

## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1172/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	8
Lotto Unico .....	8
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato A Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	9
<b>Titolarità</b> .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano s1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	10
<b>Confini</b> .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	11
<b>Consistenza</b> .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub .....	12

<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub .....	12
<b>Cronistoria Dati Catastali</b> .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	14
<b>Dati Catastali</b> .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	18
<b>Patti</b> .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	22
<b>Stato conservativo</b> .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	24
<b>Parti Comuni</b> .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	27
<b>Servitù, censo, livello, usi civici</b> .....	27

<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	27
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b> .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato A Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	28
<b>Stato di occupazione</b> .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	29
<b>Provenienze Ventennali</b> .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	30
<b>Formalità pregiudizievoli</b> .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502 .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510 .....	31
<b>Normativa urbanistica</b> .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509 .....	32

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510.....	33
<b>Regolarità edilizia</b> .....	33
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502.....	43
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510.....	44
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	45
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 509.....	45
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 502.....	45
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 856 part 153 sub 510.....	45
Stima / Formazione lotti.....	46
Riepilogo bando d'asta.....	50
<b>Lotto Unico</b> .....	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1172/2023 del R.G.E. ....	52
<b>Lotto Unico</b> .....	52



All'udienza del 08/01/2025, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via Salaria, 825 - 00138 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, pec fgravina@pec.ording.roma.it, tel. , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

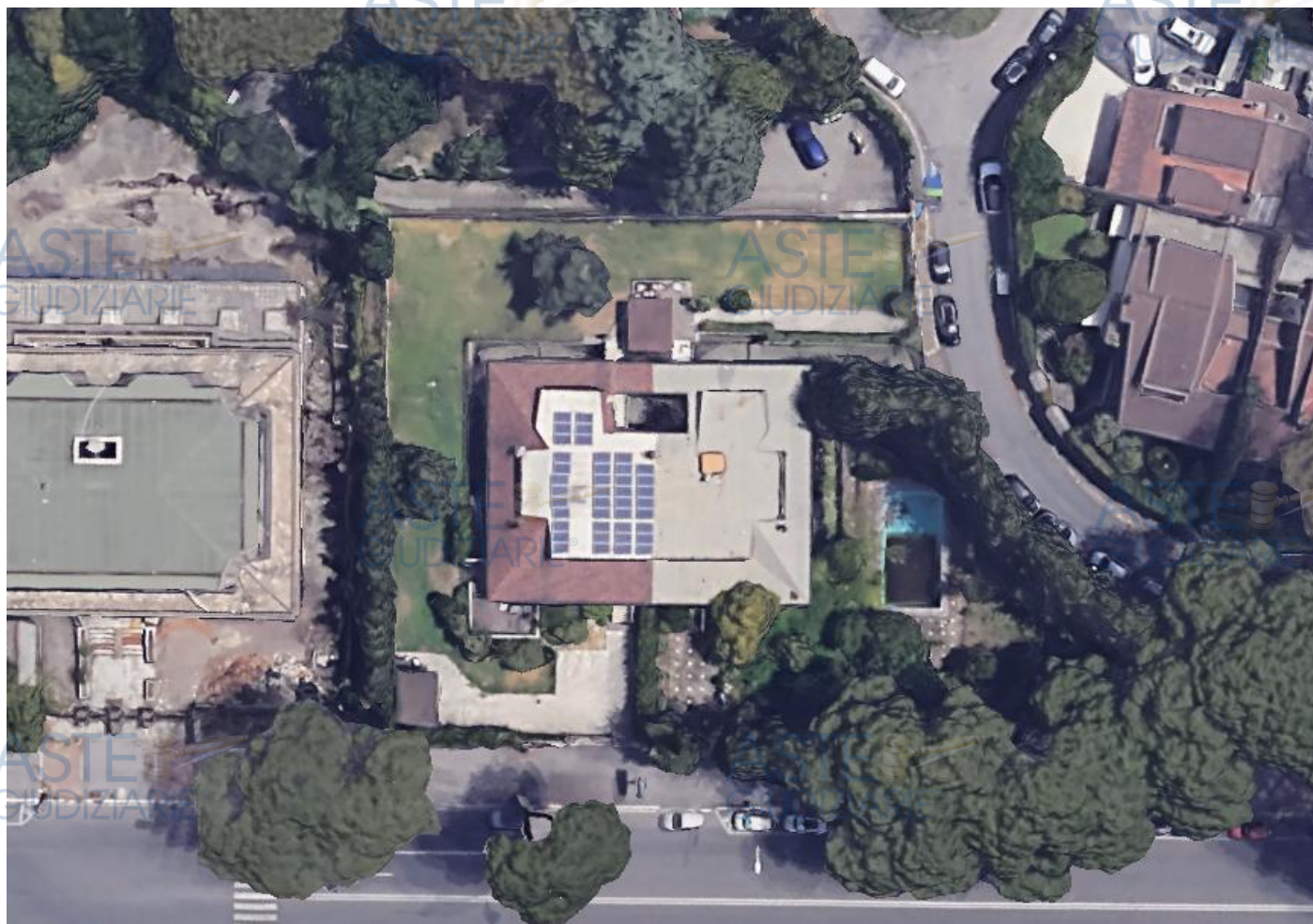
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, ST (Coord. Geografiche: 41°82'11", 12°46'04")
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, interno S1 (Coord. Geografiche: 41°82'11", 12°46'04")
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, interno S1 (Coord. Geografiche: 41°82'11", 12°46'04")

---

## DESCRIZIONE

---



**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T. 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509**

Il villino, appartenente ad un complesso immobiliare bifamiliare, è situato in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, nel quartiere EUR di Roma, in una posizione angolare privilegiata tra due importanti assi viari: Viale dell'Oceano Pacifico e Via Birmania. L'immobile, censito al cdf del Comune di Roma al foglio 856, part 153, sub 509, è circondato da un ampio giardino privato che avvolge l'intero perimetro del fabbricato, distaccato dal contesto urbano e una fruibilità esterna articolata tra superfici pavimentate e aree a verde. L'accesso alla proprietà è garantito da entrambi i fronti stradali, grazie alla presenza di ingressi distinti, carrabili e pedonali. Il primo, su Viale dell'Oceano Pacifico, comprende un varco carrabile e uno pedonale che conducono a un'area pavimentata destinata alla sosta dei veicoli, posta tra il confine della proprietà e il corpo dell'edificio. Il secondo accesso, su Via Birmania è carrabile, e consente una gestione flessibile dei percorsi di entrata e uscita, migliorando la fruibilità complessiva del lotto.

L'edificio si sviluppa su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra e un piano sottotetto. Il piano terra costituisce il nucleo principale dell'abitazione e accoglie gli ambienti della zona giorno. L'ingresso conduce a uno spazio centrale ampio e luminoso, attorno al quale si articolano soggiorno, cucina, guardaroba ed i relativi servizi igienici, disposti nella parte laterale dell'edificio. Nella porzione retrostante sono collocati ulteriori ambienti destinati a camere o spazi accessori. Tutti gli ambienti di questo piano godono di affacci diretti sul giardino perimetrale, che contribuisce in modo significativo alla qualità abitativa, rendendo gli spazi idonei anche a un utilizzo esterno continuativo e conviviale.

Dal medesimo ambiente di ingresso si sviluppa una scala interna a vista, posta in posizione centrale, che collega direttamente il piano terra con il piano sottotetto. Quest'ultimo è organizzato come zona notte e presenta una distribuzione razionale attorno a un disimpegno. Sono presenti tre camere da letto, di cui una dotata di bagno esclusivo, una camera matrimoniale principale con bagno riservato e cabina armadio, oltre a un'ulteriore camera servita da un terzo bagno e da un vano adibito a deposito. Gli ambienti, pur interessati da altezze variabili dovute alla conformazione della copertura inclinata, risultano luminosi e aerati grazie alla presenza di aperture a tetto e finestre a nastro, che garantiscono ventilazione naturale e illuminazione diffusa.

Il piano seminterrato è accessibile sia dall'interno, tramite il corpo scala principale, sia dall'esterno, attraverso una scala in muratura che collega il giardino al livello inferiore. Questo piano ospita una serie di ambienti a carattere tecnico e/o accessorio, tra cui locali impiantistici, vani di servizio e una sala hobby, una cucina, oltre a una dependance dotata di ingresso indipendente e collegamento interno tramite disimpegno. Il seminterrato è valorizzato dalla presenza di un'intercapedine perimetrale praticabile, che favorisce l'ingresso di luce e aria, migliorando la qualità ambientale degli spazi. Dal fronte su Via Birmania parte una rampa carrabile che conduce direttamente ai garage pertinenziali, identificati catastalmente ai subalterni 502 e 510, e che consente inoltre l'accesso ad ambienti appartenenti altre beni ricompresi nel complesso immobiliare bifamiliare, corrispondenti ai subalterni 505 e 511. