

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossetti Andrea, nell'**Esecuzione Immobiliare 808/2021 del R.G.E.**

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXXX

via XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

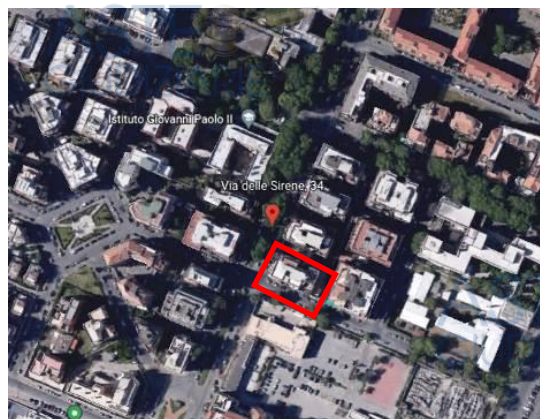
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXX

via XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO UNICO - APPARTAMENTO UBICATO AD OSTIA (RM) IN VIA DELLE SIRENE n.34, CON ACCESSO ANCHE SU VIA A. COZZA N. 48, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1-2, PIANO RIALZATO (TERRA CATASTALE) CENSITO IN CATASTO COME A/10 (UFFICI/STUDI PRIVATI) AL FOGLIO 1084, PART.LLA 482 SUB 39, PART.LLA 483 SUB 501, PART.LLA 485 SUB 501 (TUTTE GRAFFATE).

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: SCUOLA MATERNA

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 808/2021 del R.G.E.	23

All'udienza del 01/07/2022 il sottoscritto Arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), 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 05/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

- Appartamento ubicato a Roma OSTIA LIDO - via delle Sirene 34, edificio D, scala B, interno 1-2, piano T



DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n.808/2021 ha ad oggetto:

*"l'intera piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a ***** il XXXXXXXXXXXX, in separazione legale, del seguente immobile sito in Comune di Roma località Ostia via delle Sirene 34 e precisamente: porzione immobiliare sita al piano rialzato (terra catastale) della scala B dell'edificio D distinta con i numeri d'interno 1 e 2, composta da otto vani catastali, nonché da area giardinata alla quale si accede da tre verande scoperte. Il tutto confina con rampa di via Adolfo Cozza 50, via Adolfo Cozza negozio con ingresso civico 46 della medesima via Adolfo Cozza area condominiale."*

Il fabbricato in cui si trova il bene pignorato è sito nel Comune di Roma, nella località Ostia, la parte della capitale che affaccia sul mare. Ostia è la frazione litoranea del Comune di Roma; comprende i quartieri Lido di Ostia Ponente, Lido di Ostia Levante e Lido di Castel Fusano, e rientra nel territorio del Municipio Roma X.



OSTIA LIDO si affaccia sul mar Tirreno nei pressi della foce del fiume Tevere, che ne delimita i confini con il comune di Fiumicino. Gran parte della zona fu edificata a partire dai primi anni del XX secolo, al termine della bonifica dell'area portata avanti dopo l'annessione di Roma al Regno d'Italia.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, si sviluppa su cinque piani fuori terra, con copertura piana praticabile e rivestimento in cortina. Lo stesso è situato nell'area semi-centrale del quartiere, in prossimità del litorale.

Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia con destinazione catastale ad Uffici/studi privati, ed è composta da: un ingresso, una cucina, tre bagni, un ripostiglio, cinque stanze di cui quattro aule ed un ufficio, una corte esterna di pertinenza. L'accesso al cespite è possibile sia dall'area condominiale alla quale si accede dal civico 34 di via delle Sirene, sia da un ingresso pedonale e carrabile che si apre sulla corte esclusiva, su via Adolfo Cozza civ. 48.



VISTA FABBRICATO

IMMAGINE N°1



INGRESSO SU VIA A. COZZA 48

IMMAGINE N°2

CORTE ESCLUSIVA



IMMAGINE N°3

AULA



IMMAGINE N°4

BAGNO



IMMAGINE N°5

AULA



IMMAGINE N°6



BAGNO

IMMAGINE N°7



AULA

IMMAGINE N°8

LOTTO UNICO

Il lotto di vendita è costituito dai seguenti beni:

- Appartamento ubicato a Roma (RM) - via delle Sirene 34, edificio D, scala B, interno 1-2, piano T

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale: separazione legale dei beni.

CONFINI

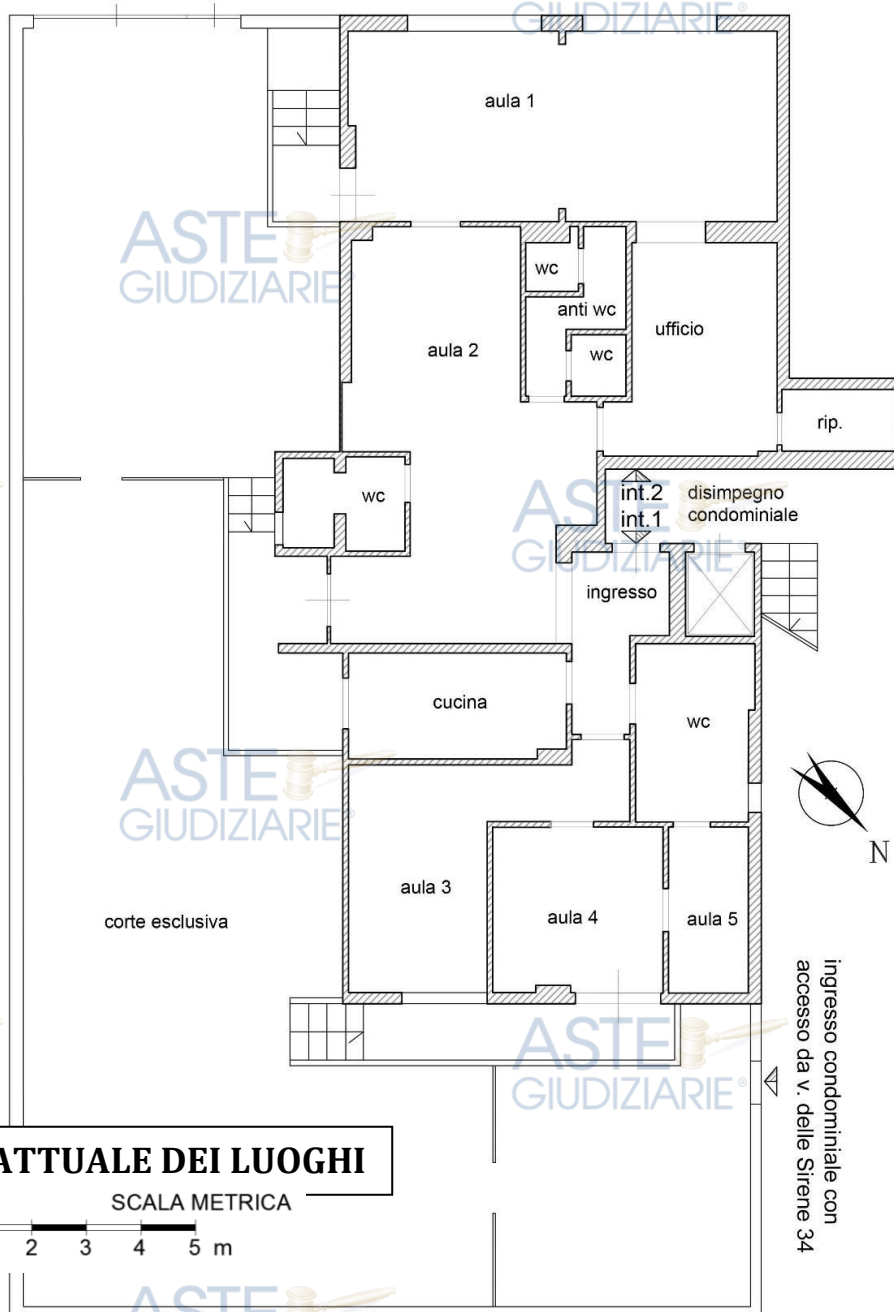
L'appartamento confina con: rampa carrabile su via Adolfo Cozza n. 50, unità immobiliare con accesso da via Adolfo Cozza n. 46, area condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	134,87 mq	148,35 mq	1,00	148,00 mq	3,00 m	rialzato
CORTE ESCLUSIVA	180,00 mq	180,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				166,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,00 mq		

