

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 790/2023

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato a XXXXXXXXXXXXXXXXX



APPARTAMENTO USO RESIDENZIALE
(LOTTO UNICO)
ROMA, VIA COSTANZO CASANA n. 173



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	10
Patti	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	23
Riepilogo bando d'asta	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 790/2023 del R.G.E.	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.000,00	28

Con provvedimento del 01/10/2024, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM e-mail archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e in data 03/10/2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Bene oggetto di pignoramento:

- Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Costanzo Casana n.173, edificio B, scala D, interno 3, piano 1.

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Roma, Municipio X – OSTIA – a Lido di Ostia Ponente, il trentatreesimo quartiere di Roma, indentificato con Q. XXXIII, e precisamente in via Costanzo Casana n.173.

Il quartiere confina:

- a nord-ovest con il comune di Fiumicino (ex Z. XXXVI Isola Sacra);
- a nord-est con la zona Z. XXXV Ostia Antica;
- a est con la zona Z. XXXIV Casal Palocco e il quartiere Q. XXXIV Lido di Ostia Levante;
- a sud-ovest con il Mar Tirreno.

L'area in cui ricade l'immobile è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture, e risulta collegata con il centro di Roma tramite la Via Cristoforo Colombo e le linee bus 05B e 01, che mettono in comunicazione la zona alla stazione ferroviaria metropolitana Roma-Lido.

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE PIGNORATO - mappa Google Earth



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è costituito da n. 7 piani fuori terra e un piano interrato. Al piano interrato si trovano i box auto e le cantine, al piano terra i locali commerciali, mentre al piano primo, secondo, terzo, quarto e attico gli appartamenti; all'ultimo piano i locali tecnici e i lavatoi.

VISTA ESTERNA FABBRICATO



IMMAGINE N°1



IMMAGINE N°2

ANDRONE



IMMAGINE N°3

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 a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Nato a XXXXXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

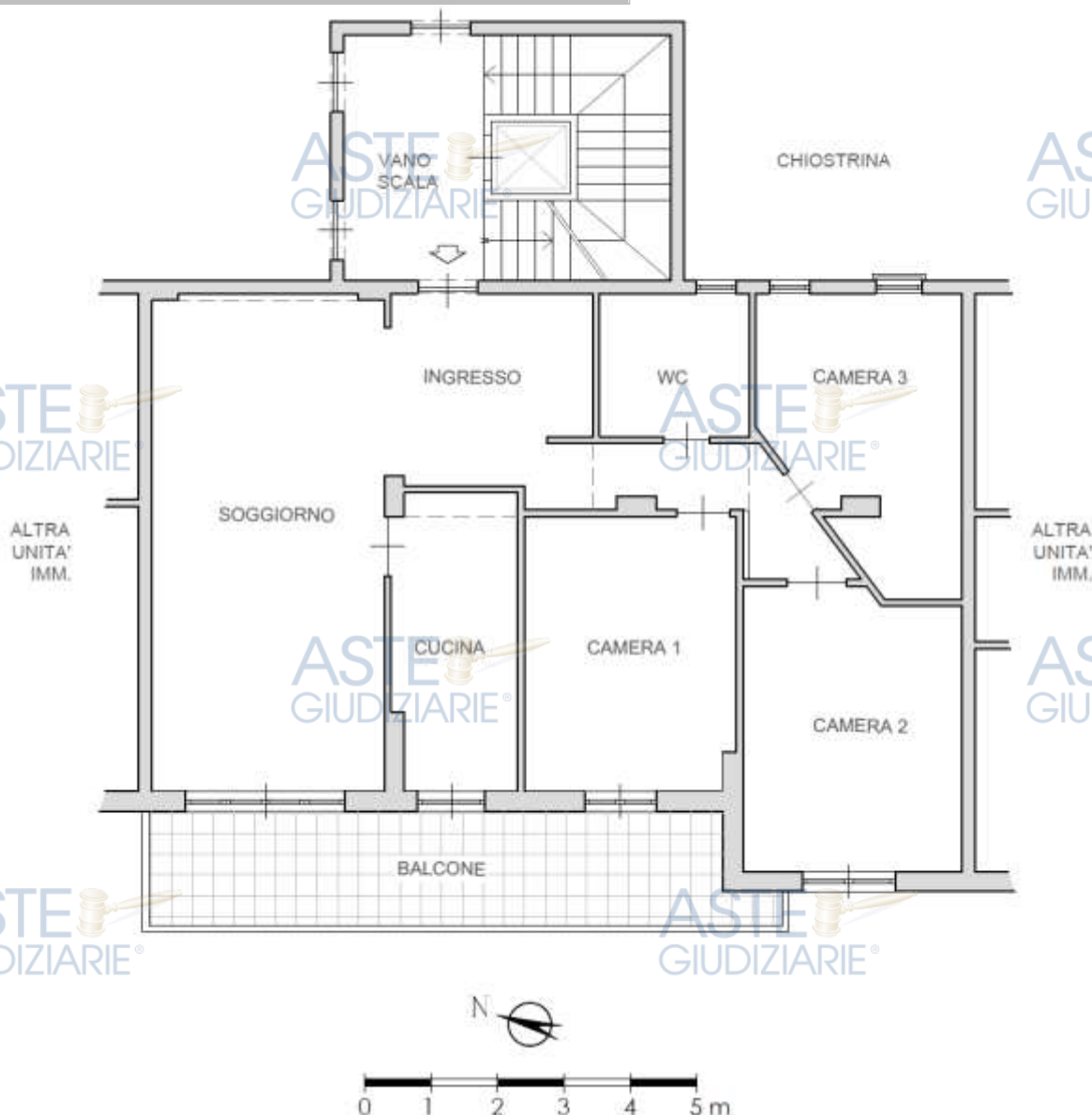
Appartamento posto al piano primo della scala D, confinante con: vano scala, chiostrina e con appartamento interno 4 della scala D, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	2,98 m	1
Balcone	15,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	-	1
Totale superficie commerciale:				106,00 mq		

Appartamento uso residenziale posto al piano primo della scala D, distinto con il numero interno 3, composto da: ingresso – soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e balcone di pertinenza esclusiva.

STATO DEI LUOGHI – ABITAZIONE INT. 3, PIANO PRIMO



INGRESSO - SOGGIORNO

SOGGIORNO



IMMAGINE N°4



IMMAGINE N°5



IMMAGINE N°6

CUCINA

DISIMPEGNO



IMMAGINE N°7



IMMAGINE N°8



IMMAGINE N°9



WC



IMMAGINE N°10

CAMERA 1



IMMAGINE N°11

CAMERA 2



IMMAGINE N°12

CAMERA 3



IMMAGINE N°13

BALCONE



IMMAGINE N°14



IMMAGINE N°15



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 1079 Particella: 554 Sub.: 543

INTESTATO

	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
--	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1079	554	543	7		A/2	3	6,5 vani	Totale: 107 m² Totale: valore area: asseverata**): 102 m²	Euro 990,31	Variazione del 09/11/2015 - Incentivazione in vista dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA COSTANZO CASANA n. 173 Edificio B Scala D Interno 3 Piano 1											
Notifica	Parita											
Annotazioni	classamento e risulta valido											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione B - Foglio 1079 - Particella 554

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1079	554	543	7		A/2	3	6,5 vani		Euro 990,31	VARIAZIONI NEL CLASSAMENTO del 28/05/2013 Pratica n. RM0624091 in atti dal 28/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92953 1/2013)

Indirizzo	VIA COSTANZO CASANA n. 173 Edificio B Scala D Interno 3 Piano 1
Notifica	Parita
Annotazioni	classamento e risulta valido

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione B - Foglio 1079 - Particella 554

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1079	554	543	7		A/2	3	6,5 vani		Euro 990,31	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/06/2012 Pratica n. RM0626002 in atti dal 04/06/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 63547.1/2012)
Indirizzo	VIA COSTANZO CASANA n. 173 Edificio B Scala D Interno 3 Piano 1											
Notifica	Parita											
Annotazioni	classamento e risulta proposto (L. n. 301/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/08/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1079	554	543	7		A/2	3	6,5 vani		Euro 990,31	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2009 Pratica n. RM1215311 in atti dal 04/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 261952.1/2009)
Indirizzo	VIA COSTANZO CASANA n. 173 Edificio B Scala D Interno 3 Piano 1											
Notifica	Parita											
Annotazioni	classamento e risulta non modificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (L. n. 70/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/08/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1079	554	543	7		A/2	3	6,5 vani		Euro 990,31	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/08/2009 Pratica n. RM1215507 in atti dal 04/08/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 261949.1/2009)
Indirizzo: VIA COSTANZO CASANA n. 173 Edificio B Scala D Interno 3 Piano 1												
Partita: Mod.58												
Annotazioni: classamento e rendita non certificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 70/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1079	554	543	7		A/2	3	6,5 vani		Euro 990,31	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/11/2002 Pratica n. 906829 in atti dal 06/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55323.1/2002)
Indirizzo: VIA COSTANZO CASANA n. 173 Edificio B Scala D Interno 3 Piano 1												
Partita: Mod.58												
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 70/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1079	554	543	7		A/2	3	6,5 vani		Euro 990,31	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 06/11/2002 Pratica n. 906765 in atti dal 06/11/2002 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 14950.1/2002)
Indirizzo: VIA COSTANZO CASANA n. 173 Edificio B Scala D Interno 3 Piano 1												
Partita: Mod.58												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/03/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA: Atto del 15/03/2012 Pubblico ufficiale DESTINO CATERINA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 15419 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22596.1/2012 Reparto PS di ROMA 1 in atti dal 21/03/2012			

Situazione degli intestati dal 20/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, 06/01/15/03/2012
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, fino al 15/03/2012
DATI DERIVANTI DA: Atto del 20/12/2002 Pubblico ufficiale DE FAZIO CESIDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 13103 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 89091.1/2002 Reparto PS di ROMA 1 in atti dal 22/06/2003			

Situazione degli intestati dal 06/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000 - fino al 23/01/1990
DATI DERIVANTI DA: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 06/11/2002 Pratica n. 906765 in atti dal 06/11/2002 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 14950.1/2002)			

Situazione degli intestati dal 26/09/1982

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 666/1000 - Regime: bene personale - fino al 20/12/2002
2			(1) Proprietà 167/1000 - Regime: bene personale - fino al 20/12/2002
3			(1) Proprietà 167/1000 - Regime: bene personale - fino al 20/12/2002
DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) di [REDACTED] (PREALLINEAMENTO) n. 4053.1/1991 - Pratica n. 906829 in atti dal 06/11/2002			

Situazione degli intestati dal 23/01/1980

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 500/1000 - in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2			(1) Proprietà 500/1000 - in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA: Atto del 23/01/1980 Pubblico ufficiale NOTARIO BECCI GLC Sede ROMA (RM) Repertorio n. 1830 - COMPRAVENDITA (PREALLINEAMENTO) n. 12109.1/1980 - Pratica n. 906829 in atti dal 06/11/2002			

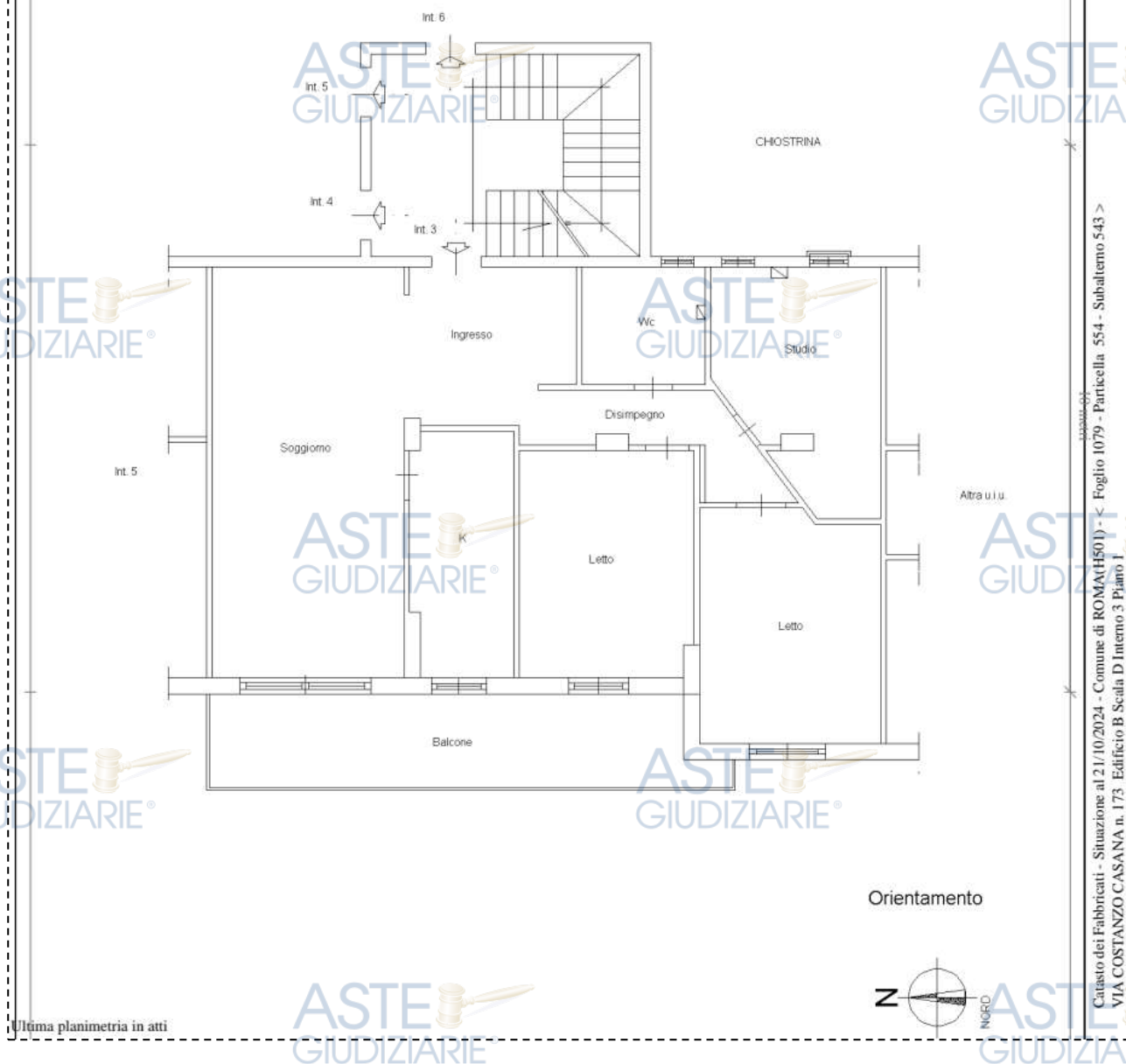
STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA: f. 1079, p.lla 554



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1079	554	543	7	A/2	3	6,5 vani	Totale: 107 mq Totale: escluse aree scoperte: 102 mq	990,31 €	1

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE - f.1079, p.lla 554, sub. 543

Abitazione piano primo scala D Fabbr. B int. 3 h= mt. 3,00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/10/2024 - Comune di ROMA (1501) - < Foglio 1079 - Particella 554 - Subalterno 543 >
VIA COSTANZO CASANA n. 173 Edificio B Scala D Interno 3 Piano I

PATTI

Per il rilascio della Licenza edilizia, [REDACTED] ha stipulato con il Comune di Roma, **atto d'obbligo** a rogito dell'Avv. Luigi Cinotti di Roma in data 8 maggio 1972, rep.n. 26190, registrato in Roma 1 Ufficio Atti Pubblici il 23 maggio 1972 al n.9881 - vol. 2476 e trascritto a Roma il 26 maggio 1972 al n. 34374 di formalità (*cf. allegato*).

Dalla lettura di tale atto d'obbligo emerge che la società costruttrice si è impegnata per se e suoi aventi causa: a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 1273,42; a

sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm.

