

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE 4^a CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI*GIUDICE ESECUTORE*

G.E. DOTT. FERDINANDO SCOLARO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare distinto con il R.G. nr. 769/2023

promosso da]*****

contrc*****

Indice della Relazione Peritale:

- Incarico	pag.	4
- Premessa	pag.	4
- Descrizione	pag.	4
- Coordinate urbanistiche	pag.	7
- Completezza documentazione ex art. 567	pag.	8
- Titolarità	pag.	8
- Confini	pag.	8
- Cronistoria dati catastali	pag.	8
- Identificazione catastale	pag.	9
- Corrispondenza catastale	pag.	10
- Stato conservativo	pag.	11
- Parti comuni	pag.	11
- Servitù, censo, livello, usi civici	pag.	12
- Caratteristiche costruttive prevalenti	pag.	12
- Superficie unità immobiliare	pag.	13
- Stato di occupazione	pag.	14
- Provenienze ventennali	pag.	14
- Formalità pregiudizievoli	pag.	14
- Strumento urbanistico	pag.	15
- Conformità alla normativa vigente	pag.	16
- Frazionamenti	pag.	21



- Vincoli

- Oneri condominiali

- Stima immobiliare

- Quadro riepilogativo

pag. 22

pag. 22

pag. 22

pag. 24

Allegati:

1) Elaborati grafici:

1a. Estratto di mappa in scala 1:2000;

1b. Planimetrie catastali dell'alloggio int. 2 e del locale S1 in sc. 1:200;

1c. Planimetria catastale del box auto piano S1, int. 3, in scala 1:200;

1d. Cartiglio Edificio 2 – parere favorevole.

1e. Pianta di progetto piano terra dell'Edificio 2.

1f. Pianta di progetto piano interrato S1 dell'Edificio 2.

1g. Cartiglio e Relazione tecnica alla Variante.

2) Indice fotografico con spiegazioni didascaliche.

3) Documentazione fotografica attuale (n. 15 foto).

4) Documenti ed atto notarile:

4a. Concessione edilizia n. 708/C del 21.06.2000.

4b. Concessione edilizia n. 1177/C del 16.10.2002.

4c. Atto di acquisto del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16.07.2002.

5) Ispezioni ipotecarie:

5a. Certificato notarile dell'Avv. Christian Voccia del 11.09.2023.

5b. Ispezione Ipotecaria dell'Arch. Flavio Betti del 10.09.2024.

6) Agenzia del Territorio – Accert.to proprietà immobiliare.

7) Visure catastali:

7a. Visura attuale per immobile del 10.09.2024.

7b. Visura storica per immobile del 11.03.2025.

8) Doc. per richiesta Condonò edilizio:

8a. Istanza per richiesta Condonò edilizio.

8b. Nr. 3 (tre) bollettini postali pagamento oneri concessori e oblazione.

8c. Elaborati planimetrici per interventi da condonare.

8d. Relazione tecnica dell'Arch. Carlo Antonnicola.

8f. Accatastamento – Denuncia di variazione.

9) Morosità oneri condominiali dello *****



10) Prospetto Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

11) Richiesta accesso agli atti:

11a. Prenotazione visura progetto Archivio (SIPRE).

11b. Richiesta documentaqzione Ufficio Condonò Edilizio.

12) Quietanze di pagamenti:

- Nr. 6 (sei) ricevute di pagamenti.

13) Parcella competenze e spese.



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE 4ª CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. FERDINANDO SCOLARO

Procedimento di esecuzione distinto con il R.G. nr. 769/2023

R.G. 769/23

promosso da

creditore

contro

debitore

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO

Il sottoscritto *Arch.* Flavio Betti, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti di Roma al nr. 8849, con studio in via Antonio Arcioni n. 10, e-mail: betti.flavio@libero.it, pec: arch.f.betti@pec.archrm.it, tel. 329-234.27.84, letto l'art. 161 disp. att. c.p.c., in data 28.05.2024, con modalità telematica, ha sottoscritto con firma digitale l'accettazione dell'incarico conferitogli in qualità di Esperto Stimatore.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene n. 1** – Abitazione civile situata in Roma, in Via Giulio Belvederi n. 72, Scala unica, piano terra, int. 2.
Locale al piano interrato S1 int. n. 3.

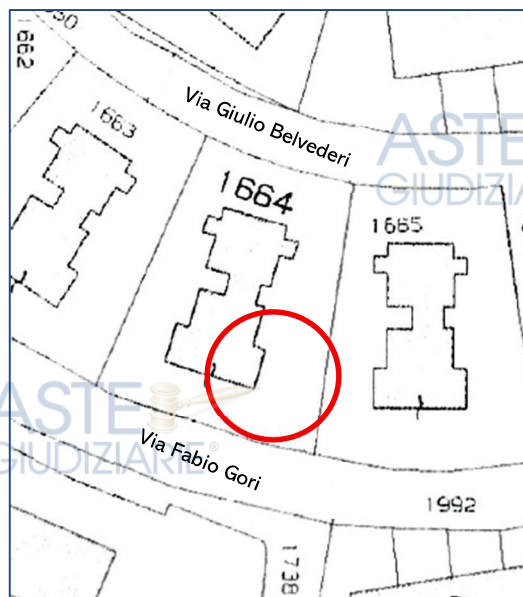
DESCRIZIONE

Situata nel Comune di Roma, in località "Ostia Antica", l'unità residenziale pignorata è inserita nella palazzina ad uso residenziale definita, per convenzione, "Edificio "2", situata al civ. n. 72 di Via Giulio Belvederi, la quale, insieme ad altri quattro edifici pressochè identici, compongono, in sequenza, il tratto curvilineo della stessa via.

La palazzina civ. 72 comprende 12 unità immobiliari, si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano interrato ad uso box auto, ed è coperta con tetto a falde;

il tutto delimitato, al piano terreno, da 4 giardini pertinenziali di uso esclusivo facenti parte delle 4 residenze che insistono nel suddetto piano.

L'appartamento esecutato, contraddistinto al piano terreno con l'int. 2, si estende, a seguito di ampliamenti, per la superficie commerciale lorda, rilevata sulla base della planimetria catastale, pari a circa mq 70,00. Il piano interrato, distinto con l'int. n. 3, originariamente composto da locale sgombero (cantina) e



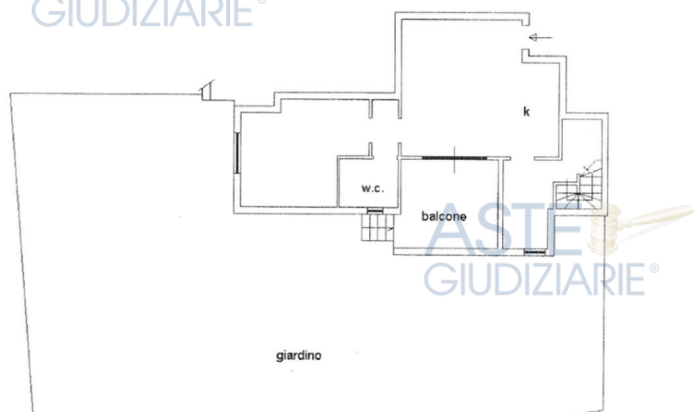
○ Appartamento piano rialzato int. 2.

da box auto, è stato trasformato in un unico ambiente esteso per la superficie lorda di mq 40,40, comprensiva dei servizi igienici apposti in tempi successivi. L'accesso interno al locale S1 è ostruito, a tale piano, da una struttura provvisoria. Pertanto, la superficie lorda attuale della residenza e del piano S1, sviluppano complessivamente circa mq 110,20. La superficie esterna, invece, si estende per un totale di mq 238,50, costituita dal giardino situato al piano di campagna di circa mq 222,00 e dal "balcone coperto" a livello dell'appartamento di mq 16,50 (rialzato di cm 82 rispetto alla quota del suddetto giardino).

L'appartamento si compone dei seguenti ambienti: un unico ambiente per la "zona giorno" adibito a ingresso-soggiorno-pranzo-angolo-cottura; una camera da letto matrimoniale, una cameretta, doppi servizi igienici (di cui uno realizzato abusivamente in tempi successivi), una scala interna di uso esclusivo che collega

il locale al piano interrato composto da un ampio spazio in cui a luogo un angolo cottura ed un bagno completo di tutti i sanitari.

Planimetrie come risultano al Catasto Fabbricati



Appartamento piano rialzato int. 2



Locale pertinenziale piano S1 int. 3

Detto locale, originariamente adibito in parte a box auto, è servito dallo spazio di manovra condominiale dotato di accesso pedonale e da rampa carrabile con ingresso distinto, rispettivamente, dal civ. 101 e civ. 103 di Via Fabio Gori. Sul giardino pertinenziale dell'esecutato è stata realizzata abusivamente un'ampia struttura precaria informale in materiali eterogenei della misura indicativa di mq 35,00.

La palazzina è stata costruita in forza della Concessione edilizia n. 708/C, prot. 75815/1999, rilasciata dal Comune di Roma il 21 giugno 2000 e successiva richiesta di Variante in corso d'opera n. 18454 del 18 marzo 2002.



Dal punto di vista urbanistico l'area su cui insiste l'edificio è compresa tra terreni agricoli a nord, Via del Collettore Primario ad est, Via Ostiense a sud e l'ansa del Tevere con il Parco Archeologico di Ostia Antica ad ovest.

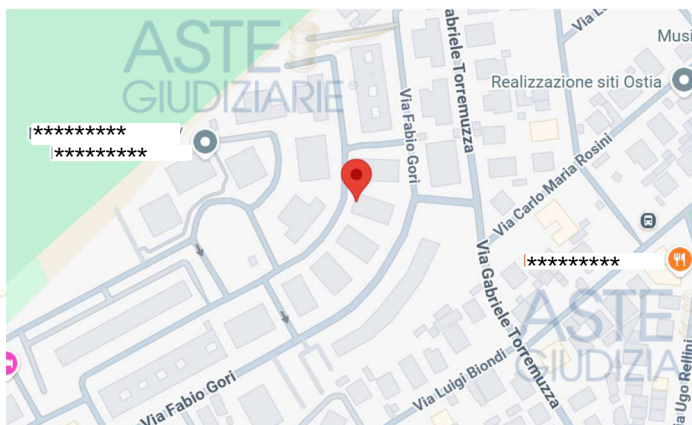
L'immobile in oggetto è situato in un'area urbana caratterizzata da un contesto insediativo definito da una zona residenziale a lottizzazione estensiva costituita da un tessuto edilizio di minore impatto ambientale, a prevalente tipologia di case a schiera, quadrifamigliari o piccoli condomini.

Ad Ostia Antica sono presenti attività commerciali di grossa distribuzione (Conad, Todis e Centro Commerciale), servizi di alto interesse storico-artistico, culturale, religioso, didattico (asili nido, scuole, liceo, istituti comprensivi), attrezzature sportive, ufficio postale; è dotata di trasporto pubblico su rotaia (linea Metropolitana Roma-Ostia Lido) e linee autobus ATAC (a circa m 300 è posta la fermata ATAC della linea 011 mentre su V.le dei Romagnoli insiste la fermata delle linee urbane 04, 04/ ed ME (notturna)).

Non sono state rilasciate le certificazioni di conformità, né l'A.P.E..

COORDINATE URBANISTICHE

L'edificio è situato nel Comune di Roma di Roma, in località Ostia Antica, compreso tra le coordinate urbanistiche definite da un'ampia area agricola e da Via del Collettore Secondario a nord, da Via del Collettore Primario e, in misura più distaccata, dal centro abitato di Dragona ad ovest, da Via Ostiense con Stagni di Ostia a sud, mentre ad est è posto il centro urbano di Ostia Antica con relativo Parco Archeologico.



Unità immobiliare situata in Via Giulio Belvederi n. 72

ELEMENTI COMPOSITIVI GENERALI

La palazzina è caratterizzata da un impianto planimetrico a sviluppo longitudinale caratterizzato compositivamente e funzionalmente, nei vari piani, da 4 appartamenti per piano, organizzati sull'asse di simmetria lungo il quale sono posti in successione, gli spazi comuni dell'ingresso pedonale, disimpegno esterno, lungo corridoio con scala e, sulla testata opposta, è posizionata la rampa carrabile a servizio del piano interrato.

I quattro appartamenti sono delimitati, al piano terreno, da quattro giardini pertinenziali.

LOTTO UNICOCOMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

È depositata in atti la certificazione notarile a firma del Notaio Christian Voccia, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, ed acquisita la copia dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma il 16.07.2002, Rep. 32026, Racc. n. 15809.

TITOLARITÀ

Come da atto di compravendita stipulato dal Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16.07.2002, Rep. 32026, Racc. 15809, il sig. *****

– cod. fisc.: *****

ha acquistato l'unità immobiliare in oggetto da *****

cod. fisc.: *****

CONFINI

La proprietà immobiliare confina, al piano terreno ed in senso orario, con disimpegno condominiale, con giardino dell'appartamento int. 3, con giardino annesso alla residenza int. 1 dell'Edificio 1 (particella n. 1665) avente il civ. 78, con distacco da Via Fabio Gori, con rampa carrabile condominiale ed, infine, con alloggio int. 1, salvo altri.

Al piano interrato, il locale esecutato distinto con il n. 3, confina con passaggio comune pedonale, locale macchina dell'ascensore, intercapedine, box auto n. 2, spazio di manovra condominiale, salvo altri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo

dal 05.11.2020
al 22.07.2024

Proprietà

proprietario per la quota di 1/1

Dati Catastali

fg. 1073, part. 1664,
sub 506, zc. 6, categ.
A/2, class. 4, cons. 5,5
vani, super. catast. mq
127, escluse aree sco-
perte mq 110, rendita
€ 653,32.
Variaz. Toponomasti-
ca del 05.11.2020
Pratica n. RM0374731
in atti dal 05.11.2020
Variaz. Toponomasti.
d'Ufficio (n. 173691.1/
2020).

dal 09.11.2015
al 05.11.2020

proprietario per la quota di 1/1

, come sopra indi-

situazione identica ai
dati precedenti.
Variazione del 09.11.
2015. Inserimento in
Visura dei dati di
superficie.

dal 28.04.2007
al 09.11.2015

come sopra. *****
proprietario per la quota di 1/1

situazione identica ai
dati precedenti tranne
per la superf. catastale
non riportata.
Variazione nel Classa-
mento del 28.04.2007
Pratica n. RM 0510792
in atti dal 28.04.2007
Variaz. di Classament.
(n. 40291.1/2007)

dal 28.04.2006
al 28.04.2007

***** c.f.: *****
proprietario per la quota di 1/1

situazione identica ai
dati precedenti.
Variazione del 28.04.
2006, Pratica n. RM
0344007 in atti dal
28.04.2006 Fusione,
ampliamento, diversa
distribuzione degli
spazi interni, ristrutturazione (n. 47340.1
/2006)

Si precisa che antecedentemente al 28.04.2006, l'unità immobiliare era censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1073, part. 1664, sub 501 (alloggio e cantina) e con il sub 17 (box auto).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla Visura attuale per immobile in allegato del 10.09.2024 n. RM0520687/2024, si riportano i seguenti dati identificativi: Unità immobiliare situata in Via Giulio Belvederi n. 72, piano T-S1.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
1073	1664	506	6 ^a	A/2	4 ^a	5,5 vani	127 mq*	€ 653,32

*escluse aree scoperte mq 110.

Intestazione attuale dell'immobile – totale intestati 1:

1. ***** , nato a ***** (c.f.:

Diritto di proprietà per 1/1. Variazione del
28.04.2006, Pratica n. RM0344007 in atti dal 28.04.2006. Fusione,
ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione (n.
47340.1/2006).

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita ed i dati identificativi
corrispondono a quelli riportati nel Certificato Notarile.

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale dell'appartamento redatta dall'*Arch.* Carlo Antonnicola
in scala 1:200, riproduce correttamente lo stato attuale solo della zona notte e del
soggiorno-pranzo, mentre presenta notevoli difformità sia il tratto terminale
dell'angolo-cottura, sia la porzione circostante la scala interna di collegamento
con il locale sottostante, oltre alla "cameretta" contigua con accesso dalla zona
giorno e dal balcone esterno.

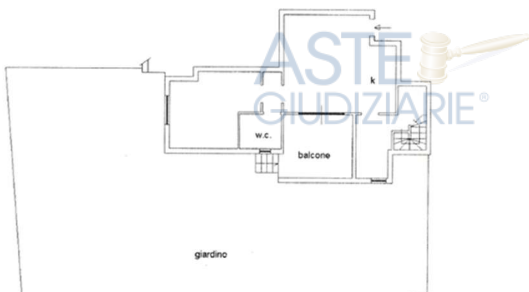
Nello specifico, le variazioni riguardano la suddetta cameretta la cui profondità
non arriva al bordo del balcone – erroneamente disegnata nella planimetria
catastale – ma lo occupa per una porzione inferiore allineandosi a filo con la
facciata originaria della camera da letto e con la parete del corpo scala. Altra
differenza riguarda il mancato inserimento del secondo bagno di servizio, posto
nella porzione compresa tra la parete esterna della scala ed il bordo del balcone
a livello, del quale prosegue il profilo.

Inoltre, internamente, non è grafizzato il tratto finale della parete dell'angolo-
cottura, demolito per la lunghezza di circa cm 60, con lo scopo di ricavare un
passaggio – che per dimensioni è equiparabile, di fatto, ad un varco - per
accedere alla scala interna. Analogamente, nella planimetria catastale non è stata
inserita la partizione verticale di separazione tra la cameretta in narrativa e la
scala interna.

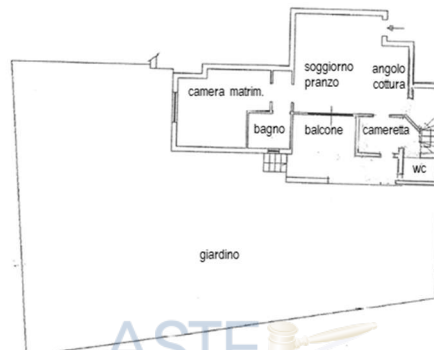
Invece, la planimetria del locale al piano interrato risulta conforme allo stato
attuale dei luoghi.



Planimetria catastale del 2006



Planimetria stato attuale



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in carenti condizioni conservative e la manutenzione risulta essere estremamente trascurata. Sebbene non siano state rilevate lesioni alle strutture murarie, né significativi fenomeni infiltrativi, l'appartamento necessita assolutamente di generalizzati interventi di ristrutturazione. Lo stile dei materiali di rivestimento e di finitura risalgono al tempo della costruzione, circa 25 anni orsono.

Inoltre, il locale posto al piano interrato manifesta macroscopici e consistenti danneggiamenti al soffitto, lungo la parete perimetrale e nei servizi igienici, deturpati dalla concentrazione di gravi fenomeni di condensa allo stadio ultimo. Stato conservativo pessimo. Diversamente dall'appartamento esecutato, tutta la palazzina risulta trovarsi, da un generale esame a vista dei luoghi, in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il passaggio pedonale esterno, la rampa carrabile, lo spazio di manovra antistante i box, i pianerottoli ed i disimpegni di distribuzione ai vari piani, il corpo scala interno e di "servizio" con vano ascensore e relativo locale macchina al piano interrato.

Dagli accertamenti svolti presso l'Amm.ne Condominiale che gestisce il complesso immobiliare, l'edificio non risulta interessato da censo, usi civici e servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA E PROSPETTI

Tecnica costruttiva razionalizzata: struttura puntiforme in pilastri di c.a. intelaiata con gli orizzontamenti in laterocemento e partizioni perimetrali in muratura *a cassetta*. Tramezzature interne in forati di laterizio (quelle realizzate successivamente in cartongesso) mentre le pareti esterne sono rivestite con mattonelle in monocottura con frontalini balconi e falde del tetto trattate ad intonaco civile dipinto con pittura resinoplastica.

Analogamente, le porzioni arretrate delle facciate in cui sono collocati i balconi, sono rifinite con intonaco civile pitturato.

FINITURE CONDOMINIALI

Il pavimento del percorso pedonale di accesso all'edificio è costituito da cubetti di porfido; pareti esterne rivestite con mattonelle in monocottura cm 12 x 12.

Invece, l'atrio condominiale è pavimentato con lastre di marmo cm 50 x 25 disposte a cortina; paramenti verticali rivestiti con pannelli di legno; controsoffitto in doghe metalliche applicate in diagonale.

Scala: alzate, pedate e battiscopa in materiale lapideo (tipo caolino), come il pavimento dell'atrio; ringhiera in struttura metallica con corrimano in legno.

FINITURE INTERNE APPARTAMENTO

Tutta la superficie residenziale del piano terra, con esclusione dei servizi igienici, è pavimentata con mattonelle in ceramica cm 33 x 33 posizionate a rombo; battiscopa in ceramica dello stesso tipo del pavimento, pareti dipinte con pittura lavabile con effetti stracciati. Il bagno originario è pavimentato con mattonelle in ceramica cm 33 x 33 montate ortogonalmente mentre il rivestimento è costituito da lastre composte da listelli in pietra di differente "pezzatura". Anche la parete che ospita l'angolo-cottura è rivestita con le stesse lastre lapidee. Il pavimento del secondo bagno, realizzato abusivamente, è costituito da mattonelle in grès porcellanato cm 60 x 15, ed il rivestimento è dello stesso tipo

dell'angolo-cottura; il soffitto di questo bagno, invece, è composto da tavolato sostenuto da morali in legno.

Scala interna: alzate, pedate e battiscopa in travertino.

La superficie esterna del "balcone" a livello è pavimentata con mattonelle in ceramica cm 20 x 20 montate a rombo. La fascia pavimentata del giardino è realizzata con mattonelle in ceramica cm 30 x 30 applicate ortogonalmente mentre il basamento è rivestito con lastre di travertino.

Il locale al piano interrato ha lo stesso pavimento dell'alloggio mentre il servizio igienico ha il pavimento in mattonelle di ceramica cm 20 x 20. Il rivestimento, alto cm 205, è composto da mattonelle dello stesso formato applicate secondo porzioni e fasce con differenti soluzioni compositive. Il rivestimento dell'angolo cottura è costituito da mattonelle in ceramica cm 12 x 12 montate a rombo integrate da ricorsi geometrici di cm 4. Sanitari e rubinetteria sono commerciali.

Serramenti esterni: infissi in legno a faccia vista con vetrocamera protetti da inferriate a maglia ortogonale. Avvolgibili in PVC.

Serramenti interni: in legno tamburato con pannello liscio impiallacciato a faccia vista tipo noce nostrale.

IMPIANTI.

Riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio. L'appartamento è dotato del climatizzatore. Le utenze sono tutte attivate.

La fornitura dell'elettricità, dell'acqua e del riscaldamento del piano interrato avviene attraverso l'erogazione proveniente dagli impianti dell'appartamento del piano terra. Non sono state prodotte le certificazioni di conformità, né l'A.P.E..

SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE.

Dalla visura catastale per immobile n. RM0520687/2024 del 10.09.2023 l'alloggio risulta avere la superficie catastale totale di **mq 127**, escluse aree scoperte **mq 110**, mentre la superficie reale dell'appartamento, comprensiva delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, rilevata sia direttamente in loco, ove possibile, sia desunta dall'elaborato planimetrico catastale, si estende come di seguito specificato:

- superficie coperta piano terra	mq 69,80
- <u>superficie lorda piano interrato (S1)</u>	<u>mq 40,40</u>
tot. superficie lorda	mq 110,20

area esterna

- superficie giardino	mq 222,00
- superficie "balcone" a livello	mq 16,50
tot. superficie esterna	mq 238,50

Eventuali differenze tra la superficie rilevata dall'elaborato grafico e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

ANNO DI COSTRUZIONE.

Dall'esame dell'atto di acquisto si evince, all'art. 8, che i lavori per costruire la palazzina hanno avuto inizio il 10 luglio 2000 e sono terminati il 21 marzo 2002.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità abitativa risulta essere nel possesso del sig. ***** che vi risiede.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla visura ipotecaria eseguita dal Notaio Cristian Voccia in data 11.09.2023, di cui al Certificato Notarile in atti, aggiornata al 10.09.2024 con l'Ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente Esperto Stimatore, l'unità immobiliare in esame risulta essere di proprietà dell'esecutato Sig. ***** per la quota di 1/1.

Periodo	Proprietà	Atti
dal 28.04.2006	***** ***** in data 16.07.2002, ha acquistato dalla ***** e * . la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al fg. 1073, p. 1664, sub 506.	Atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, del 16.07.2002, rep. n. 32026, trascritto a Roma 1 il 02.08.2002 alla formalità n. 59983

Nel periodo antecedente al 28 aprile 2006 l'immobile era censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1073, part. 1664, sub n. 501 e n. 17.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come da certificazione notarile in atti e da visura ipotecaria dello scrivente C.T.U. viene attestato quanto segue:

Formalità

- 1) **Trascrizione a favore.** Atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 16.07.2002, Repertorio n. 32026, trascritto a Roma 1 il 2.08.2022 alla formalità n. 59983.

Trascrizioni pregiudizievoli

- 2) **Ipoteca volontaria** in rinnovazione iscritta a Roma 1 il 15.10.2020 al n. 18229 per € 5.301.330,00 a garanzia di mutuo in forza di atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 14.11.2000, rep. n. 28691 per € 2.650.660,00, a favore di Intesa Sanpaolo, con sede in Torino, c.f. : 00799960158 e contro *****

- 3) **Pignoramento immobiliare** trascritto a Roma 1 il 04.11.2022 con Registro Particolare n. 101017, Registro Generale n. 143277, Repertorio 29177 del 17.08.2022, in favore del ***** e contro *****

- 4) **Pignoramento immobiliare** trascritto a Roma 1 il 04.08.2023 al Registro Particolare n. 75927, Registro Generale 102763, Repertorio 22062 del 14.07.2024, in favore del ***** e contro *****

STRUMENTO URBANISTICO

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008, stabilisce quanto segue:

Sistemi e Regole:

Sistema Insediativo: Città da Ristrutturare: Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali. Programma integrato n. 8.

Rete ecologica: non ci sono prescrizioni.

- La Tav. B del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) del 2021 non prescrive, per la particella su cui insiste l'immobile, né il vincolo paesaggistico, né quello archeologico.
- L'unica prescrizione, peraltro di modesto valore, riguarda la presenza su una porzione marginale della particella, ed in forma lieve, del Rischio Idraulico R2 (livello minimo di rischio).

Nell fascicolo progettuale rilasciato dall'Ufficio Archivio di Roma ed esaminato dallo scrivente architetto in data 28.04.2025, sono presenti più documenti tra cui Concessioni edilizie, vari elaborati grafici, atto d'obbligo e relazione tecnica:

- Originaria Concessione edilizia n. 708/C del 1999, prot. n. 75815, rilasciata dal Comune di Roma – Dip.to IX, Concessioni Edilizie - il 21 giugno 2000 alla

- Successiva Concessione edilizia n. 1177/C del 2002, prot. n. 18454, Variante edifici ai sensi dell'art. 15 legge 47/85, rilasciata il 16 ottobre 2002.

- Atto d'Obbligo del Notaio Giovanni Ungari Trasatti redatto il 17 maggio 2000, repertorio n. 27963, raccolta n. 13726.

- Nell'elaborato grafico di progetto riferito alla costruzione dell'Edificio 2, (che comprende l'immobile esecutato), sul cartiglio è apposto il timbro del Comune – Dip.to IX – avente la dicitura *Parere favorevole* del 10 marzo 2002; l'impianto planimetrico della residenza in oggetto risulta difforme dall'attuale abitazione sia per consistenza che per distribuzione degli ambienti.

Infatti, nella zona giorno viene riportata la parete trasversale di separazione tra la cucina ed il soggiorno-pranzo mentre, nella realtà, la suddetta parete non è presente; tra i citati ambienti c'è uno spazio unico senza soluzione di continuità; nella zona notte viene inserita una seconda camera da letto con relativo balcone i quali, invece, costituiscono parte integrante del contiguo alloggio distinto con l'int. 1.

- Nella Relazione tecnica alla variante, afferente *Modifiche Interne degli edifici 1-2-3-4-5*, a firma dell'Arch. Mauro Forlani, timbrata dal Comune di Roma, Dip.to IX, prot. n. 40299 del 17.06.2002 e dall'Azienda ASL Roma "C", prot. n. 8927 (lettura non chiara) del 15.03.2002, si legge che, omissis... *al piano rialzato e primo sono previsti due appartamenti con tipologia monolocale...*

L'Arch. Forlani, inoltre, dichiara che in alcuni appartamenti è stato eliminato il tramezzo che separa il soggiorno-pranzo dalla cucina, per formare un unico ambiente; egli prosegue asserendo che è stata accorpata la camera da letto con relativo balcone in favore dell'alloggio confinante.

Successivamente, il sig. ***** ha abusivamente posto in essere una serie di interventi edili che hanno modificato in modo rilevante l'impianto planimetrico

originario. Nello specifico, al piano rialzato, ha ampliato la superficie residenziale e la cubatura, realizzando un vano con servizi igienici pari a circa mq 8,00 lordi. Detto vano, che misura la superficie lorda di mq 5,50, è situato sulla porzione laterale del balcone a livello mentre i servizi igienici, di mq 2,45 lordi, sono stati ricavati lateralmente, nello spazio compreso tra la parete vetrata della scala (originariamente parete esterna ed ora trasformata, in parte, in parete interna) e la muratura di confine con il giardino di proprietà dell'int. 3.

Questi servizi igienici hanno un'altezza utile interna di m 1,86, ed il soffitto è costituito da tavole sorrette da morali in legno.

Il suddetto ampliamento ha alterato la fisionomia della facciata costituendo un palese contrasto con le caratteristiche formali ed estetiche del prospetto.

Anche la sottostante porzione immobiliare situata al piano S1, int. 3, ha subito variazioni sia di carattere edile che riguardanti la destinazione d'uso.

È stata demolita la parete trasversale che separava il locale di sgombero (cantina) dal box auto pertinenziale e ricavato, conseguentemente, un unico locale di mq 40,40. Inoltre, nella porzione angolare, è stato realizzato un vano bagno completo di tutti i servizi igienici, nonché, lungo la parete di confine con il box auto n. 2, un angolo-cottura. Anche la parete longitudinale di fondo non è presente ed è stata avanzata, con conseguente aumento della superficie in favore del locale esecutato, allineandosi alla parete di separazione con l'intercapedine.

Per le modifiche al piano rialzato ed al piano S1, in data 4 maggio 2005, con prot. n. 55033, l'esecutato ha presentato all'U.S.C.E. (Ufficio Speciale Condoni Edilizi) istanza di condono per richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge 326 del 24.11.2003, con successive integrazioni a firma dell'Arch. Carlo Antonnicola (prot. n. 50212 del 02.05.2006), come evinto dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio competente. La pratica, presentata all'Ente preposto per cambio di destinazione d'uso da box interrato a superficie residenziale e per aver chiuso parzialmente il portico al piano rialzato con ampliamento della stessa superficie residenziale, è ancora in lavorazione ed il relativo esito per la richiesta della Concessione in sanatoria è tuttora incerto.

Ai fini della pratica della concessione in sanatoria, il sig. ***** ha versato la somma iniziale di € 2.161,10 per oneri concessori ed oblazione, come risulta dai seguenti bollettini postali:

- c/c n. 255000 del 10.12.2004 a favore di Poste Italiane, quale Oblazione abusivismo edilizio in Ostia Antica. € 1.495,00
- c/c n. 785014 del 10.12.2004 a favore della Regione Lazio Servizi Tesoreria, quale Condonò edilizio 10% del totale in Ostia Antica. € 166,10
- c/c n. 60841004 del 10.12.2004 a favore del Comune di Roma Ufficio Speciale Condonò Edilizio, quale Condonò edilizio in Ostia Antica. € 500,10

I suddetti bollettini recano il timbro del Comune di Roma del 04 maggio 2005, prot. 55033. La residua somma da corrispondere non risulta indicata dall'Ente preposto.

Nella eventualità in cui non venisse accolta l'istanza di Concessione in sanatoria, il proprietario dovrà regolarizzare urbanisticamente quanto modificato senza titolo mediante presentazione presso il competente Municipio X (ex XIII) di Roma, la S.C.I.A. di ripristino afferente alla demolizione delle opere abusive presenti sia al piano rialzato (residenziale), sia al piano S1 (box auto e cantina). La pratica comporta indicativamente il versamento dei seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 291,24 per i diritti di segreteria;
- € 2.400,00 quale parcella media del tecnico professionista per istruire la pratica presso gli Uffici competenti.
- Importo medio totale circa € **3.691,24 + IVA**.

Gli interventi di ripristino del piano rialzato (residenziale) e del piano S1 (box auto e cantina), richiedono le seguenti lavorazioni:

Piano rialzato

1 – Opere di demolizione:

- 1a. Demolizione sia delle due pareti perimetrali che delimitano il vano (cameretta) realizzato sul balcone a livello, sia delle attigue pareti che definiscono i servizi igienici;
- 1b. Demolizione della copertura dei suddetti servizi igienici costituita da struttura lignea di supporto (morali), tavolato e relativo strato superiore del manto impermeabilizzante;
- 1c. Demolizione del pavimento con relativo allettamento del vano cameretta e dei servizi igienici, oltre al gradino (baggiolo) di accesso al suddetto bagno;



1d. Smantellamento della porta finestra della citata cameretta, dell'avvolgibile e del cancelletto in ferro, nonché della superficie in vetro-cemento dei servizi igienici;

1e. Demolizione dell'ampio manufatto realizzato sul giardino caratterizzato da un'informe struttura in materiali eterogenei.

1f. Rimozione del radiatore presente nella cameretta.

1g. Paleggiamento, insaccamento del materiale di risulta, carico e scarico e trasporto alla pubblica discarica, inclusi oneri governativi di smantellamento.

2 – Opere di ricostruzione:

2a. Rifacimento, come da preesistenza, del tratto terminale di parete di cm 60 quale accesso alla scala interna (porzione terminale dell'angolo-cottura);

2b. Rifacimento, come all'origine, del tratto di partizione verticale che delimitava, in parte, il corpo scala interno.

2c. Rifacimento del pavimento, applicato a colla, con mattonelle analoghe, per dimensioni, fattura e consistenza, alle restanti mattonelle dell'appartamento; rifacimento del massetto di sottofondo su cui apporre il pavimento.

2d. Rifacimento dell'intonaco sulle partizioni verticali ricostruite, mediante malta premiscelata pronta perfettamente levigata con frettazzo metallico, e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte.

3 - Opere di pittura:

3a. Rasatura della zona giorno con stucco sintetico, inclusa la carteggiatura per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione.

3b. Applicazione, sulle superfici trattate, di una mano di fondo (fissativo) con impregnante a base di resina acrilica.

3c. Tinteggiatura dei soffitti della zona giorno con più mani di pittura a tempera.

3d. Tinteggiatura a tre mani a coprire delle pareti della zona giorno con pittura lavabile di resina acrilica.

3e. Pitturazioni delle superfici esterne prospicienti il balcone a livello con tinta silossanica dello stesso colore preesistente.

4 – Infissi:

4a. Fornitura in opera sia di porta-finestra in legno a faccia vista con vetrocamera, sia di avvolgibile in PVC. Fornitura di inferriata a maglia ortogonale.

Piano S1

5 – Opere di demolizione:

5a. Rimozione dei sanitari del bagno senza recupero degli stessi;

5b. Demolizione delle tre pareti che delimitano i servizi igienici (parete prospiciente lo spazio di manovra condominiale e le due pareti interne lato cantina ed angolo-cottura);

5c. Demolizione delle mattonelle di rivestimento del bagno e dell'angolo-cottura presenti sulla parete di confine con il box auto int. 2;

5d. Demolizione del pavimento e relativo massetto di sottofondo del vano bagno;

5e. Paleggiamento, insaccamento del materiale di risulta e trasporto alla pubblica discarica (come voce 1g);

6 – Opere di ricostruzione:

6f. Ricostruzione, come all'origine, della parete di separazione trasversale tra il box e la cantina.

6g. Esecuzione dell'intonaco civile con malta premiscelata pronta sulla parete ricostruita di cui al punto 6f e sulla partizione verticale di separazione con il confinante box auto int. 2;

6h. Rifacimento del pavimento con relativo massetto di sottofondo del "vano bagno" con mattonelle analoghe a quelle circostanti (cm 33 x 33 montate a rombo);

7 - Opere di pittura:

7i. Rasatura, come al punto 3a, delle suddette pareti interessate dagli interventi edili.

7l. Applicazione, sui citati paramenti, di una mano di fondo (fissativo) con impregnante a base di resina acrilica.

7m. Tinteggiatura del soffitto con più mani di pittura a tempera.

7n. Tinteggiatura a tre mani a coprire delle pareti della zona giorno con pittura lavabile di resina acrilica.

8 - Varie:

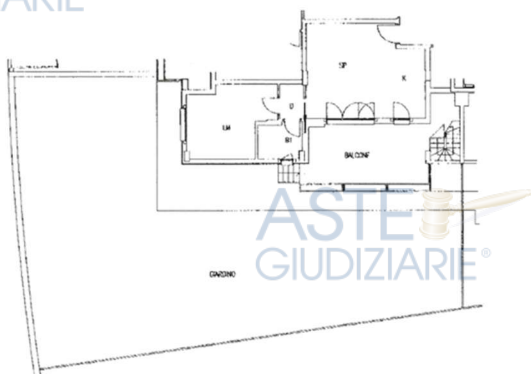
8a. Rettifica, ove possibile, della porta basculante in lamiera del box auto.

L'importo degli interventi di ripristino, quantificati a corpo, è pari ad euro **14.600,00 + IVA.**

L'importo indicativo degli interventi edili, degli oneri amministrativi e della parcella del tecnico abilitato è determinato complessivamente in € **18.291,24 + IVA.**

Giova altresì precisare che, come anticipato, al piano S1 è stata rilevata una difformità rispetto al progetto approvato dalla Commissione edilizia il 10 marzo 2002, riguardante la parete d'ambito di separazione con l'intercapedine. Infatti, nella realtà è allineata alla parete dell'attiguo box auto int. 2 mentre nel suddetto elaborato planimetrico approvato, la parete risulta rappresentata in una porzione più interna della cantina, a filo con il bordo della scala di collegamento con l'alloggio soprastante.

Planimetria catastale del 2002



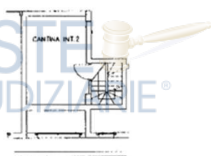
Planimetria stato attuale



- Interventi abusivi
- Interventi richiesti per concessione edilizia in sanatoria
- Modifiche irregolari

Cantina piano S1

Locale piano S1



FRAZIONAMENTI

L'unità immobiliare oggetto di procedimento esecutivo può essere venduta esclusivamente per l'intero poiché costituisce un'unica proprietà che non può essere frazionata o scorporata isolatamente.

L'immobile non è tutelato da vincoli storici, artistici o alberghieri.

ONERI CONDOMINIALI

Dal prospetto contabile dell'Amm.ne Condominiale *****

, aggiornato al 31 ottobre 2025, risulta a carico del

Sig. *****

un debito complessivo di € **9.933,83**, maturato in base alle seguenti morosità comprensive di conguagli:

- esercizio ordinario fino al 31.12.2023 (n. 4 rate) € 7.153,99.

- esercizio ordinario fino al 31.12.2024 (n. 4 rate) € 8.510,49.

- **esercizio ordinario fino al 31.10.2025 (n. 4 rate) € 9.933,83.**

STIMA IMMOBILIARE

La stima immobiliare non è stata determinata valutando prezzi teorici riferiti a tutto il quartiere, spesso imprecisi ed approssimativi, aventi un valore puramente indicativo, ma elaborata da un'analisi di mercato integrata da specifiche valutazioni di esperti operatori del settore sia sul contesto locale che sulla singola proprietà immobiliare. La stima, inoltre, è stata ulteriormente verificata anche in via analogica dalla comparazione dei dati sulla domanda e sull'offerta di immobili simili situati nella stessa zona omogenea, nonché raffrontata con le compravendite già concluse per immobili del luogo con la stessa metratura, valutati ulteriormente anche in base alle quotazioni immobiliari medie del primo semestre 2025 calcolate dall'OMI – Agenzia delle Entrate. I criteri estimativi, quindi, si basano sulle caratteristiche del fabbricato (livello di piano, luminosità, estensione, stato di conservazione, conformità ai regolamenti vigenti, composizione degli ambienti, materiali di rivestimento, visuali esterne, ecc...), unitamente allo studio del fabbricato e, in scala più ampia, sulle valutazioni sul contesto ambientale (tipologia dei lotti, destinazione d'uso, caratteristiche socioeconomiche ed ambientali della zona, rete di collegamenti, infrastrutture, ecc...).

Nel caso specifico, gli aspetti positivi dell'immobile riguardano essenzialmente la localizzazione in zona residenziale vicina al centro abitato ed alla Via del Mare, il taglio contenuto dell'appartamento dotato di ampia superficie

pertinenziale, la consistenza della palazzina costituita da soli tre piani fuori terra che ospitano 12 unità abitative, lo stato conservativo dell'edificio.

Di contro, un aspetto assai negativo è dato dallo scadente stato conservativo dell'abitazione e dagli abusi edilizi realizzati che hanno significativamente penalizzato l'impianto planimetrico originario.

Pertanto, se la pratica per ottenere la concessione in sanatoria andrà a buon fine, risultando l'immobile urbanisticamente corretto, il sottoscritto C.T.U. determina il più probabile valore di mercato in € **142.500,00**, come di seguito specificato:

Stima immobile:

- Superficie residenziale lorda piano rialzato:	
€ 1.350,00/mq x 70,00 mq =	€ 94.500,00.
- Superficie lorda cantina e scala valutate al 30%:	
€ 450,00/mq x 24,00 mq =	€ 10.800,00.
- Box auto (a corpo)	€ 12.000,00.
- Balcone a livello piano rialzato valutato al 30%:	
450,00/mq x 24,00 mq =	€ 10.800,00.
- Superficie giardino valutato al 10%:	
€ 135,00/mq x 222,00 mq =	€ 29.970,00.
Valore commerciale presunto	€ 158.070,00.
• <u>Da applicare la seguente decurtazione:</u>	
- <u>Deprezzamento del 10% per assenza di vizi e garanzie.</u>	€ 15.807,00.
Probabile valore immobiliare senza abusi	€ 142.263,00.
Arrotondato in eccesso in € 142.500,00 (centoquarantaduemilacinquecento).	

Stima finale con concessione edilizia € 142.500,00 (centoventiquattromila/00).

• Nella eventualità in cui non venisse rilasciata la concessione in sanatoria, il valore di mercato dovrà implicare le seguenti decurtazioni:	
- Oneri SCIA di ripristino, sanzioni e parcella del tecnico.	€ 3.691,24.
- Interventi di ripristino.	€ 14.600,00.
- <u>Deprezzamento del 10% per assenza di vizi e garanzie.</u>	€ 14.226,00.
Importo totale decurtazioni	€ 32.517,24.
- Probabile valore immobiliare senza abusi	€ 142.263,00.-
- <u>Importo totale decurtazioni</u>	€ 32.517,24.=

- Probabile valore immobiliare con abusi edilizi € 109.745,76.
- **Arrotondato in eccesso in** € **110.000,00.**

Stima finale senza concessione € 110.000,00 (centodiecimila/00).

QUADRO RIEPILOGATIVO

Situata in località Ostia Antica, l'unità immobiliare è localizzata nella palazzina distinta al civ. n. 72 di Via Giulio Belvederi. Il bene pignorato si compone di un appartamento posto al piano terra (rialzato) contrassegnato dall'int. 2, e di un locale al piano S1 distinto con l'int. 3.

La palazzina si sviluppa tre piani fuori terra coperti con tetto a falde oltre al piano interrato (S1) nel quale insistono box auto pertinenziali.

L'appartamento in oggetto è composto da una zona giorno costituita da un unico ambiente organizzato per ospitare l'ingresso, il soggiorno-pranzo con angolo-cottura, mentre la "zona notte" è costituita da una camera da letto matrimoniale, da un bagno ed un disimpegno. Il tutto esteso per la superficie commerciale lorda di mq 70,00; l'altezza utile dell'appartamento misura m 2,70. L'alloggio comprende, altresì, un balcone coperto a livello dell'alloggio di mq 16,50 ed un giardino alla quota stradale esteso per mq 222,00.

Il locale al piano S1 sviluppa la superficie lorda di circa mq 40,50 ed è stato concepito per ospitare la cantina ed il box auto; l'altezza interna è pari a m 2,43.

Il suddetto locale è collegato al piano terra mediante una scala di uso esclusivo.

Detta unità residenziale è distinta all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati – al foglio 1073, particella 1664, sub 506, zona cens. 6^a, categ. A/2, classe 4^a, consistenza 5,5 vani, superf. catastale mq 127 (escluse aree scoperte mq 110), rendita catastale € 653,32.

La costruzione della palazzina è stata autorizzata dal Comune di Roma in forza della Concessione edilizia n. 708/C, prot. n. 75815, rilasciata il 21.06.2000, a cui ha fatto seguito la Concessione n. 1177/C del 16 ottobre 2002, per Variante edifici ai sensi della legge 47/85.

Successivamente, il proprietario ha realizzato una serie di illeciti edilizi che hanno significativamente modificato l'impianto planimetrico e funzionale di

progetto, quali circoscritte demolizioni di pareti interne con ampliamenti della superficie residenziale al piano terra e modifiche edilizie e di destinazione d'uso al piano S1. A tal fine, il 4 maggio 2005 l'esecutato ha presentato all'U.C.E. istanza per ottenere Concessione in sanatoria ma, allo stato attuale, risulta essere ancora in lavorazione con esiti finali incerti.

Sul giardino è presente un manufatto abusivo di circa 35 mq per il quale non è possibile richiedere alcuna sanatoria e dovrà necessariamente essere rimosso.

L'immobile insiste in località Ostia Antica, in area urbana compresa tra Via Ostiense, il Parco Archeologico di Ostia Antica e, più distanziati, i territori di Dragona.

L'appartamento è posizionato in un'area urbana qualificata da un tessuto edilizio estensivo definito da tipologie di minore impatto ambientale costituite prevalentemente da piccoli condomini, case a schiera e villini quadrifamigliari.

Il carattere dell'area è assolutamente residenziale ma in Ostia Antica sono presenti attività commerciali di grossa distribuzione (Conad, Todis e Centro Commerciale), servizi di interesse storico-artistico, culturale, religioso, didattico, attrezzature sportive ed ufficio postale.

La zona è servita da linee di trasporto pubblico quali la metropolitana Roma-Ostia Lido ed autobus ATAC (fermate linee 04, 011 ed ME).

Non sono state rilasciate le certificazioni di conformità, né l'A.P.E..

Se l'Ufficio preposto rilascerà la richiesta Concessione in sanatoria la cui pratica è stata presentata nel 2005, il valore più probabile di mercato è quantificato in **€ 142.500.00** (centoquarantaduemilattomilacinquecento/00).

Se la suddetta richiesta di Concessione venisse rigettata, la probabile stima di mercato è determinata in **€ 110.000.00** (centodiecimila/00).

Null'altro avendo da aggiungere, in scienza e coscienza, ai fini dello espletamento dell'incarico conferitogli e rimanendo altresì a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni, il sottoscritto architetto rassegna in fede la presente consulenza.

Roma, li 12 novembre 2025

il C.T.U.

(Dr. Arch. Flavio Betti)

Allegati:

1) Elaborati grafici:

- 1a. Estratto di mappa in scala 1:2000;
- 1b. Planimetrie catastali dell'alloggio int. 2 e del locale S1 in sc. 1:200;
- 1c. Planimetria catastale del box auto piano S1, int. 3, in scala 1:200;
- 1d. Cartiglio Edificio 2 – parere favorevole.
- 1e. Pianta di progetto piano terra dell'Edificio 2.
- 1f. Pianta di progetto piano interrato S1 dell'Edificio 2.
- 1g. Cartiglio e Relazione tecnica alla Variante.

2) Indice fotografico con spiegazioni didascaliche.

3) Documentazione fotografica attuale (n. 15 foto).

4) Documenti ed atto notarile:

- 4a. Concessione edilizia n. 708/C del 21.06.2000.
- 4b. Concessione edilizia n. 1177/C del 16.10.2002.
- 4c. Atto di acquisto del Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 16.07.2002.

5) Ispezioni ipotecarie:

- 5a. Certificato notarile dell'Avv. Christian Voccia del 11.09.2023
- 5b. Ispezione Ipotecaria dell'Arch. Flavio Betti del 10.09.2024.

6) Agenzia del Territorio – Accert.to proprietà immobiliare.

7) Visure catastali:

- 7a. Visura attuale per immobile del 10.09.2024.
- 7b. Visura storica per immobile del 11.03.2025.

8) Documentazione per richiesta Condonò edilizio:

- 8a. Istanza per richiesta Condonò edilizio.
- 8b. Nr. 3 (tre) bollettini postali pagamento oneri concessori e oblazione.
- 8c. Elaborati planimetrici per interventi da condonare.
- 8d. Relazione tecnica dell'Arch. Carlo Antonnicola.
- 8f. Accatastamento – Denuncia di variazione.

9) Morosità oneri condominiali dello *****

10) Prospetto Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

11) Richiesta accesso agli atti:



11a. Prenotazione visura progetto Archivio (SIPRE).

11b. Richiesta doc.ne Ufficio Condonò Edilizio.

12) Quietanze di pagamenti:

- Nr. 6 (sei) ricevute di pagamenti.

13) Parcella competenze e spese.