ingresso pedonale e carrabile con
accesso da v. Adolfo Cozza n.48

VIA ADOLFO COZZA

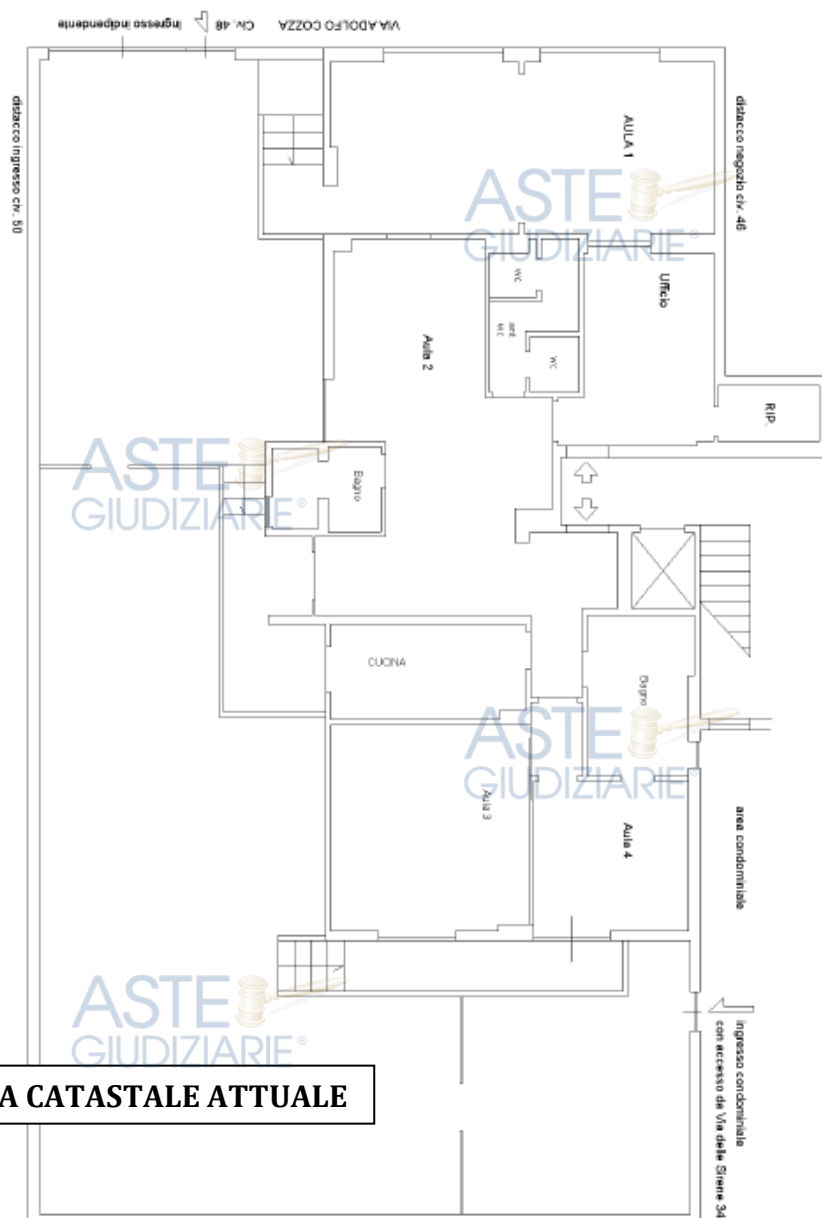


STATO ATTUALE DEI LUOGHI

SCALA METRICA

0 1 2 3 4 5 m

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1084	482	39	7	A10	2	8	162 mq	6321,43 €	T	part.483/501 e 485/501	



PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

A/10 - Uffici e studi privati. Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale attuale per una diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. grafico a pag. 17).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Sono presenti macchie di umidità sia su porzioni di pareti interne e su tutto il perimetro esterno. E' presente una consistente infiltrazione con conseguente ristagno di acqua piovana su una ampia porzione di pavimentazione, proveniente da un infisso dell'aula n. 1.

PARTI COMUNI

Il condominio di Via delle Sirene n. 34 (C.F. *****

in cui ricade l'immobile pignorato è gestito dalla

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord/Ovest, Ovest;

Altezza interna utile: metri 3;

Str. verticali: struttura in cemento armato;

Solai: latero-cementizi;

Copertura: piana praticabile;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in cortina con ricorsi orizzontali intonacati; pareti interne intonacate e tinteggiate in vari colori;

Pavimentazione interna: maioliche in monocottura di vari colori e dimensioni;

Infissi esterni in alluminio con doppio vetro; interni in legno tamburato;

Impianto elettrico: certificazione non pervenuta;

Impianto idrico: esistente con acqua potabile;

Impianto di condizionamento: esistente con split a parete;

Impianto termico con termosifoni in alluminio afferenti ad una CALDAIA CONDOMINIALE;

Posto auto: no;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato da XXXXXXXXXXXX in virtù di scrittura privata del 19.08.2022 non registrata presso l'Agenzia delle entrate, non opponibile alla presente procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1986 al 06/02/2002		Rogante			
		notaio Iride Maymone	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/01/1986		
		Presso			
		Roma	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascrizione	23/04/1986		24215
		Dati catastali originari			
			Fgl	Pc/sub	
			1084	482/18 482/19 483	
			84	485	
Dal 06/02/2002		Rogante			
		notaio Giovanni Berionne	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/02/2002	20.227	5.746
		Presso			
		Conservatoria Roma 1	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trascrizione	09/02/2002		8193
		Dati catastali attuali (variazione del 17.10.1987 n. 11459.1/1987 in atti dal 11.06.1999)			
			Fgl	Pc/sub	
			1084	482/39 483/501 485/501	Tutte graffate

