

# TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giulianelli Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 1014/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	5
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	6
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	8
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	11
Stato di occupazione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	15
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	19
Regolarità edilizia .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1 .....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1014/2023 del R.G.E.....	35
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.088,04</b> .....	35

In data 11/04/2024, il sottoscritto Ing. Giulianelli Mario, con studio in Via Campodimele, 55 - 00189 - Roma (RM), email gmgiulianelli@hotmail.com, PEC m.giulianelli@pec.ording.roma.it, Tel. 338 2706255, Fax 06233 238363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3**

Si tratta di un appartamento per civile abitazione di 5,5 vani, posto al terzo piano, interno 19 della scala C di un fabbricato residenziale di sei piani fuori terra ed uno interrato, articolato su più scale, sito nel cuore del quartiere di Ostia Lido avente accesso dal civico n. 179 di Via Mar Rosso, grande e larga arteria del quartiere fiancheggiante la grande pineta della zona di levante della cittadina che pure è municipio di Roma (XII°).

L'appartamento si compone di ingresso, corridoio, soggiorno-pranzo, due camere, cucina, ripostiglio e doppi servizi oltre a due balconi a livello dei quali il più piccolo chiuso a veranda.

Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto con la particella 1410 del foglio 1080.

Detto fabbricato si articola in tre scale denominate "A", "B" e "C" e comprende un piano sottostrada adibito a cantine, box e posti auto, un piano rialzato (piano terra catastale), quattro piani tipo, un piano attico ed un piano sovrastante di copertura comprendente quattro locali con annessi terrazzi. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione.

Il fabbricato presenta su Via Mar Rosso un cancello carraio ed un cancello più piccolo di ingresso pedonale da cui si accede ad un vialetto che costeggia il fabbricato stesso sul quale si aprono gli accessi alle tre distinte suddette scale "A", "B" e "C", ciascuna dotata di proprio cancello vetrato di accesso (mediante chiave elettronica) al relativo androne nonché le rampe di accesso al piano interrato per l'accesso alle cantine.

La zona residenziale è perfettamente collegata con i mezzi pubblici e vicina a tutti i servizi primari come supermercati, farmacie, bar e scuole. A poca distanza si trovano l'Ospedale Grassi e la caserma della guardia di finanza, garantendo sicurezza e assistenza sanitaria a portata di mano.

All'appartamento è altresì annesso una cantina di 5 mq circa posta al piano interrato dello stesso fabbricato e stessa scala C, distinta con il n. interno 17 e descritta nella presente relazione come Bene 2.

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

Si tratta della cantina relativa all'appartamento per civile abitazione descritto come Bene 1 nella presente relazione, posta al piano interrato del fabbricato di Via Mar Rosso 179 al piano interrato S1 e distinto con il n interno 17.

Ad essa si accede mediante una rampa di scala aprentesi lungo il vialetto latistante il fabbricato come più avanti precisato.

La stessa presenta forma rettangolare come da planimetria catastale allegata (All. 5).

Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto con la particella 1410 del foglio 1080.

Detto fabbricato si articola in tre scale denominate "A", "B" e "C" e comprende un piano sottostrada adibito a cantine, box e posti auto, un piano rialzato (piano terra catastale), quattro piani tipo, un piano attico ed un piano sovrastante di copertura comprendente quattro locali con annessi terrazzi. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione.

Il fabbricato presenta su Via Mar Rosso un cancello carraio ed un cancello più piccolo di ingresso pedonale da cui si accede ad un vialetto che costeggia il fabbricato stesso sul quale si aprono gli accessi alle tre distinte suddette scale "A", "B" e "C", ciascuna dotata di proprio cancello vetrato di accesso (mediante chiave elettronica) al relativo androne nonchè le rampe di accesso al piano interrato per l'accesso alle cantine.

La zona residenziale è perfettamente collegata con i mezzi pubblici e vicina a tutti i servizi primari come supermercati, farmacie, bar e scuole. A poca distanza si trovano l'Ospedale Grassi e la caserma della guardia di finanza, garantendo sicurezza e assistenza sanitaria a portata di mano.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3**

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

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3

L'appartamento in questione posto al piano terzo (4° f.t.) della scala C e distinto con il n. interno 19 (diciannove) confina con vano scala C, appartamento interno 20 della stessa scala, chiostrina condominiale, distacco verso il Condominio civico 20 di Via Mare di Bering, salvo altri.