Inoltre, in data 13 giugno 1972 è stato stipulato **atto di rettifica** a rogito dell'Avv. Luigi Cinotti, notaio in Roma, numero Rep. 26516 e numero di Raccolta 6605, con il quale è stata modificata la superficie da destinare a parcheggio, erroneamente indicata nel precedente atto d'obbligo con mq 1273,42 anziché 1326,50 mq.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Si riporta di seguito uno stralcio del regolamento di condominio depositato agli atti:

Articolo 1°

Costituiscono proprietà comune e indivisibile di tutti i condomini proprietari di unità immobiliari comprese nel piano scantinato e negli immobili "A2" e "B2" le parti degli edifici necessarie all'uso comune di tutti i condomini ed in particolare:

- a) il suolo;*
- b) le fondazioni;*
- c) gli elementi costituenti la gabbia di cemento armato;*
- d) i muri perimetrali esterni di riempimento;*
- e) la rete delle fognature;*
- f) l'impianto idrico, (sino alle derivazioni di proprietà di ciascun condomino).*

Articolo 2°

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini proprietari di appartamenti siti nell'immobile indicato con la lettera "A2" e nell'immobile indicato con la lettera "B2" le parti degli edifici necessari all'uso comune degli stessi condomini ed in particolare:

- a) i cancelli su Via Costanzo Casana, il vialetto di accesso gli androni limitatamente alla zona antistante alle dette porzioni di fabbricato;*
- b) la guardiola del portiere ed i locali destinati all'alloggio del portiere con i relativi impianti di acqua, luce, gas;*
- c) l'impianto citofonico;*
- d) l'autoclave, i locali posti al piano garage, la caldaia per il riscaldamento (centrale termica) ed il relativo serbatoio del combustibile.*

Articolo 4°

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini proprietari di appartamenti siti nell'immobile "B2", le parti dell'edificio necessarie all'uso comune dei condomini stessi ed in particolare:

- a) tutte le murature interne esclusi i divisori tra camera e camera che sono di pertinenza dei singoli condomini;*
- b) i lastrici solari di copertura del piano torrino;*
- c) la chiostrina;*
- d) i cornicioni*
- e) la vetrina di accesso all'androne, l'androne;*
- f) il vano al piano terra adibito ai depositi dei contenitori per la nettezza urbana ed il vano ove sono*

allogati i contatori della luce e forza motrice;

g) i tetti e le terrazze di copertura, fatta eccezione per una zona;

h) i locali al piano di copertura adibiti a lavanderia e quelli ove sono alloggiati i macchinari dell'ascensore, fatta eccezione per un locale;

i) l'impianto di distribuzione di energia elettrica per illuminazione ad usi industriali e domestici (fino alle derivazioni nelle parti di edificio di proprietà dei singoli condomini);

j) l'antenna TV centralizzata.

Articolo 5°

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini proprietari di boxes o cantine siti al piano scantinato, tutte parti di detto piano necessarie all'uso comune dei detti condomini ed in particolare:

a) le zone di manovra per l'accesso ai boxes;

b) i corridoi danti accesso alle cantine.

Articolo 7°

Sono di proprietà comune dei condomini proprietari degli appartamenti siti nell'immobile "B2", le scale, le pareti che ne costituiscono il vano, i pianerottoli, l'ascensore ed il vano che lo contiene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello ed usi civici.

Si precisa che le rampe del locale scantinato sono gravate da servitù di passaggio a favore di tutti gli appartamenti compresi negli immobili "A2" "B2" per consentire l'accesso al serbatoio della nafta, sottostante le rampe stesse, ed al locale dove è alloggiata la centrale termica e l'autoclave.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio. Le pareti esterne sono rivestite in cortina. Il fabbricato è disposto su n. 7 piani fuori terra con ascensore, oltre un piano interrato.

Le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

Nei bagni il rivestimento e il pavimento sono in maioliche e gres porcellanato.

I sanitari e le finiture generali sono di ordinaria tipologia e qualità.

La pavimentazione dell'intero immobile è in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno sono dotati di avvolgibili e inferriate.

L'impianto termico per riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Inoltre, l'immobile è provvisto di impianto di raffrescamento a pompa di calore e split.

Il fabbricato è dotato degli allacci alle utenze per la corrente elettrica, gas metano e acqua sanitaria e fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo – avvenuto il 26.03.25 – l'immobile oggetto di pignoramento è risultato occupato dal debitore esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX).

PROVENIENZE VENTENNALI

CRONOLOGIA DEGLI ATTI DI PROVENIENZA:

al signor XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, il bene sopra descritto è pervenuto per acquisto dai signori XXXXXXXXXXX, nato a [REDACTED] e XXXXXXXXXXX, nata [REDACTED], giusta **atto di compravendita** di Notar Caterina Destino, da Roma, in data **15 marzo 2012**, **repertorio n. 15419**, trascritto a Roma 1 in data 21 marzo 2012 ai nn. 30568 RG e 22596 RP;

ai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzati, il bene era pervenuto per acquisto dai signori XXXXXXXXXXX, nata a [REDACTED], XXXXXXXX, nato [REDACTED] e XXXXXXXXXXX, nata [REDACTED], giusta **atto di compravendita** per Notar Cesidio Di Fazio, da Roma, in data 20 dicembre 2002, repertorio n.13103, trascritto a Roma 1 in data 24 dicembre 2002 ai nn. 135483 RG e 89091 RP.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

dall'esame dei Registri Immobiliari per accertamenti eseguiti a carico dello stesso signor XXXXXXXXXXXXXXXX e dell'immobile sopra descritto, succedutisi nell'ultimo ventennio, si rileva quanto segue:

*** **ipoteca volontaria** di Euro 374.000,00, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in data 24 ottobre 2012 ai nn. 104879 RG e 14679 RP **a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX** per la quota di proprietà pari ad 1/1 **contro XXXXXXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzato, a garanzia di un finanziamento di originari Euro 220.000,00 concesso alla Società XXXXXXXXXXXXXXXX Società a Responsabilità Limitata, con sede in XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, giusta contratto di mutuo per notar Caterina Destino, da Fonte Nuova (RM), in data 23 ottobre 2012, repertorio n. 15675;

*** **ipoteca giudiziale** di Euro 732.839,38, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in data 17 aprile 2023 ai nn. 47487 RG e 6972 [REDACTED] **a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX Società Cooperativa per Azioni, con sede in XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX** per la quota di proprietà pari ad 1/1 **contro XXXXXXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzato, giusta decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 23 marzo 2023, repertorio n. 1778;

*** **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in data 24 luglio 2023 ai nn. 94346 RG e 69503 RP **a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX**, sopra generalizzato.

ASTE
GIUDIZIA



ASTE GIUDIZIARIE®



co: "Beni d'insieme: vo



ASTE GIUDIZIARIE®



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con **Licenza edilizia n. 1918** rilasciata dal comune di Roma in data 21 novembre 1969 e successiva **variante n. 1118** del 7 agosto 1972.

STRALCIO LICENZA EDILIZIA N.1918 PROT. N. 25742/1968

Rip. XV - Mod. 79
Licenza N. 1918

Protocollo N. 25742
Anno 1968

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di Intensivo in Via Loc. Ortia
presentato da Soc. [redacted]

quale proprietario ed a firma del Ing. Giuseppe Ruggieri quale Direttore dei Lavori
registrato il 5-6-68 al n. 25742 di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta
del 9-5-69

Visto il verbale di linee e quote n. [redacted]
Visto Atto edilizio parafirmato, versato nei distacchi. Mot. Cinotti reg. 28-6-69 tras. 1-7-69 N. 4745 form. Visto atto complementare. Mot. Cinotti reg. 29-3-69 N. 5693 Vol. 3653.

IL SINDACO

rilascia a [redacted] rapp. ale [redacted]
abitante in Via [redacted]
la licenza per la costruzione di Intensivo
sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: del Comando dei VV.FF. a tempo allecate - 1) allontananento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovra essere attuato mediante allaccio tramite la fogna privata alle fogne comunali (invece autorizzazione delle R.P.V. - 2) I locali igienici dovranno essere dotati direttamente da rubinerie pignorate aperte non riferrate.

Nel fabbricato siano installate idonee cassette per lettere che negli stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all'esterno.

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo contenuto con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 del 8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

In sede esecutiva dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di igiene edilizia, con particolare riguardo all'approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontanamento e allo smaltimento delle acque di rifiuto.

Cappe e cime di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 55 R.I. e dovranno essere prolungate oltre il piano di copertura dell'edificio.

La centrale termica e la relativa canna fumaria dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Consiliare n. 2406 del 15-11-1969.

L'approvvigionamento di acqua potabile e l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assicurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento d'Igiene.

Per i locali terreni e scantinati previsti in progetto come autorimesse o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di riscaldamento dovrà essere chiesto, prima dell'inizio dei relativi lavori, il benestare del Comando Vigili del Fuoco.

Il rilascio della licenza di abitabilità, inoltre, resta subordinato alla esibizione del nulla osta concesso dall'anzidetto Comando.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporre a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

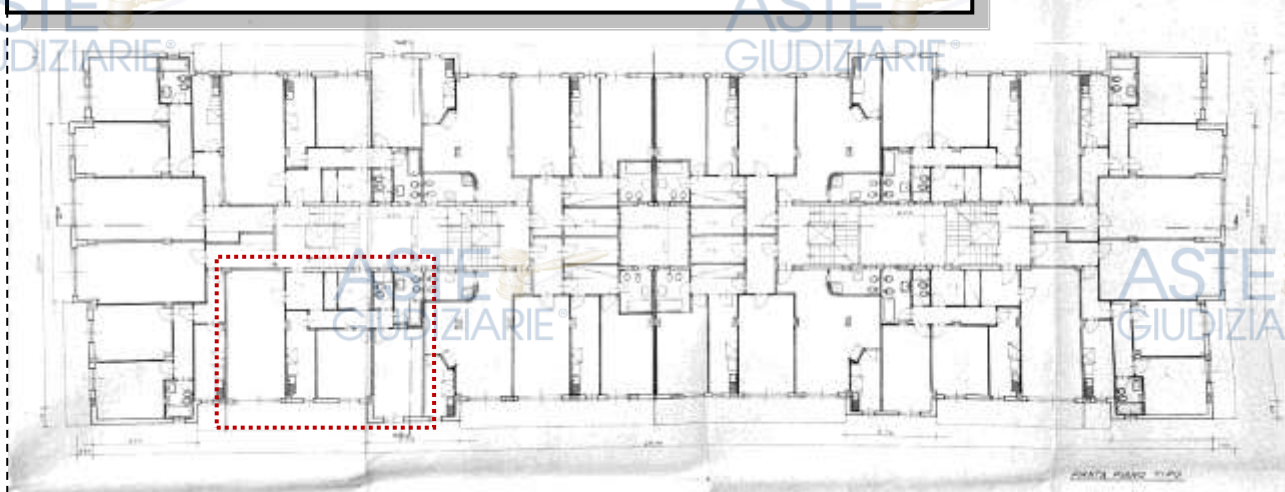
Quintanza N. 6745 per L. 93880

Roma, 21 NOV. 1969
Il Capo dell'Ispettorato Edilizio [firma]

P. IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA (EDILIZIA PRIVATA) [firma]

Carpenteri - Roma, tel. 926-448 (10 linee) 3603

STRALCIO ELABORATO PROGETTO EDILIZIO PROT.N. 41464 /71 - PIANTA PIANO TIPO



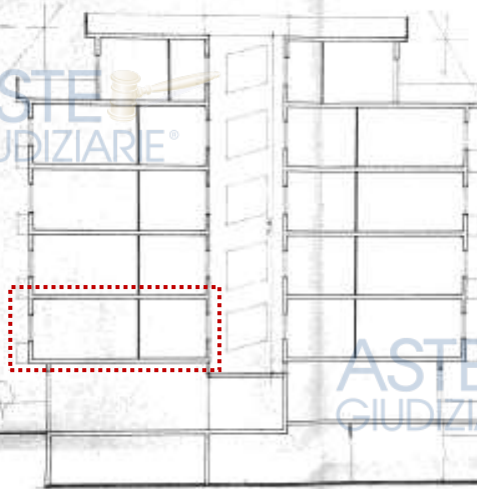
STRALCIO ELABORATO PROGETTO EDILIZIO PROT.N. 41464 /71 - PROSPETTI



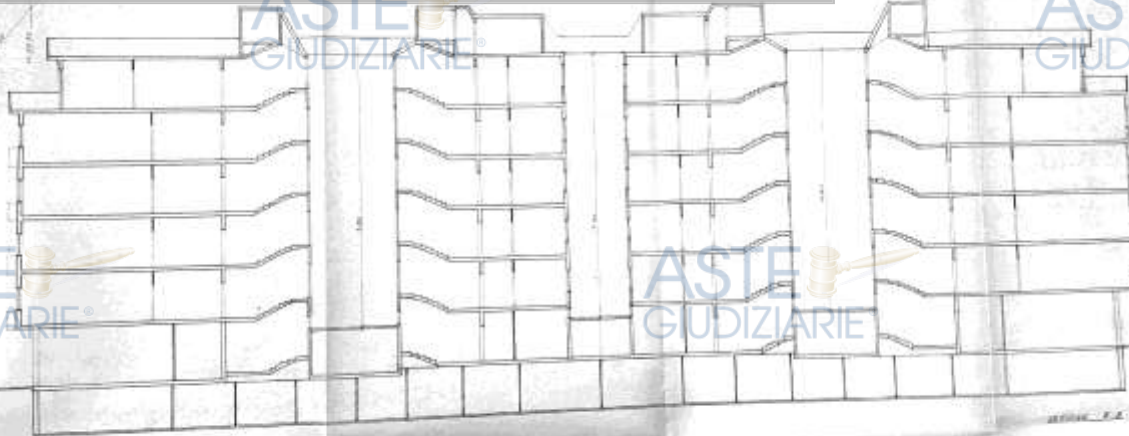
STRALCIO ELABORATO PROGETTO EDILIZIO PROT.N. 41464 /71 - PROSPETTO



STRALCIO ELABORATO PROGETTO EDILIZIO PROT.N. 41464 /71 - SEZIONE A'A



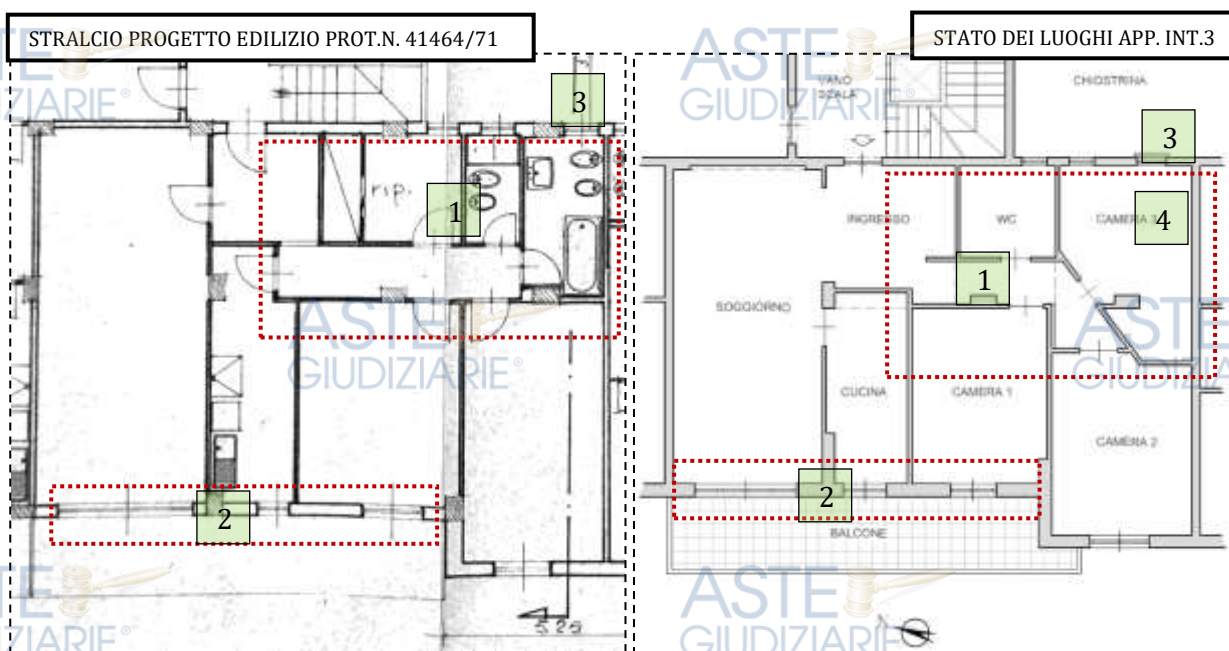
STRALCIO ELABORATO PROGETTO EDILIZIO PROT.N. 41464 /71 - SEZIONE B'B



Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile e ai prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al **Progetto edilizio prot. n. 41464/71**.

Si riportano nelle pagine che seguono le rappresentazioni grafiche delle difformità urbanistiche e catastali:

- Diversa distribuzione degli spazi interni **(1)**;
- Diversa dimensione e posizione delle finestre sul lato ovest **(2)**;
- Diversa posizione della porta finestra con affaccio in chiostrina **(3)**;
- Realizzazione di una camera da letto con affaccio in chiostrina **(4)** - Secondo il regolamento edilizio del Comune di Roma **"È permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, esclusa ogni altra destinazione di ambienti anche nei piani terreni"**;



Per le difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) esclusa la realizzazione della camera da letto con affaccio in chiostrina, potrà essere redatta - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.p.r. 380/01.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La descritta situazione urbanistica del bene pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale dello stesso.

Si precisa che è stato rilasciato dal Comune di Roma il **certificato di abitabilità n. 452 del 1975** (richiesta prot. n. 1163/1975).

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte del condominio denominato Condominio VIA COSTANZO CASANA 173 c.f. 80266780586 - Via Costanzo Casana 173, 00121 Roma RM.

Di seguito si riporta il dettaglio dei millesimi relativi all' immobile oggetto di stima, e delle rispettive spese ordinarie:

IMMOBILE "B2"					
Scala D.					
Unità Immobiliare	TAB. I	TAB. II	TAB. IV	TAB. VII	TAB. VIII
Appartamento					
1	13,040	15,726	30,168	19,114	14,827
2	8,017	9,667	18,546	11,991	9,987
3	12,827	15,468	29,674	23,233	15,422
4	11,223	13,534	25,964	21,539	15,723
5	11,223	13,534	25,964	20,839	14,470
6	12,025	14,501	27,819	21,821	14,592
7	12,827	15,468	29,674	27,430	15,422
8	11,223	13,534	25,964	25,818	15,723
9	11,223	13,534	25,964	24,768	14,470
10	12,025	14,501	27,819	25,777	14,592
11	12,827	15,468	29,674	31,628	15,422
12	11,223	13,534	25,964	30,096	15,723
13	11,223	13,534	25,964	28,697	14,470
14	12,025	14,501	27,819	29,733	14,592
15	12,827	15,468	29,674	35,826	15,422
16	11,223	13,534	25,964	34,374	15,723
17	11,223	13,534	25,964	32,625	14,470
18	12,025	14,501	27,819	33,688	14,592
19	18,171	21,913	42,038	49,580	17,512
20	18,171	21,913	42,038	49,580	17,512
	1.000,000	1.000,000	1.000,000	1.000,000	

Dalla contabilità del Condominio VIA COSTANZO CASANA 173 risulta che, al giorno 28/03/2025, deve versare € 2.833,12 secondo il seguente prospetto:

RATE RICHIESTE

		Richiesto	Versato	Saldo
01/05/2024	Condominio 24/25 - Rata n. 1 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3	300,00	0,00	€ 300,00
01/07/2024	Condominio 24/25 - Rata n. 2 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3	300,00	0,00	€ 300,00
20/07/2024	Condominio 24/25 - Cong. Cond. 23/24 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3 <i>Importo comprensivo di €1.743,12 come saldo precedente</i>	1.743,12	600,00	€ 1.143,12
01/09/2024	Condominio 24/25 - Rata n. 3 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3	300,00	0,00	€ 300,00
01/11/2024	Condominio 24/25 - Rata n. 4 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3	300,00	0,00	€ 300,00
01/01/2025	Condominio 24/25 - Rata n. 5 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3	245,00	0,00	€ 245,00
01/03/2025	Condominio 24/25 - Rata n. 6 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3	245,00	0,00	€ 245,00
TOTALE GENERALE		€ 3.433,12	€ 600,00	€ 2.833,12

OGGETTO: Estratto conto - Ordinario 24/25

Dalla contabilità del Condominio VIA COSTANZO CASANA 173 risulta che, al giorno 28/03/2025, deve versare € 2.467,51 secondo il seguente prospetto:

RATE RICHIESTE

		Richiesto	Versato	Saldo
01/05/2024	Condominio 24/25 - Rata n. 1 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3	27,00	0,00	€ 27,00
01/07/2024	Condominio 24/25 - Rata n. 2 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3	27,00	27,00	€ 0,00
20/07/2024	Condominio 24/25 - Cong. Cond. 23/24 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3 <i>Importo comprensivo di €2.365,51 come saldo precedente</i>	2.365,51	0,00	€ 2.365,51
01/09/2024	Condominio 24/25 - Rata n. 3 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3	27,00	0,00	€ 27,00
01/11/2024	Condominio 24/25 - Rata n. 4 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3	27,00	27,00	€ 0,00
01/01/2025	Condominio 24/25 - Rata n. 5 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3	24,00	0,00	€ 24,00
01/03/2025	Condominio 24/25 - Rata n. 6 - Ed.B, sc.D, int. BD3 - 3	24,00	0,00	€ 24,00
TOTALE GENERALE		€ 2.521,51	€ 54,00	€ 2.467,51

Alla data 28.03.2025 risultano pendenze condominiali corrispondenti ad € 5.300,63.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge:

- Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Costanzo Casana n.173, edificio B, scala D, interno 3, piano 1; censito al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 554, Sub. 543, Zc. 7, Categoria A/2.

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato, si basa sul metodo comparativo. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte - prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche dell'immobile oggetto della stima - sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 - è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

- **VALORE DI RIFERIMENTO 1: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE** - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 Semestre 2 - Fascia/zona: Suburbana/OSTIA PONENTE cod. zona E187:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2400	L	8,3	11,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1550	2300	L	8	11,5	L
Box	NORMALE	1000	1400	L	5,5	8	L
Posti auto coperti	NORMALE	750	1050	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	600	L	3	4,5	L

- **VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: TECNOBORSA - BORSA IMMOBILIARE DI ROMA -**
Q33 Ostia Ponente (Municipio: X ex Municipio XIII):

Q33 Lido di Ostia Ponente (Municipio: X - ex Municipio XIII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	587,03	Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	14824	2.000,00	6,80
Non occupate	3741	1.450,00	4,80
Totale	18565	1.700,00	5,00
Abitazioni occupate:			
in proprietà	50,80%	1.850,00	9,00
in locazione	45,30%	1.450,00	6,50
Altro	3,90%	nq	nq
		Locali - complessi attività terziarie industriali	nq
		Locali - complessi attività turistiche	nq
		Boxes e posti auto	1.100,00
			5,50

- **VALORE DI RIFERIMENTO 3: Fonte: RICERCHE DI MERCATO - ANNUNCI IMMOBILIARI:**



€ 239.000

Trilocale via Costanzo Casana, Ostia Ponente, Roma

3 locali 120 m² 2 bagni Piano 1

Ascensore

1.991 €/mq

MESSAGGIO VISITA



€ 199.000

Trilocale via Costanzo Casana 106, Ostia Ponente, Roma

3 locali 85 m² 1 bagno Piano 3

Ascensore Balcone Terrazzo

2.341 €/mq

MESSAGGIO VISITA



€ 219.000

Trilocale via Costanzo Casana, Ostia Ponente, Roma

3 locali 106 m² 2 bagni Piano 4

Ascensore Balcone

2.066 €/mq

MESSAGGIO VISITA



PREMIUM 2/29

€ 205.000

Trilocale via Costanzo Casana 195, Ostia Ponente, Roma

3 locali 103 m² 1 bagno Piano 4

Ascensore Balcone Terrazzo

1.990 €/mq

MESSAGGIO VISITA

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento uso residenziale Roma (RM) - Via Costanzo Casana n.173, edificio B, scala D, interno 3, piano 1	106,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 201.400,00	100,00%	€ 201.400,00
Valore di stima:					€ 201.400,00

Valore di stima: € 201.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c.	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Spese condominiali insolute	5300,63	€

Valore finale di stima: € 170.000,00 (arrotondato per eccesso)

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 07/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea

ALLEGATI:

- ✓ ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ✓ ATTO DI PROVENIENZA 2012.pdf
- ✓ DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE.zip
- ✓ DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.zip
- ✓ FOTOGRAFIE.zip
- ✓ ISPEZIONE IPOTECARIA.pdf
- ✓ LICENZA EDILIZIA 1969_1918.pdf
- ✓ RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- ✓ VISURA E PLANIMETRIE CATASTALI.zip

LOTTO UNICO

- Appartamento uso residenziale ubicato a Roma (RM) - Via Costanzo Casana n.173, edificio B, scala D, interno 3, piano 1; Censito al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 554, Sub. 543, Zc. 7, Categoria A/2.

Destinazione urbanistica: Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma (delibera di approvazione C.C. n.18/2008) individua l'area in cui ricade il fabbricato con la seguente destinazione urbanistica: *"Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1"*.

Il PTPR nei sistemi e Ambiti del Paesaggio Tav. A, individua l'area in cui sorge il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento nel seguente Sistema del Paesaggio Insediativo: *"Paesaggio degli Insediamenti Urbani"*.

Dall'esame della TAV. B risulta il vincolo paesaggistico: *"Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche"*.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con Licenza edilizia n. 1918 rilasciata dal comune di Roma in data 21 novembre 1969 e successiva variante n. 1118 del 7 agosto 1972.

Va evidenziato che lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile e ai prospetti, non corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Progetto edilizio prot. n. 41464/71.

Per le difformità sanabili (variazioni prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni) potrà essere redatta - a cure e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - una S.C.I.A in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.p.r. 380/01.

Quanto sopra - fino a quando non sarà ripristinata la legittimità urbanistica del bene - avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

Si precisa che è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di abitabilità n. 452 del 1975 (richiesta prot. n. 1163/1975).

La descritta situazione urbanistica del bene pignorato è stata tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore venale dello stesso.

Prezzo base d'asta: € 170.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 790/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento uso residenziale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Costanzo Casana n.173, edificio B, scala D, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento uso residenziale Censito al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 554, Sub. 543, Zc. 7, Categoria A2	Superficie commerciale	106,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in discrete condizioni di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