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 09/02/2002
Reg. gen. 12528 - Reg. part. 2684

Importo: € 506.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro ***** *****

Formalità a carico dell'acquirente

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 20/02/2004

Reg. gen. 16165 - Reg. part. 4153

Importo: € 1.040.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 07/11/2008

Reg. gen. 146439 - Reg. part. 29218

Importo: € 2.200.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 22/03/2013

Reg. gen. 29000 - Reg. part. 3780

Importo: € 126.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 23/05/2017

Reg. gen. 58843 - Reg. part. 10357

Importo: € 14.000,00

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **atto di compravendita**

Trascritto a Roma il 09/02/2002

Reg. gen. 12527 - Reg. part. 8193

Formalità a carico dell'acquirente

- **atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Roma il 02/08/2021

Reg. gen. 104722 - Reg. part. 73014

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 12/02/2008, l'immobile ricade all'interno della Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7.



Sistema insediativo	
CITTÀ STORICA	
Tessuti	
	Tessuti di origine medievale - T1
	Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2
	Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3
	Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4
	Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5
	Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
	Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7
	Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8
	Edifici isolati - T9

Stralcio Piano Regolatore Generale del Comune di Roma

Sul Piano Territoriale Paesistico Regionale, nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio (Tav.A), è individuato nel Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tav.A

Dalla consultazione del P.T.P.R. (Tav.B) si evince che **sull'area in cui ricade il fabbricato de quo insistono i seguenti vincoli: Ricognizione delle Aree Tutate per Legge, a) protezione delle fasce costiere marittime; Individuazione degli Immobili e delle Aree di Notevole Interesse Pubblico, lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche:**



Piano Territoriale Paesaggistico Regionale – Tav.B

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. I lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004			
Beni dichiarativi	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
	cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
	ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. I D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004		
a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui è situato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato edificato con licenza edilizia n. 2751 del 09/11/1961 e successiva licenza n.602 del 09/03/1962.

Il Sig. XXXXXXXXXXXX ha successivamente presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria, recepita dal Comune di Roma con il prot. n. 78927 del 27/04/1987, per un ampliamento della consistenza originaria di mq. 32,30.

Il Comune di Roma ha rilasciato, per tale istanza, la concessione edilizia in sanatoria n. 209432 del 22/12/1999.

COPIA PER IL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

Al Signor Sindaco del Comune di **ROMA**

RISERVATO AL COMUNE Denominazione e N. Ordine (secondo la classificazione ISTAT)	
A	COMUNE CC ML PROVINCIA 1 APR 1986 10033 N. PROTOCOLLO CIRCOLAZIONE X
B	N. PROGRESSIVO 0584/32203

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così la risposta che fa al caso

CONTRIBUZIONI SU AREE DI PROPRIETA' DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI		PROPRIETARIO completare solo se il richiedente è diverso dal proprietario	
Indicare se l'opera oggetto di sanatoria è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali: 1 ☐ 2 ☒		COGNOME O DENOMINAZIONE _____ NOME _____ RESIDENZA ANAGRAFICA _____ COMUNE _____ PROVINCIA (leggi) _____ FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO _____ C.A.P. _____	
MODALITA' DI ACQUISIZIONE (completare solo se il richiedente è proprietario dell'opera oggetto di sanatoria)		LOTTEZZAZIONE	
1. COMPRAVENDITA - da privati ☐ 1 - da imprese di costruzioni ☒ 2 - da altre imprese ☐ 3 - da altri ☐ 4 2. DONAZIONE O SUCCESSIONE ☐ 5 3. CONSTRUITA IN PROPRIO ☐ 6		Indicare se l'opera oggetto di sanatoria insiste su area lottezzata: 1 ☒ 1 2 ☐ 2 con lottezzazione autorizzata e convenzionata 3 ☐ 3 con lottezzazione non autorizzata e non convenzionata	

In data 16/06/1994 con il prot. n. 35916 è stata presentata presso il Comune di Roma una ulteriore domanda di concessione edilizia in sanatoria per l'accorpamento dei due interni, 1 e 2 e per il cambio d'uso da abitazione **SCUOLA MATERNA**.

In seguito alla suddetta istanza è stata rilasciata la seguente concessione edilizia in sanatoria n.145/C del 04/10/2000:

Protocollo N. 35916 COD. 4776 Mod. 79 Ufficio Conc. Edilizie
Anno 1994 **COMUNE DI ROMA** Concessione N. 145/CS
DIPARTIMENTO IX - II U.O. CONCESSIONI EDILIZIE

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata da [redacted] ed a firma del [redacted]

quali direttore dei lavori registrata il 16-6-94 al n. di prot. 35916 del Dipartimento IX, diretta ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di conversione in edificio ad uso scolastico

sull'area-sull'immobile sito in Roma Via delle Sirene 34-V. dell'Orto Circ. XIII

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 19-1-97;

Visto che l'istanza ai sensi dell'art. 3 comma 2 della delib. C.C. n. 3 del 13 e 16-1-1997 non è stata sottoposta all'esame della C.E.;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 14-1-97;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. _____ del _____;

Visto il nulla osta della Soprintendenza _____;

Vista reversale n. 21216 del 25/3/00 di 9.189.380 relativa al pagamento effettuato presso la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. _____ del _____;

Visto _____;

Visto ammontare contributo commistivo al costo della costruzione di 9.189.380 che dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità reversale n. 21216 del 25/3/00

ed il cui pagamento è garantito da _____ ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione _____

Vista la reversale n. 21216 del 25/3/00 di 9.189.380 quale offerta es

Vista la Legge 28.2.95 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

Visto lo Statuto del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del C.C. n. 316 del 26/9/1991;

Vista la motivata proposta formulata dal funzionario responsabile tecnico del procedimento di cui all'art. 2 legge 662/96

RILASCIATA CONCESSIONE IN SANATORIA ART. 13 L. 67/95

con domicilio in _____ n. 83 è concesso di eseguire i lavori di conversione in edificio ad uso scolastico

denominazione d'uso scuola materna

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni:

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione comunicata dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, 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.

È fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'osservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 33932 per L. 80400

Roma, il 4 OTT. 2000

IL DIRETTORE
IL DIRIGENTE
(FRAZIONARIO)

IL CONCESSIONARIO

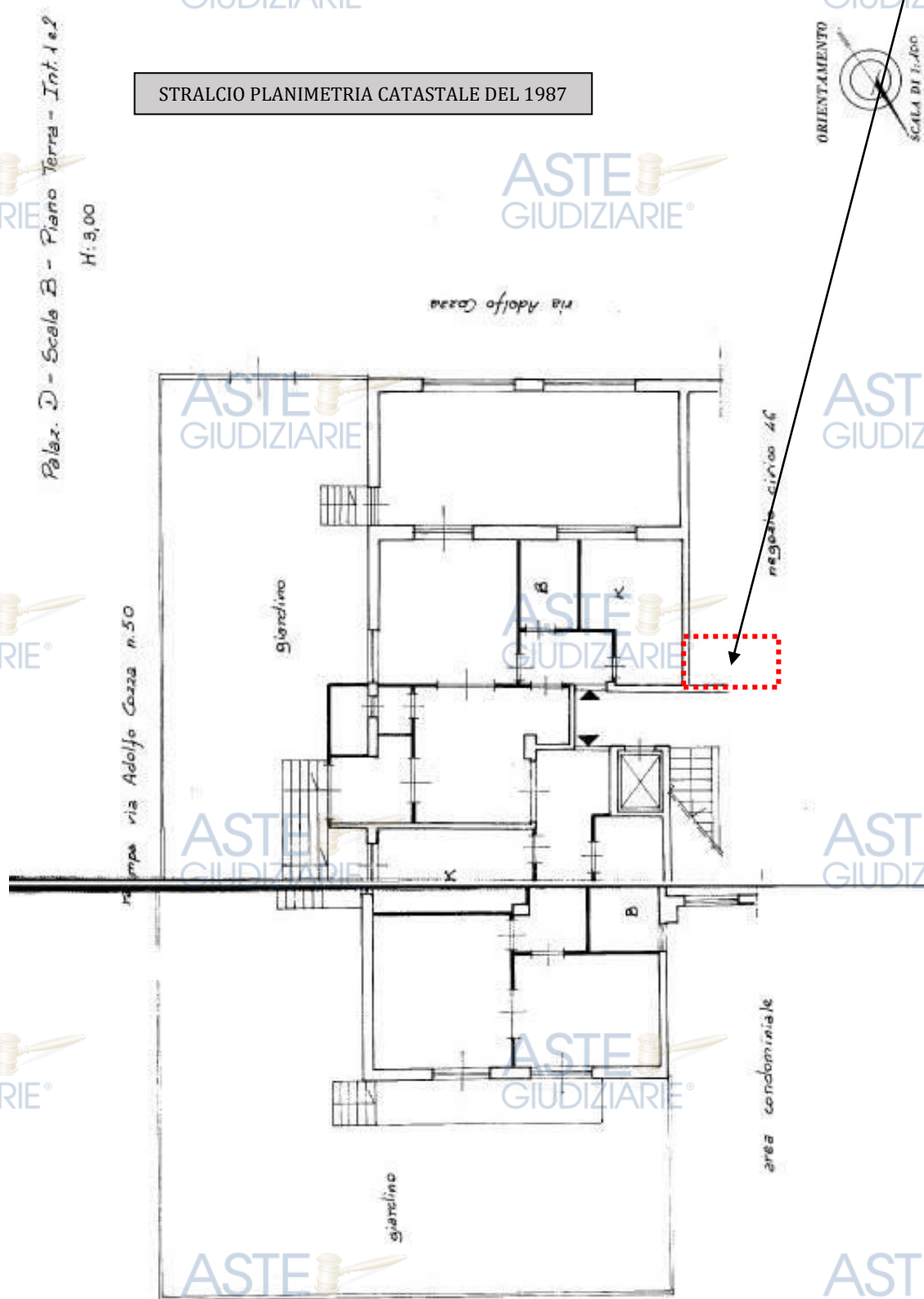
Il sottoscritto si obbliga all'osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

5 OTT. 2000

In seguito agli accessi agli atti effettuati presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e presso l'Ufficio Condono di Roma Capitale, in base ai sopralluoghi effettuati in data 16/09/2022 e 04/11/2022, il sottoscritto ha potuto rilevare che lo stato dei luoghi ha subito, rispetto a quanto legittimato dai suddetti titoli edilizi, alcune modifiche attuate senza alcun titolo edilizio.

Nello specifico, sono state apportate variazioni degli spazi interni e di due scale esterne; inoltre, è presente un ripostiglio nella zona vicino a quello che era originariamente l'ingresso dell'interno n. 1, il quale **RIPOSTIGLIO** è stato rappresentato sul grafico di cui alla domanda di concessione in sanatoria, ma non sulla planimetria catastale cui fa riferimento la stessa (dell'anno 1987):

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1987



Si riporta di seguito uno schema delle problematiche sopra descritte:

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In capo all'esecutato, alla data del 22/09/2022, risultano pendenze condominiali pari a € 17.763,21.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- **LOTTO UNICO** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via delle Sirene 34, edificio D, scala B, interno 1-2, piano T. Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n.808/2021 e ha ad oggetto l'intera e piena proprietà del XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) XXXXXXXX, coniugato in separazione legale dei beni, del seguente immobile sito in Comune di Roma località Ostia via delle Sirene 34, e precisamente: porzione immobiliare sita al piano rialzato (terra catastale) della scala B dell'edificio D distinta con i numeri d'interno 1 e 2, composta da otto vani catastali e da corte esterna; identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 1084, Part. 482, Sub. 39, Zc. 7, Categoria A10, Graffato part.483 e 485.

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

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) del lotto di vendita, si basa sul metodo sintetico-comparativo oltre che su quello analitico. 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 degli immobili 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. La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica che, dividendo il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione, permette di risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè: $V_i = C_m / R$, in cui: V_i = Valore immobile C_m = reddito medio netto annuo (già detratta l'incidenza del 30% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse, ecc.) R = tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito, in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: sicurezza e durata fisica del bene; natura e destinazione d'uso del medesimo; richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; libertà o

meno da vincoli legali. Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

VALORE DI RIFERIMENTO 1:

Fonte: TECNOBORSA – BORSA IMMOBILIARE DI ROMA –

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	Abitazioni - I fascia	1.850,00	5,50
Non occupate	3741	Abitazioni - II fascia	1.450,00	4,00
Totale	18565	Uffici	1.700,00	5,00
Abitazioni occupate:		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1.850,00	9,00
In proprietà	50.80%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1.450,00	6,50
In locazione	45.30%	Locali - complessi attività terziarie industriali	nq	nq
Altro	3.90%	Locali - complessi attività turistiche	nq	nq
		Boxes e posti auto	1.100,00	5,50

VALORE DI RIFERIMENTO 2:

Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Fascia/zona: Suburbana/OSTIA (VIA DELLE BALENIERE) – cod. Zona E34

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)

Codice di zona: E34

Microzona catastale n.: 236

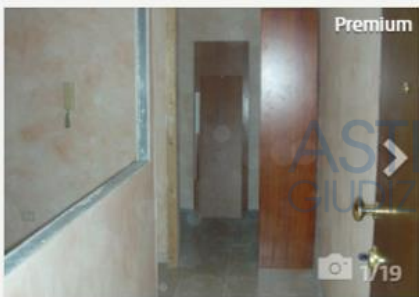
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1550	2300	L	8,8	12,8	L

VALORE DI RIFERIMENTO 3:

Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI



Premium

Ufficio in via Giordano Bruno Ferrari, 43, Acilia Sud - Via di Sa...

85.000 €

50 m2 1.700 €/m²

[Contatta](#)

[Salva](#)



Ufficio in via Giordano Bruno Ferrari, 43, Acili...

85.000 €

50 m2 1.700 €/m²

proprietà superficiale di un locale commerciale all'interno del centro
LE COLONNE, convertito ad uso ufficio con regolare cambio di des

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#) [Salva](#)



Ufficio in via Amedeo Bocchi, Acilia Sud - Via di Saponara, Ro...

75.000 €

50 m2 1.500 €/m²

DESCRIZIONE: locale fronte strada, al primo piano composto da sala
open space di circa 50 mq, angolo cottura. CONDIZIONI: l'immobil

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#) [Salva](#)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via delle Sirene 34, edificio D, scala B, interno 1-2, piano T	166,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 232.400,00	100,00%	€ 232.400,00
Valore di stima:					€ 232.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	17763,21	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del TUE); assenza valido certif. agibilità	5,00	%

Valore finale di stima: € 180.000,00

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 09/12/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ACCESSO AGLI ATTI PAU - CON. EDIL 145-CS-2000.pdf
- ACCESSO AGLI ATTI UCE - CONC. EDIL. IN SANATORIA n. 209432-1999.pdf
- ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
- ATTO DI PROVENIENZA del 06.02.2002.pdf
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE.pdf
- DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE.pdf
- ELABORATO GRAFICO-RILIEVO.pdf
- FOTOGRAFIE.rar
- ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE.pdf
- RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf
- RISPOSTA A.D.E. INESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE.pdf
- scrittura privata LOCAZIONE NON REGISTRATA presso A.D.E._NON OPPONIBILE.pdf
- VERBALI DI ACCESSO.pdf

LOTTO UNICO - Piena proprietà del seguente immobile, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge: APPARTAMENTO UBICATO AD OSTIA (RM) IN VIA DELLE SIRENE n.34, CON ACCESSO ANCHE SU VIA A. COZZA N. 48, EDIFICIO D, SCALA B, INTERNO 1-2, PIANO RIALZATO (TERRA CATASTALE) CENSITO IN CATASTO COME A/10 (UFFICI/STUDI PRIVATI) AL FOGLIO 1084, PART.LLA 482 SUB 39, PART.LLA 483 SUB 501, PART.LLA 485 SUB 501 (TUTTE GRAFFATE).
DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: SCUOLA MATERNA

Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n.808/2021 ha ad oggetto: l'intera piena proprietà del XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in separazione legale dei beni, del seguente immobile sito in Comune di Roma località Ostia via delle Sirene 34, e precisamente: porzione immobiliare sita al piano rialzato (terra catastale) della scala B dell'edificio D distinta con i numeri d'interno 1 e 2, composta da otto vani catastali, nonché da corte esterna alla quale si accede anche da VIA A. COZZA N. 48. Il tutto confina con rampa di via Adolfo Cozza 50, via Adolfo Cozza negozio con ingresso civico 46 della medesima via Adolfo Cozza, area condominiale, salvo altri. Il fabbricato in cui si trova il bene pignorato è sito nel Comune di Roma, nella località Ostia Lido, la parte della capitale che affaccia sul mare. Ostia è la frazione litoranea del comune di Roma Capitale. Comprende i quartieri Lido di Ostia Ponente, Lido di Ostia Levante e Lido di Castel Fusano, e rientra nel territorio del Municipio Roma X. OSTIA LIDO si affaccia sul mar Tirreno nei pressi della foce del fiume Tevere, che ne delimita i confini con il comune di Fiumicino. Gran parte della zona fu edificata a partire dai primi anni del XX secolo, al termine della bonifica dell'area portata avanti dopo l'annessione di Roma al Regno d'Italia.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato si sviluppa su cinque piani fuori terra, con copertura piana praticabile e rivestimento in cortina. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione Uffici/studi privati (scuola materna), composta da: un ingresso, una cucina, tre bagni, un ripostiglio, cinque stanze di cui quattro aule ed un ufficio, una corte esterna di pertinenza. L'accesso al cespite è possibile sia dall'area condominiale alla quale si accede dal civico 34 di via delle Sirene, sia da un ingresso pedonale e carrabile che si apre sulla corte esclusiva, su via Adolfo Cozza n. 48. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1084, Part. 482, Sub. 39, Zc. 7, Categoria A10, Graffato part. 483 e 485. Il fabbricato in cui è situato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato edificato con licenza edilizia n. 2751 del 09/11/1961 e successiva licenza n.602 del 09/03/1962. Il Sig. ***** **** ha poi presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria, recepita dal Comune di Roma con il prot. n. 78927 del 27/04/1987, per un ampliamento della consistenza originaria di mq. 32,30. Il Comune di Roma ha rilasciato, per tale istanza, la concessione edilizia in sanatoria n. 209432 del 22/12/1999. In data 16/06/1994 con il prot. n. 35916 è stata presentata presso il Comune di Roma una ulteriore domanda di concessione edilizia in sanatoria per l'accorpamento dei due interni, 1 e 2 e per il cambio d'uso da abitazione SCUOLA MATERNA. In seguito alla suddetta istanza è stata rilasciata la seguente concessione edilizia in sanatoria n.145/C del 04/10/2000. In seguito agli accessi agli atti effettuati presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e presso l'Ufficio Condono di Roma Capitale, in base ai sopralluoghi effettuati in data 17/09/2022 e 04/11/2022, lo scrivente ha potuto rilevare che lo stato dei luoghi ha subito, rispetto a quanto legittimato dai suddetti titoli edilizi, alcune modifiche attuate senza alcun titolo edilizio. Nello specifico, sono state apportate variazioni degli spazi interni e di due scale esterne; inoltre, è presente un ripostiglio nella zona vicino a quello che era originariamente l'ingresso dell'interno n. 1, il quale ripostiglio è stato rappresentato sul grafico di cui alla domanda di concessione in sanatoria, ma non sulla planimetria catastale cui fa riferimento la stessa. Tale anomalia risulta ancora più rilevante in considerazione del fatto che la suddetta planimetria catastale era proprio quella valida al momento della compravendita con la quale l'esecutato acquistava il bene pignorato nell'anno 2002. Pertanto, la annessione del citato ripostiglio, oltre ad essere illegittima dal punto di vista urbanistico/edilizio, non risulta suffragata da alcun titolo di provenienza. L'immobile risulta sprovvisto di valido certificato di agibilità.

Prezzo base d'asta: € 180.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 808/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.000,00

APPARTAMENTO USO UFFICIO (SCUOLA MATERNA)			
Ubicazione:	Roma (RM) - via delle Sirene 34, edificio D, scala B, interno 1-2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1084, Part. 482, Sub. 39, Zc. 7, Categoria A10, Graffato part.483 e 485 Urbanisticamente l'appartamento è legittimato come SCUOLA MATERNA	Superficie commerciale	166,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova in un mediocre stato di conservazione. Sono infatti presenti macchie di umido sia su alcune pareti interne che su tutto il perimetro esterno; vi sono inoltre residui di acqua infiltrata su diversi pavimenti. Nel complesso l'immobile verte in uno stato di abbandono.		
Descrizione:	Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n.808/2021 ha ad oggetto: l'intera piena proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in separazione legale dei beni, del seguente immobile sito in Comune di Roma località Ostia via delle Sirene 34, e precisamente: porzione immobiliare sita al piano rialzato (terra catastale) della scala B dell'edificio D distinta con i numeri d'interno 1 e 2, composta da otto vani catastali, nonché da corte esterna alla quale si accede anche da VIA A. COZZA N. 48. Il tutto confina con rampa di via Adolfo Cozza 50, via Adolfo Cozza negozio con ingresso civico 46 della medesima via Adolfo Cozza, area condominiale, salvo altri. Il fabbricato in cui si trova il bene pignorato è sito nel Comune di Roma, nella località Ostia Lido, la parte della capitale che affaccia sul mare. Ostia è la frazione litoranea del comune di Roma Capitale. Comprende i quartieri Lido di Ostia Ponente, Lido di Ostia Levante e Lido di Castel Fusano, e rientra nel territorio del Municipio Roma X. OSTIA LIDO si affaccia sul mar Tirreno nei pressi della foce del fiume Tevere, che ne delimita i confini con il comune di Fiumicino. Gran parte della zona fu edificata a partire dai primi anni del XX secolo, al termine della bonifica dell'area portata avanti dopo l'annessione di Roma al Regno d'Italia. Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato si sviluppa su cinque piani fuori terra, con copertura piana praticabile e rivestimento in cortina. Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione Uffici/studi private (scuola materna), composta da: un ingresso, una cucina, tre bagni, un ripostiglio, cinque stanze di cui quattro aule ed un ufficio, una corte esterna di pertinenza. L'accesso al cespite è possibile sia dall'area condominiale alla quale si accede dal civico 34 di via delle Sirene, sia da un ingresso pedonale e carrabile che si apre sulla corte esclusiva, su via Adolfo Cozza n. 48.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		