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1

La cantina in questione posta al piano interrato e distinta con il n. interno 17 (diciassette) confina con corridoio di accesso, cantine n. 16 e n. 18, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,90 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,00 mq</b>		

**BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1977 al 29/04/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1080, Part. 141, Sub. 69, Zc. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Piano 3
Dal 29/04/1981 al 10/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1080, Part. 141, Sub. 69, Zc. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 553,90 Piano 3
Dal 10/05/2005 al 02/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1080, Part. 141, Sub. 69, Zc. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani

	Superficie catastale 80 mq Rendita € 553,90 Piano 3
--	---

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1977 al 29/04/1981	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 1080, Part. 141, Sub. 156, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 5 mq Rendita € 14,72 Piano S1
Dal 29/04/1981 al 10/05/2005	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 1080, Part. 141, Sub. 156, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 5 mq Rendita € 14,72 Piano S1
Dal 10/05/2005 al 02/10/2024	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> Fg. 1080, Part. 141, Sub. 156, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 5 mq Rendita € 14,72 Piano S1

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1080	141	69	6	A2	3	5,5 vani	80 mq	553,9 €	3	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto sono state realizzate alcune opere interne consistenti nello spostamento della porta del bagno e nella demolizione di un tramezzo tra corridoio e soggiorno, nonché nella chiusura a veranda del balcone affacciante sulla chiostrina interna.

Si tratta di opere sanabili con CILA il cui costo si stima in circa € 3.500,00 ovvero con il ripristino dello status quo ante con un costo presunto di pari entità.  
Tale costo viene quindi detratto dal valore di stima.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1**

**Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1080	141	156	6	C2	7		5 mq	14,72 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3**

Lo stato conservativo dell'immobile in stima come pure dell'edificio del quale esso è porzione, è da considerarsi buono.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1**

Lo stato conservativo dell'immobile in stima come pure dell'edificio del quale esso è porzione, è da considerarsi buono.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3**

Il compendio pignorato è inserito in un contesto condominiale in quanto porzione del fabbricato di Via Mar Rosso 179; secondo le relative tabelle millesimali vigenti, all'immobile in questione corrispondono 10,44 millesimi di proprietà generale e 11,26 millesimi relativi al servizio di riscaldamento centralizzato.

Il CTU rinvia per ogni dettaglio a quanto contenuto nel Regolamento di Condominio (All. 15) che disciplina le parti comuni; Detto Regolamento di Condominio trovasi depositato in atti del Notaio Gaudenzi di Roma in data 2 dicembre 1976, rep. n. 596/253 registrato a Roma il giorno 8 marzo 1977 al n. 2175, volume 473.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1**

Il compendio pignorato è inserito in un contesto condominiale in quanto porzione del fabbricato di Via Mar Rosso 179; secondo le relative tabelle millesimali vigenti, all'immobile in questione corrispondono 10,44 millesimi di proprietà generale e 11,26 millesimi relativi al servizio di riscaldamento centralizzato.

Il CTU rinvia per ogni dettaglio a quanto contenuto nel Regolamento di Condominio (All. 15) che disciplina le parti comuni; Detto Regolamento di Condominio trovasi depositato in atti del Notaio Gaudenzi di Roma in data 2 dicembre 1976, rep. n. 596/253 registrato a Roma il giorno 8 marzo 1977 al n. 2175, volume 473.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3**

L'edificio del quale è porzione il bene oggetto della presente stima è costituito da un grande edificio residenziale a sviluppo orizzontale.

Il fabbricato presenta una tipologia costruttiva in linea, articolato con più scale, e si eleva per sei piani fuori terra oltre il piano di copertura a terrazzo ed un piano interrato dove si trovano i box auto.

Il fabbricato stesso è stato realizzato intorno all'anno 1977, secondo le tecniche costruttive dell'epoca.

Le strutture portanti verticali del fabbricato sono in cemento armato, con solai in calcestruzzo e laterizi eseguiti in opera; le murature di tamponamento esterno sono del tipo a cassetta con mattoni pieni a una testa all'esterno e fodera in mattoni forati all'interno.

Le tramezzature interne sono in mattoni forati in foglio negli interni dei singoli appartamenti e in doppia parete con interposto isolante nei divisori degli appartamenti stessi.

Le facciate del fabbricato sono a cortina di mattoni colore sabbia.

Complessivamente il fabbricato di cui è porzione l'immobile in stima si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le rifiniture interne dell'appartamento sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione di appartamenti per civile abitazione con caratteristiche non di lusso. I pavimenti sono in parquet di legno chiaro in tutti gli ambienti; il bagno ha pareti rivestite in maiolica.

Le persiane esterne dispongono nelle camere principali di comando elettrico di apertura/chiusura

Gli intonaci sono del tipo civile con tinteggiatura in tutti gli ambienti.

L'appartamento, posto al terzo piano, gode di una buona luminosità grazie alla distanza dagli altri fabbricati dinanzi al suo affaccio principale.

Il tutto come illustrato anche mediante la allegata documentazione fotografica.

Il fabbricato dispone di ascensori per ciascuna delle tre scale nelle quali è articolato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a gas con radiatori muniti di valvole e la contabilizzazione dei consumi.

L'appartamento in stima dispone altresì di condizionatori d'aria.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1**

L'edificio del quale è porzione il bene oggetto della presente stima è costituito da un grande edificio residenziale a sviluppo orizzontale.

Il fabbricato presenta una tipologia costruttiva in linea, articolato con più scale, e si eleva per sei piani fuori terra oltre il piano di copertura a terrazzo ed un piano interrato dove si trovano i box auto.

Il fabbricato stesso è stato realizzato intorno all'anno 1977, secondo le tecniche costruttive dell'epoca.

Le strutture portanti verticali del fabbricato sono in cemento armato, con solai in calcestruzzo e laterizi eseguiti in opera; le murature di tamponamento esterno sono del tipo a cassetta con mattoni pieni a una testa all'esterno e fodera in mattoni forati all'interno.

Le tramezzature interne sono in mattoni forati in foglio negli interni dei singoli appartamenti e in doppia parete con interposto isolante nei divisori degli appartamenti stessi.

Le facciate del fabbricato sono a cortina di mattoni colore sabbia.

Complessivamente il fabbricato di cui è porzione l'immobile in stima si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/04/1981 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

10/05/2005		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PAOLO BECCHETTI DI CIVITAVECCHIA	29/04/1981	5075	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DI PIETRO FRANCESCO DI MONTEROTONDO	10/05/2005	41889	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 29/04/1981 al 10/05/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PAOLO BECCHETTI DI CIVITAVECCHIA	29/04/1981	5075	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DI PIETRO FRANCESCO DI MONTEROTONDO	10/05/2005	41889	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Roma 1, aggiornate alla data del 04/10/2023, risultano le seguenti formalità:

1 - TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 35676 Registro Generale 59131  
Pubblico ufficiale DI PIETRO FRANCESCO Repertorio 41889/21651 del 10/05/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2 - ISCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 17645 Registro Generale 59132  
Pubblico ufficiale DI PIETRO FRANCESCO Repertorio 41890/21652 del 10/05/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico (ALL. 17)

3 - ISCRIZIONE del 20/09/2007 - Registro Particolare 42374 Registro Generale 169143  
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV ROMA Repertorio 228033 del  
10/09/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E  
D.LGS 46/99

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 2432 del 29/01/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 2 - Annotazione n. 17680 del 31/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4 - ISCRIZIONE del 19/10/2017 - Registro Particolare 21999 Registro Generale 121268  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10477/9717 del  
16/10/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico (ALL. 19)

Presenza titolo telematico (ALL 21)

5 - ISCRIZIONE del 06/04/2022 - Registro Particolare 8514 Registro Generale 43906  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 18972/9722 del  
05/04/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico (ALL 20)

Presenza titolo telematico (ALL 22)

6 - TRASCRIZIONE del 14/02/2023 - Registro Particolare 12644 Registro Generale 17865  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio  
45841 del 21/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

7 - TRASCRIZIONE del 20/10/2023 - Registro Particolare 93401 Registro Generale 127152  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio  
29845 del 26/09/2023 (ALL. 18)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

12/10/24, 11:23 Agenzia del Territorio -IDENTITA' FEDERATA

Si segnala che sussiste precedente pignoramento immobiliare trascritto il 14/02/2023 al n. 12644 di formalità (punto 6 dell'elenco sopra riportato), relativo ad una precedente procedura esecutiva promossa dinnanzi il medesimo Tribunale (RGE 46/2023) che è stata dichiarata estinta il 14/06/2024 ed emesso ordine di

cancellazione della predetta trascrizione, tuttavia non ancora eseguito.  
Tale formalità non sarà cancellata in forza del decreto di trasferimento.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma1, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Roma 1, aggiornate alla data del 04/10/2023, risultano le seguenti formalità:

1 - TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 35676 Registro Generale 59131

Pubblico ufficiale DI PIETRO FRANCESCO Repertorio 41889/21651 del 10/05/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2 - ISCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 17645 Registro Generale 59132

Pubblico ufficiale DI PIETRO FRANCESCO Repertorio 41890/21652 del 10/05/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico (ALL. 17)

3 - ISCRIZIONE del 20/09/2007 - Registro Particolare 42374 Registro Generale 169143

Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV ROMA Repertorio 228033 del 10/09/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2432 del 29/01/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2 - Annotazione n. 17680 del 31/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4 - ISCRIZIONE del 19/10/2017 - Registro Particolare 21999 Registro Generale 121268

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10477/9717 del 16/10/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico (ALL. 19)

Presenza titolo telematico (ALL 21)

5 - ISCRIZIONE del 06/04/2022 - Registro Particolare 8514 Registro Generale 43906

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 18972/9722 del 05/04/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico (ALL 20)

Presenza titolo telematico (ALL 22)

6 - TRASCRIZIONE del 14/02/2023 - Registro Particolare 12644 Registro Generale 17865

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio

45841 del 21/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

7 - TRASCRIZIONE del 20/10/2023 - Registro Particolare 93401 Registro Generale 127152

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio

29845 del 26/09/2023 (ALL. 18)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

12/10/24, 11:23 Agenzia del Territorio -IDENTITA' FEDERATA

Si segnala che sussiste precedente pignoramento immobiliare trascritto il 14/02/2023 al n. 12644 di formalità (punto 6 dell'elenco sopra indicato), relativo ad una precedente procedura esecutiva promossa dinnanzi il medesimo Tribunale (RGE 46/2023) che è stata dichiarata estinta il 14/06/2024 ed emesso ordine di cancellazione della predetta trascrizione, tuttavia non ancora eseguito.

Tale formalità non sarà cancellata in forza del decreto di trasferimento.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3**

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Mar Rosso 179 - 00122 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 23 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.19: Città Consolidata T1 dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.: Art. 44, Art. 45, Art. 46 che di seguito si riportano

### Art. 44 - Norme generali

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;

conservazione degli edifici di valore architettonico;

miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

Tessuti;

Verde privato.

Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;

tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art.

64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.

L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipomorfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

#### Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;

nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;

nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al pianoterra;

una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:

valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;

il miglioramento architettonico degli edifici degradati;

riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di

appartenenza;

per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);

gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti;

gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;

gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi impreveduti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b;

Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1**

Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Mar Rosso 179 - 00122 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 23 con la seguente destinazione urbanistica:

- Sistemi e Regole 3.19: Città Consolidata T1 dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.: Art. 44, Art. 45, Art. 46 che di seguito si riportano

### Art. 44 - Norme generali

Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;

conservazione degli edifici di valore architettonico;

miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;

qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;

presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti:

Tessuti;

Verde privato.

Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente:

tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo;  
tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8.

Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali

Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:

gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;

gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;

gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.

L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:

ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;

insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipo-

morfológica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;

insediamenti di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;

la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;

l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

#### Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1)

Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;

nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;

nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al pianoterra;

una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici:

valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;

il miglioramento architettonico degli edifici degradati;

riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;

per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);

gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti;

gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;

gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi impreveduti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d).

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Abitative;

Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

Servizi;

Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b;

Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

Parcheggi non pertinenziali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili oggetto della presente perizia estimativa è stato edificato in base all'originario Progetto n. 47361/1969 con Licenza edilizia n. 537 del 22/05/1970 (ALL. 23) rilasciata alla ditta e, poi rinnovata agli stessi con licenza n. 1898 del 28/12/1971 (ALL. 26), quindi volturata alla ditta con Licenza edilizia n. 927 del 26-30/06/1972 (ALL. 24) ed alla successiva variante in corso d'opera e voltura alla ditta senza aumento di cubatura alla quale veniva rilasciata dal Comune di Roma il 9 AGOSTO 1976 la Licenza edilizia n. 1354 che si allega alla presente Relazione (ALL. 3).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Certificato n. 364 rilasciato dallo stesso Comune di Roma in data 25

Novembre 1980 (ALL 2).

Con Atto d'Obbligo del 23/07/1976 (Allegato alla presente relazione - ALL 13) a rogito Notaio Antonio Rossetti di Albano Laziale (Rep. 58437, Racc. 7363) , trascritto il 28/07/1976 al n. 27930 di formalità, la Società si obbligava:

- a destinare e a mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 1.440
- 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 centimetri sessanta (cm. 60)
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano interrato.

Con ulteriore Atto d'Obbligo del 08/10/1980 (Allegato alla presente relazione - ALL 25) a rogito Notaio Raffaele Gaudenzi di Roma (Rep. 9594, Racc. 3012) trascritto a Roma il 05/11/1980 (Rep. 73356 Racc. 55304), la Società si impegnava per sé e per i suoi eredi e aventi causa, a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la superficie a parcheggio e la destinazione d'uso dei locali al piano interrato.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi, per come risultanti dal sopralluogo esperito in fase di operazioni peritali, ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Le difformità riscontrate sono sanabili e consistono in modeste opere interne concernenti lo spostamento della porta del bagno e la demolizione di un tramezzo tra corridoio e soggiorno, nonché nella chiusura a veranda del balcone affacciante sulla chiostrina interna.

La situazione di fatto rilevata in occasione dei sopralluoghi effettuati dal CTU è riportata nella planimetria dello stato di fatto attuale (ALL. 27)

Per la regolarizzazione di tali opere interne, comunque sanabili, si stima una spesa, per la presentazione di una CILA in sanatoria, di circa € 3.500,00; in alternativa potrà procedersi al ripristino dello stato dei luoghi come da progetto e planimetria catastale in atti, con un costo presumibile di pari entità ovvero di circa € 3.500,00.

Detta somma è stata indicata in detrazione nel calcolo definitivo della valutazione del bene.

Non è stata reperita la Certificazione Energetica dell'immobile, per le cui caratteristiche si ritiene rientri in classe G.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili oggetto della presente perizia estimativa è stato edificato in base all'originario Progetto n. 47361/1969 con Licenza edilizia n. 537 del 22/05/1970 (ALL. 23) rilasciata alla ditta e , poi rinnovata agli stessi con licenza n. 1898 del 28/12/1971 (All. 26), quindi volturata alla ditta con Licenza edilizia n. 927 del 26-30/06/1972 (ALL. 24) ed alla successiva variante in corso d'opera e voltura alla ditta senza aumento di cubatura alla quale veniva rilasciata dal Comune di Roma il 9 AGOSTO 1976 la Licenza edilizia n. 1354 che si allega alla presente Relazione (ALL. 3).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Certificato n. 364 rilasciato dallo stesso Comune di Roma in data 25 Novembre 1980 (ALL 2).

Con Atto d'Obbligo del 23/07/1976 (Allegato alla presente relazione - ALL 13) a rogito Notaio Antonio Rossetti di Albano Laziale (Rep. 58437, Racc. 7363) , trascritto il 28/07/1976 al n. 27930 di formalità, la Società si obbligava:

- a destinare e a mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 1.440
- 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 centimetri sessanta (cm. 60)
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano interrato.

Con ulteriore Atto d'Obbligo del 08/10/1980 (Allegato alla presente relazione - ALL 25) a rogito Notaio Raffaele Gaudenzi di Roma (Rep. 9594, Racc. 3012) trascritto a Roma il 05/11/1980 (Rep. 73356 Racc. 55304), la Società si impegnava per sé e per i suoi eredi e aventi causa, a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la superficie a parcheggio e la destinazione d'uso dei locali al piano interrato.

Esiste corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale come pure con il progetto approvato.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, SCALA C, INTERNO 19, PIANO 3**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.726,96

Sono stati forniti, dall'amministratore dello stabile condominiale di cui i beni staggiti sono porzione, i dati relativi agli oneri condominiali ed al relativo stato dei pagamenti al 03/10/2024, come riportato nell'allegato . Da tale informativa emerge un debito residuo relativo agli ultimi due anni , a carico dell'eccutato, alla data del 3/10/2024, di € 2.726,96

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA MAR ROSSO 179, INTERNO 17, PIANO S1**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sono stati forniti, dall'amministratore dello stabile condominiale di cui i beni staggiti sono porzione, i dati relativi agli oneri condominiali ed al relativo stato dei pagamenti al 03/10/2024, come riportato nell'allegato. Da tale informativa emerge un debito residuo relativo agli ultimi due anni, a carico dell'eccecutato, alla data del 3/10/2024, di € 2.726,96

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3  
Si tratta di un appartamento per civile abitazione di 5,5 vani, posto al terzo piano, interno 19 della scala C di un fabbricato residenziale di sei piani fuori terra ed uno interrato, articolato su più scale, sito nel cuore del quartiere di Ostia Lido avente accesso dal civico n. 179 di Via Mar Rosso, grande e larga arteria del quartiere fiancheggiante la grande pineta della zona di levante della cittadina che pure è municipio di Roma (XII°). L'appartamento si compone di ingresso, corridoio, soggiorno-pranzo, due camere, cucina, ripostiglio e doppi servizi oltre a due balconi a livello dei quali il più piccolo chiuso a veranda. Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto con la particella 1410 del foglio 1080. Detto fabbricato si articola in tre scale denominate "A", "B" e "C" e comprende un piano sottostrada adibito a cantine, box e posti auto, un piano rialzato (piano terra catastale), quattro piani tipo, un piano attico ed un piano sovrastante di copertura comprendente quattro locali con annessi terrazzi. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione. Il fabbricato presenta su Via Mar Rosso un cancello carraio ed un cancello più piccolo di ingresso pedonale da cui si accede ad un vialetto che costeggia il fabbricato stesso sul quale si aprono gli accessi alle tre distinte suddette scale "A", "B" e "C", ciascuna dotata di proprio cancello vetrato di accesso (mediante chiave elettronica) al relativo androne nonchè le rampe di accesso al piano interrato per l'accesso alle cantine. La zona residenziale è perfettamente collegata con i mezzi pubblici e vicina a tutti i servizi primari come supermercati, farmacie, bar e scuole. A poca distanza si trovano l'Ospedale Grassi e la caserma della guardia di finanza, garantendo sicurezza e assistenza sanitaria a portata di mano. All'appartamento è altresì annesso una cantina di 5 mq circa posta al piano interrato dello stesso fabbricato e stessa scala C, distinta con il n. interno 17 e descritta nella presente relazione come Bene 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1080, Part. 141, Sub. 69, Zc. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 188.000,00  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della

domanda e dell'offerta.

#### METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni

specifiche di settore come il Listino Ufficiale Banca dati dell'Agenzia del territorio Anno 2023 Semestre 2,

hanno rilevato che per vendite di Abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima,

vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

Per Abitazioni di tipo residenziale con stato conservativo Normale ubicate in zona Suburbana Ostia il prezzo medio unitario oscilla da 1.850,00 €/mq a 2.650 €/mq di superficie commerciale lorda.

Le Quotazioni della Borsa Immobiliare di Roma Anno 2023 Semestre 2, forniscono valori simili e precisamente da 1.902,00 €/mq a 2.838,000 €/mq

Dall'esame dei dati sopra riportati, si può considerare sostanzialmente valido il malore unitario di €/mq 2.350,00 assunto per formulare il valore commerciale del bene in oggetto

Applicando tale valore unitario si ottiene, per il bene in questione, il valore di € 184.000,00.

Da tale valore si ritiene di dover detrarre la somma di € 3.500,00 per le irregolarità edilizie riscontrate oltre ad un ulteriore deprezzamento del 10% per mancanza di garanzia.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1

Si tratta della cantina relativa all'appartamento per civile abitazione descritto come Bene 1 nella presente relazione, posta al piano interrato del fabbricato di Via Mar Rosso 179 al piano interrato S1 e distinto con il n interno 17. Ad essa si accede mediante una rampa di scala apertesi lungo il vialetto latitante il fabbricato come più avanti precisato. La stessa presenta forma rettangolare come da planimetria catastale allegata (All. 5). Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto con la particella 1410 del foglio 1080. Detto fabbricato si articola in tre scale denominate "A", "B" e "C" e comprende un piano sottostrada adibito a cantine, box e posti auto, un piano rialzato (piano terra catastale), quattro piani tipo, un piano attico ed un piano sovrastante di copertura comprendente quattro locali con annessi terrazzi. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione. Il fabbricato presenta su Via Mar Rosso un cancello carraio ed un cancello più piccolo di ingresso pedonale da cui si accede ad un vialetto che costeggia il fabbricato stesso sul quale si aprono gli accessi alle tre distinte suddette scale "A", "B" e "C", ciascuna dotata di proprio cancello vetrato di accesso (mediante chiave elettronica) al relativo androne nonché le rampe di accesso al piano interrato per l'accesso alle cantine. La zona residenziale è perfettamente collegata con i mezzi pubblici e vicina a tutti i servizi primari come supermercati, farmacie, bar e scuole. A poca distanza si trovano l'Ospedale Grassi e la caserma della guardia di finanza, garantendo sicurezza e assistenza sanitaria a portata di mano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1080, Part. 141, Sub. 156, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 2.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3	80,00 mq	2.350,00 €/mq	€ 188.000,00	100,00%	€ 188.000,00

Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1	1,00 mq	2.350,00 €/mq	€ 2.350,00	100,00%	€ 2.350,00
Valore di stima:					€ 190.350,00

Valore di stima: € 190.350,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	2726,96	€

**Valore finale di stima: € 165.088,04**

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 14/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giulianelli Mario

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO DI AGIBILITA'
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE APPARTAMENTO
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE CANTINA
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA

- ✓ N° 8 Altri allegati - ISPEZIONE CATASTALE
- ✓ N° 9 Ortofoto - ORTOFOTO
- ✓ N° 10 Google maps - AEROFOTOGRAMMETRA DA GOGGLE EARTH
- ✓ N° 11 Altri allegati - TAVOLA DI PIANO REGOLATORE
- ✓ N° 12 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL CTU
- ✓ N° 13 Altri allegati - ATTO D'OBBLIGO DEL 23/07/1976
- ✓ N° 14 Altri allegati - ESTRATTO CONTO ONERI CONDOMINIALI
- ✓ N° 15 Altri allegati - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - TAVOLE DI PROGETTO
- ✓ N° 19 Altri allegati - NOTA TRASCRIZIONE DEL 19/10/2017
- ✓ N° 20 Altri allegati - NOTA TRASCRIZIONE DEL 06/04/2022
- ✓ N° 21 Altri allegati - TITOLO ISCRIZIONE DEL 19-10-2017
- ✓ N° 22 Altri allegati - TITOLO ISCRIZIONE DEL 06-04-2022
- ✓ N° 17 Altri allegati - NOTA DI ISCRIZIONE 11-05-2005
- ✓ N° 23 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA 537/1970
- ✓ N° 24 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA 927/1972
- ✓ N° 25 Altri allegati - ATTO D'OBBLIGO DEL 08/10/1980
- ✓ N° 18 Altri allegati - PIGNORAMENTO DEL 20/10/2023
- ✓ N° 26 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA 1898/1971
- ✓ N° 27 Altri allegati - PLANIMETRIA APPARTAMENTO STATO ATTUALE

