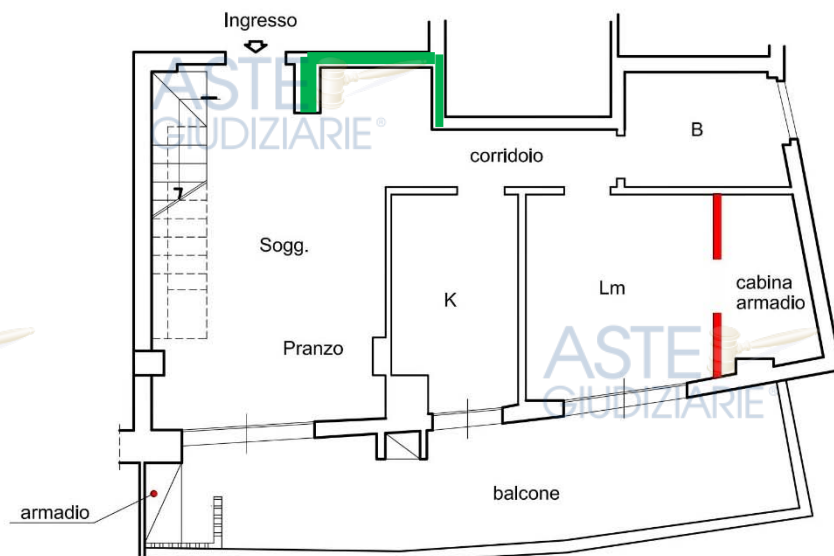
piano 5: creazione di una cabina armadio all'interno della stanza da letto matrimoniale, ottenuta per sottrazione di superficie interna della stessa;

Nicchia attigua alla porta di ingresso. Dal progetto approvato tale modifica interna non risulta supportata da un progetto di variante, *"presumibilmente modificata in corso d'opera"*. (vedi pianta stato attuale a seguire).

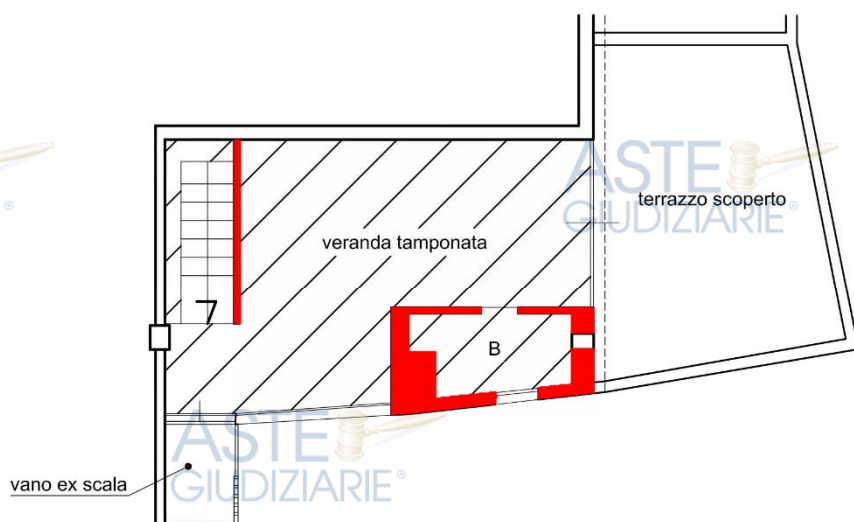
abusi edilizi:

piano 6: cambio di destinazione d'uso con opere dell'originario terrazzo coperto, in una veranda tamponata con finestrate e realizzazione di un bagno; aperture del solaio per il collegamento con il piano sottostante (5); eliminazione della scala esterna posta sul balcone del piano 5, di collegamento con il soprastante terrazzo di proprietà esclusiva.

PIANTA STATO ATTUALE APPARTAMENTO

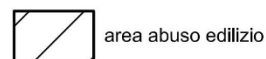


PIANO 5



PIANO 6

LEGENDA



area abuso edilizio



muratura aggiunta



presunta difformità in
corso di costruzione

CONCLUSIONI

Le difformità rispetto al progetto approvato riscontrate nel sopralluogo al piano 6 ex terrazzo coperto stamponato, trasformato in veranda tamponata con profilati metallici e con bagno, dal punto di vista urbanistico-edilizio inquadrabili come cambio di destinazione d'uso, aumento di superficie/cubatura. Risulta, inoltre, un'apertura del solaio per il collegamento interno con il piano 5 sottostante e realizzazione di un cordolo strutturale, realizzazione di un tramezzo attiguo alla scala interna al piano 6, eliminazione della scala esterna di collegamento tra il piano 5 e la soprastante terrazza di proprietà esclusiva al piano 6. **Tali difformità sono attualmente inquadrabili come abusi edilizi NON sanabili.**

Gli abusi edilizi suindicati risultano già oggetto di una Sentenza da parte del Tribunale Penale di Roma – Sentenza n. 409/12, N.R.G. notizie di reato 54527/09 – N.R.G. Dib. 121/12, con assoluzione degli imputati per mancata individuazione dell'autore o autori del contestato reato urbanistico.

Inoltre, le ragioni del credito (Titolo), **NON** risultano precedenti all'entrata in vigore delle Leggi sul Condono Edilizio L. 47/85; L. 724/94; L. 326/2003 provvedimenti straordinari di sanabilità.

Pertanto, gli abusi edilizi riscontrati *come rappresentati nella pianta dello stato attuale*, per le ragioni suelencate, **ricadono tra gli Abusi edilizi NON sanati e attualmente NON sanabili, per i quali necessita la rimessa in stato pristino secondo il progetto approvato (PdC n. 294 del 17/03/2004, prot. 16138, Istanza n. 40440/2003).**

ITER REGOLARIZZAZIONE (a carico del futuro acquirente)

La regolarizzazione delle variazioni interne al piano 5, **da effettuarsi solo dopo la rimessa in stato pristino degli abusi al piano 6**, conformemente al progetto approvato Pdc n. 294/2004, attraverso il sottolencato iter:

1. Pratica al Genio Civile per richiusura solaio p.6; SCIA ai sensi DPR n. 380/2001, ripristino del piano 6 secondo il progetto approvato.

Preliminare confronto con l'ufficio tecnico Municipio X al quale é demandata la discrezionalità sulla applicabilità degli artt. della Legge n. 105/24 "salva casa" per la difformità presumibilmente eseguita in corso d'opera al "piano 5" rispetto al PdC n. 294/2004 **per inserire nella suindicata pratica di SCIA:**

- Nicchia p. 5 (evidenziata con il colore verde nella pianta stato attuale), attigua alla porta di ingresso. Tale modifica interna non risulta supportata da un Progetto di variante.
- Variazione distributiva interna p. 5 (evidenziata in rosso) – realizzazione di cabina armadio nella stanza da letto matrimoniale (la sola rientrante in CILA tardiva o in sanatoria, da aggiungersi alla pratica SCIA).

2. Variazione catastale (post rimessa in pristino piano 6 e successiva SCIA per il piano 5);
3. **Solo dopo la rimessa in stato pristino del terrazzo al piano 6, secondo il progetto approvato, la regolarizzazione delle difformità interne al piano 5, si potrà procedere alla presentazione della SCAG (Segnalazione Certificata di Agibilità) presso il Dip. PAU Roma Capitale, per la richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità sul solo appartamento in questione. Previa presentazione della domanda e dei relativi elaborati grafici di rito, richiesti dal VI Dip. - U.O. 2 - Pianificazione, per il rilascio del relativo Nulla Osta. In mancanza del quale, non sarà ottenibile il Certificato di Agibilità presso il Dip. PAU Roma Capitale.**

Costo presunto delle fasi suindicate detratto dal Valore di Stima alla voce deprezzamenti.

LA VALUTAZIONE DI STIMA CONSIDERA LA PORZIONE IMMOBILIARE PIGNORATA SECONDO L'ORIGINARIO PROGETTO APPROVATO RELATIVO AL PdC n. 294/2004, prot. 16138, istanza n. 40440/2003, CONFORME NELLA QUASI TOTALITA' ALLA PIANTA CATASTALE IN ATTI.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Per mancanza dei documenti non è stato possibile redigere l'APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il Condominio Via dei Traghetti, 156-180, 00121 OSTIA LIDO, Roma cod. fisc. ***

In data 07.05.2025 lo scrivente esperto ha inviato all'amministrazione condominiale suindicata, una e-mail con la richiesta di informazioni riguardanti il cespite pignorato.

In data 08.05.2025 l'amministrazione rispondeva fornendo quanto richiesto, ovvero:

copia delle pendenze condominiali del debitore alla data del 08.05.2025.

copia Regolamento di Condominio.

copia tabelle millesimali.

Comunicava inoltre che alla data della richiesta dello scrivente, il condominio non aveva deliberato o programmato lavori di manutenzione del fabbricato.

Roma, 8/08/2025

Oggetto: estratto conto quote condominiali

Egregio Signor ***

Le compiego che da parte Sua non risulta a tutt'oggi versata, per l'unità B119 del Condominio TRAGHETTI 156/180, la somma di Euro 809,15, quale differenza tra le quote versate e le quote scadute. Le chiedo pertanto di liquidare l'ammontare dovuto a detto giro di posta, onde evitare ulteriori interessi con ***. Il versamento può essere fatto su (conto corrente postale) (BANCA) ***. Il versamento nel dettaglio la Sua attuale posizione debitrice.

Scadenza	Descrizione	Da versare
10/01/2025	Es. CONDOMINIALE 2025	262,00
10/04/2025	Rata n. 1	262,00
10/05/2025	Rata n. 2	285,15
TOTALE	Saldo prec.	809,15

Qualora si fosse già provveduto ad effettuare il versamento, la presente si deve considerare nulla. Si informo i signori condòmini che per cause non imputabili all'amministrazione gli uffici postali trasmettono non prima di giorni 48 copia dei versamenti effettuati, pertanto, qualora i pagamenti fossero effettuati nel periodo indicato l'amministrazione non può aggiornare la posizione. In caso di mancato invio dei bollicini dagli uffici postali, invitiamo cortesemente a trasmettere via mail copia dei pagamenti.

Cordiali saluti per porgere distinti saluti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Traghetti n. 180, edif. E, sc. B, int. 19, piano 5-6.

Il cespite pignorato oggetto della presente valutazione di stima, è un appartamento con destinazione abitativa, posto a Roma, località Ostia Lido Ponente, Via dei Traghetti n. 180, edificio "E", scala "B", piano 5 (appartamento) e piano 6 (soprastante terrazza) int. 19, Comparto "1", "Proposta B5" del Programma di Riqualificazione Urbana di "Ostia Ponente".

La zona di Ostia Lido Ponente è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso abitativo con sottostanti locali commerciali al piano terra. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali di collegamento con la città di Roma, costituiti dalla Via del Mare, Via Cristoforo Colombo (attraversando il litorale di Ostia), Via della Scafa (attraversando la zona dell'aeroporto di Fiumicino). Dette arterie sono considerate di alto scorrimento. Il portone di accesso principale all'intero edificio "E" con sviluppo lineare, è servito da due corpi scala "A" e "B" al civico n. 180, quest'ultimo contenente il cespite pignorato, risulta posto a livello stradale, non sulla strada principale, ma bensì in un'area condominiale dove risultano presenti gli ingressi a diverse attività commerciali (Bar, Supermercato, etc.). La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, tutti raggiungibili a piedi e nelle immediate vicinanze. All'interno dell'edificio, sono presenti prevalentemente abitazioni. L'edificio "E" nel suo complesso, si sviluppa al piano terra con locali negozio, cinque piani soprastanti, più il soprastante terrazzo (di proprietà esclusiva del cespite pignorato), al piano seminterrato trovano posto l'autorimessa e i locali cantina. Il vano scala e l'ascensore servono il piano seminterrato e tutti i soprastanti piani fino al piano quinto. La Struttura portante del palazzo è in cemento armato e finito esternamente in cortina. Le finestre con avvolgibili sono incorniciate con imbotti in travertino. I balconi sono aggettanti con parapetti in muratura e ferro, con fioriere in cemento, ad eccezione del solo piano quinto contenente il cespite pignorato dove il parapetto del terrazzo di detto piano, risulta interamente in muratura e ad andamento curvilineo.

L'appartamento scala B, p. 5-6, int. 19, Edif. E, comparto 1, programma B5, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:

p. 5: soggiorno-pranzo; cucina, stanza da letto matrimoniale con cabina armadio; corridoio; bagno e balcone a livello;

p. 6: stanza di ampie dimensioni con bagno delimitata su due fronti da finestre (ex terrazzo coperto) e terrazzo scoperto a livello.

I due livelli risultano collegati internamente da una scala con struttura metallica e pedate in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 2766, Sub. 58, Zc. 7, Categoria A2

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

MOTIVAZIONI VALORI DI STIMA

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = V_m * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10% del valore di stima.

Dove:

V_m = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, influente o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

10% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dai Listini ufficiali:

-OMI Agenzia Entrate

2 semestre 2024

cod. zona E186

Microzona 0

abitazioni di tipo civile (stato normale) €/mq. 1.800 (min) – €/mq. 2.700 (max)

-BORSINO IMMOBILIARE

abitazioni di tipo civile (stabili fascia media) €/mq. 1.700 (min) – €/mq. 2.537 (max)

$K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$

V_u = (valore unitario medio ponderato)

K_1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);

K_2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);

K_3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);

K_4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;

K_5 = stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);

K_6 = appetibilità sul mercato

$K_1 = 1,05$; $K_2 = 1,05$; $K_3 = 1,05$; $K_4 = 1,05$; $K_5 = 1,00$; $K_6 = 1,05$ **$K = 1,27$**

$V_u = V_m \times K = \text{€}.\text{mq. } 2.300 \times 1,27 = \text{€}.\text{ /mq. } \mathbf{2.900,00}$ (Valore unitario medio ponderato appartamento)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via dei Traghetti n. 180, edificio E, scala B, interno 19, piano 5-6	80,60 mq	2.900,00 €/mq	€ 233.740,00	100,00%	€ 233.740,00
				Valore di stima:	€ 233.740,00

Valore iniziale di stima: €. 233.740,00 in cifra tonda €. 234.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	5	%
lavori di rimessa in pristino abuso edilizio piano 6	7	%
-SCIA ai sensi del DPR 380/2001: <u>1. rimessa in pristino piano 6, come da progetto approvato e pratica Genio Civile;</u> 2. regolarizzazione difformità interne piano 5 (presunta difformità in corso d'opera); 3. regolarizzazione difformità interna rispetto al progetto approvato al piano 5 (cabina armadio); -Variazione catastale post rimessa in pristino piano 6 e successiva SCIA piano 5. -SCAG per certificato di agibilità <u>dopo la rimessa in pristino piano 6 e SCIA p. 5.</u>	8	%

Valore finale di stima: €. 190.199,88 in cifra tonda €. 191.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 06.10.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Compravendita 2009
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di Convenzione Urbanistica del 2001 e Rettifica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto d'Obbligo Edilizio 2002 e Atto d'Obbligo Edil. 2004
- ✓ N° 4 Altri allegati - Regolamento di Condominio 2006
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documenti Visura Agibilità
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto Vendita da *** a *** ***
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - copia Concessione Edilizia n. 1247/C del 2002
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - copia Permesso di Costruire n. 294 del 2004
- ✓ N° 9 Estratto di mappa - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 10 Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Pianta catastale appartamento e terrazzo p. 5-6
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura catastale appartamento p. 5-6

LOTTO UNICO

Bene - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via dei Traghetti n. 180, edificio E, scala B, interno 19, piano 5-6.

Il cespite pignorato oggetto della presente valutazione di stima, è un appartamento con destinazione abitativa, posto a Roma, località Ostia Lido Ponente, Via dei Traghetti n. 180, edificio "E", scala "B", piano 5 (appartamento) e piano 6 (soprastante terrazza) int. 19, Comparto "1", "Proposta B5" del Programma di Riqualificazione Urbana di "Ostia Ponente".

La zona di Ostia Lido Ponente è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso abitativo con sottostanti locali commerciali al piano terra. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali di collegamento con la città di Roma, costituiti dalla Via del Mare, Via Cristoforo Colombo (attraversando il litorale di Ostia), Via della Scafa (attraversando la zona dell'aeroporto di Fiumicino). Dette arterie sono considerate di alto scorrimento. Il portone di accesso principale all'intero edificio "E" con sviluppo lineare, è servito da due corpi scala "A" e "B" al civico n. 180, quest'ultimo contenente il cespite pignorato, risulta posto a livello stradale, non sulla strada principale, ma bensì in un'area condominiale dove risultano presenti gli ingressi a diverse attività commerciali (Bar, Supermercato, etc.). La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, tutti raggiungibili a piedi e nelle immediate vicinanze. All'interno dell'edificio, sono presenti prevalentemente abitazioni. L'edificio "E" nel suo complesso, si sviluppa al piano terra con locali negozio, cinque piani soprastanti, più il soprastante terrazzo (di proprietà esclusiva del cespite pignorato), al piano seminterrato trovano posto l'autorimessa e i locali cantina. Il vano scala e l'ascensore servono il piano seminterrato e tutti i soprastanti piani fino al piano quinto. La Struttura portante del palazzo è in cemento armato e finito esternamente in cortina. Le finestre con avvolgibili sono incorniciate con imbotti in travertino. I balconi sono aggettanti con parapetti in muratura e ferro, con fioriere in cemento, ad eccezione del solo piano quinto contenente il cespite pignorato dove il parapetto del terrazzo di detto piano, risulta interamente in muratura e ad andamento curvilineo.

L'appartamento scala B, p. 5-6, int. 19, Edif. E, comparto 1, programma B5, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito:

p. 5: soggiorno-pranzo; cucina, stanza da letto matrimoniale con cabina armadio; corridoio; bagno e balcone a livello;

p. 6: stanza di ampie dimensioni con bagno delimitata sulle due fronti da finestre (ex terrazzo coperto) e terrazzo scoperto a livello.

I due livelli risultano collegati internamente da una scala con struttura metallica e pedate in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 1079, Part. 2766, Sub. 58, Zc. 7, Categoria A2**

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 414/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Traghetti n. 180, edificio E, scala B, interno 19, piano 5-6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 2766, Sub. 58, Zc. 7, Categoria A/2	Superficie	80,60 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'appartamento pignorato risultava nel suo complesso in buono stato manutentivo. Al momento del sopralluogo, sono state riscontrate sul soffitto del piano 5, in corrispondenza della cabina armadio, delle macchie di umidità provenienti dal terrazzo scoperto soprastante al p.6 di proprietà esclusiva del debitore. Nonché sul soffitto del piano 6 all'interno del bagno, proveniente dalla soprastante copertura condominiale.		
Descrizione:	Il cespite pignorato oggetto della presente valutazione di stima, è un appartamento con destinazione abitativa, posto a Roma, località Ostia Lido Ponente, Via dei Traghetti n. 180, edificio "E", scala "B", piano 5 (appartamento) e piano 6 (soprastante terrazza) int. 19, Comparto "1", "Proposta B5" del Programma di Riqualficazione Urbana di "Ostia Ponente". La zona di Ostia Lido Ponente è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici ad uso abitativo con sottostanti locali commerciali al piano terra. La sua struttura viaria è impostata sugli assi principali di collegamento con la città di Roma, costituiti dalla Via del Mare, Via Cristoforo Colombo (attraversando il litorale di Ostia), Via della Scafa (attraversando la zona dell'aeroporto di Fiumicino). Dette arterie sono considerate di alto scorrimento. Il portone di accesso principale all'intero edificio "E" con sviluppo lineare, è servito da due corpi scala "A" e "B" al civico n. 180, quest'ultimo contenente il cespite pignorato, risulta posto a livello stradale, non sulla strada principale, ma bensì in un'area condominiale dove risultano presenti gli ingressi a diverse attività commerciali (Bar, Supermercato, etc.). La zona è dotata di tutti i servizi primari, scuole, banche, ufficio postale, edifici di culto, tutti raggiungibili a piedi e nelle immediate vicinanze. All'interno dell'edificio, sono presenti prevalentemente abitazioni. L'edificio "E" nel suo complesso, si sviluppa al piano terra con locali negozio, cinque piani soprastanti, più il soprastante terrazzo (di proprietà esclusiva del cespite pignorato), al piano seminterrato trovano posto l'autorimessa e i locali cantina. Il vano scala e l'ascensore servono il piano seminterrato e tutti i soprastanti piani fino al piano quinto. La Struttura portante del palazzo è in cemento armato e finito esternamente in cortina. Le finestre con avvolgibili sono incorniciate con imbotti in travertino. I balconi sono aggettanti con parapetti in muratura e ferro, con fioriere in cemento, ad eccezione del solo piano quinto contenente il cespite pignorato dove il parapetto del terrazzo di detto piano, risulta interamente in muratura e ad andamento curvilineo. L'appartamento scala B, p. 5-6, int. 19, Edif. E, comparto 1, programma B5, al momento del sopralluogo, risultava così distribuito: p. 5: soggiorno-pranzo; cucina, stanza da letto matrimoniale con cabina armadio; corridoio; bagno e balcone a livello; p. 6: stanza di ampie dimensioni con bagno delimitata sue due fronti da finestrature (ex terrazzo coperto) e terrazzo scoperto a livello. I due livelli risultano collegati internamente da una scala con struttura metallica e pedate in legno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dai propri genitori.		