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3  
Si tratta di un appartamento per civile abitazione di 5,5 vani, posto al terzo piano, interno 19 della scala C di un fabbricato residenziale di sei piani fuori terra ed uno interrato, articolato su più scale, sito nel cuore del quartiere di Ostia Lido avente accesso dal civico n. 179 di Via Mar Rosso, grande e larga arteria del quartiere fiancheggiante la grande pineta della zona di levante della cittadina che pure è municipio di Roma (XII°). L'appartamento si compone di ingresso, corridoio, soggiorno-pranzo, due camere, cucina, ripostiglio e doppi servizi oltre a due balconi a livello dei quali il più piccolo chiuso a veranda. Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto con la particella 1410 del foglio 1080. Detto fabbricato si articola in tre scale denominate "A", "B" e "C" e comprende un piano sottostrada adibito a cantine, box e posti auto, un piano rialzato (piano terra catastale), quattro piani tipo, un piano attico ed un piano sovrastante di copertura comprendente quattro locali con annessi terrazzi. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione. Il fabbricato presenta su Via Mar Rosso un cancello carraio ed un cancello più piccolo di ingresso pedonale da cui si accede ad un vialetto che costeggia il fabbricato stesso sul quale si aprono gli accessi alle tre distinte suddette scale "A", "B" e "C", ciascuna dotata di proprio cancello vetrato di accesso (mediante chiave elettronica) al relativo androne nonchè le rampe di accesso al piano interrato per l'accesso alle cantine. La zona residenziale è perfettamente collegata con i mezzi pubblici e vicina a tutti i servizi primari come supermercati, farmacie, bar e scuole. A poca distanza si trovano l'Ospedale Grassi e la caserma della guardia di finanza, garantendo sicurezza e assistenza sanitaria a portata di mano. All'appartamento è altresì annesso una cantina di 5 mq circa posta al piano interrato dello stesso fabbricato e stessa scala C, distinta con il n. interno 17 e descritta nella presente relazione come Bene 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1080, Part. 141, Sub. 69, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Mar Rosso 179 - 00122 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 23 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.19: Città Consolidata T1 dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.: Art. 44, Art. 45, Art. 46 che di seguito si riportano Art. 44 - Norme generali Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; conservazione degli edifici di valore architettonico; miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: Tessuti; Verde privato. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole

omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con una densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni

commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1) Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al pianoterra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici: valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente; il miglioramento architettonico degli edifici degradati; riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche: per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza; per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft); gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti; gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato; gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi impreveduti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d). Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a

“strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere” a CU/b; Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”; Parcheggi non pertinenti.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1

Si tratta della cantina relativa all'appartamento per civile abitazione descritto come Bene 1 nella presente relazione, posta al piano interrato del fabbricato di Via Mar Rosso 179 al piano interrato S1 e distinto con il n interno 17. Ad essa si accede mediante una rampa di scala a portici lungo il vialetto latitante il fabbricato come più avanti precisato. La stessa presenta forma rettangolare come da planimetria catastale allegata (All. 5). Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto con la particella 1410 del foglio 1080. Detto fabbricato si articola in tre scale denominate "A", "B" e "C" e comprende un piano sottostrada adibito a cantine, box e posti auto, un piano rialzato (piano terra catastale), quattro piani tipo, un piano attico ed un piano sovrastante di copertura comprendente quattro locali con annessi terrazzi. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione. Il fabbricato presenta su Via Mar Rosso un cancello carraiolo ed un cancello più piccolo di ingresso pedonale da cui si accede ad un vialetto che costeggia il fabbricato stesso sul quale si aprono gli accessi alle tre distinte suddette scale "A", "B" e "C", ciascuna dotata di proprio cancello vetrato di accesso (mediante chiave elettronica) al relativo androne nonché le rampe di accesso al piano interrato per l'accesso alle cantine. La zona residenziale è perfettamente collegata con i mezzi pubblici e vicina a tutti i servizi primari come supermercati, farmacie, bar e scuole. A poca distanza si trovano l'Ospedale Grassi e la caserma della guardia di finanza, garantendo sicurezza e assistenza sanitaria a portata di mano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1080, Part. 141, Sub. 156, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle visure effettuate presso gli uffici preposti è risultato che l'immobile oggetto di pignoramento, sito in via Mar Rosso 179 - 00122 - Roma è compreso nel nuovo Piano Regolatore Generale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/08 e ricade nella tavola n. 23 con la seguente destinazione urbanistica: - Sistemi e Regole 3.19: Città Consolidata T1 dove valgono in particolare i seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.R.G.: Art. 44, Art. 45, Art. 46 che di seguito si riportano Art. 44 - Norme generali Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; conservazione degli edifici di valore architettonico; miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: Tessuti; Verde privato. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articoli del presente Capo; tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Nei Tessuti di cui al comma 2

sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente

PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 46 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa (T1) Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono: una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate; nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale; nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al pianoterra; una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse. Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui al precedente art. 44, ai seguenti obiettivi specifici: valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente; il miglioramento architettonico degli edifici degradati; riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche: per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza; per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft); gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti; gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato; gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi impreveduti, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20. Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e AMP estesi a più edifici o a più lotti contigui, nonché gli interventi di cui al comma 3, lett. d). Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b; Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenziali.

**Prezzo base d'asta: € 165.088,04**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.088,04**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, scala C, interno 19, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1080, Part. 141, Sub. 69, Zc. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	80,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile in stima come pure dell'edificio del quale esso è porzione, è da considerarsi buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Si tratta di un appartamento per civile abitazione di 5,5 vani, posto al terzo piano, interno 19 della scala C di un fabbricato residenziale di sei piani fuori terra ed uno interrato, articolato su più scale, sito nel cuore del quartiere di Ostia Lido avente accesso dal civico n. 179 di Via Mar Rosso, grande e larga arteria del quartiere fiancheggiante la grande pineta della zona di levante della cittadina che pure è municipio di Roma (XII°). L'appartamento si compone di ingresso, corridoio, soggiorno-pranzo, due camere, cucina, ripostiglio e doppi servizi oltre a due balconi a livello dei quali il più piccolo chiuso a veranda. Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto con la particella 1410 del foglio 1080. Detto fabbricato si articola in tre scale denominate "A", "B" e "C" e comprende un piano sottostrada adibito a cantine, box e posti auto, un piano rialzato (piano terra catastale), quattro piani tipo, un piano attico ed un piano sovrastante di copertura comprendente quattro locali con annessi terrazzi. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione. Il fabbricato presenta su Via Mar Rosso un cancello carraio ed un cancello più piccolo di ingresso pedonale da cui si accede ad un vialetto che costeggia il fabbricato stesso sul quale si aprono gli accessi alle tre distinte suddette scale "A", "B" e "C", ciascuna dotata di proprio cancello vetrato di accesso (mediante chiave elettronica) al relativo androne nonchè le rampe di accesso al piano interrato per l'accesso alle cantine. La zona residenziale è perfettamente collegata con i mezzi pubblici e vicina a tutti i servizi primari come supermercati, farmacie, bar e scuole. A poca distanza si trovano l'Ospedale Grassi e la caserma della guardia di finanza, garantendo sicurezza e assistenza sanitaria a portata di mano. All'appartamento è altresì annesso una cantina di 5 mq circa posta al piano interrato dello stesso fabbricato e stessa scala C, distinta con il n. interno 17 e descritta nella presente relazione come Bene 2.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore esecutato.		

Bene N° 2 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Mar Rosso 179, interno 17, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1080, Part. 141, Sub. 156, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	1,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile in stima come pure dell'edificio del quale esso è porzione, è da considerarsi buono.		

<b>Descrizione:</b>	Si tratta della cantina relativa all'appartamento per civile abitazione descritto come Bene 1 nella presente relazione, posta al piano interrato del fabbricato di Via Mar Rosso 179 al piano interrato S1 e distinto con il n interno 17. Ad essa si accede mediante una rampa di scala apprensibile lungo il vialetto latistante il fabbricato come più avanti precisato. La stessa presenta forma rettangolare come da planimetria catastale allegata (All. 5). Il fabbricato del quale sono porzione gli immobili in stima sorge su un'area distinta in Catasto con la particella 1410 del foglio 1080. Detto fabbricato si articola in tre scale denominate "A", "B" e "C" e comprende un piano sottostrada adibito a cantine, box e posti auto, un piano rialzato (piano terra catastale), quattro piani tipo, un piano attico ed un piano sovrastante di copertura comprendente quattro locali con annessi terrazzi. Il tutto soggetto al Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione. Il fabbricato presenta su Via Mar Rosso un cancello carraio ed un cancello più piccolo di ingresso pedonale da cui si accede ad un vialetto che costeggia il fabbricato stesso sul quale si aprono gli accessi alle tre distinte suddette scale "A", "B" e "C", ciascuna dotata di proprio cancello vetrato di accesso (mediante chiave elettronica) al relativo androne nonchè le rampe di accesso al piano interrato per l'accesso alle cantine. La zona residenziale è perfettamente collegata con i mezzi pubblici e vicina a tutti i servizi primari come supermercati, farmacie, bar e scuole. A poca distanza si trovano l'Ospedale Grassi e la caserma della guardia di finanza, garantendo sicurezza e assistenza sanitaria a portata di mano.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®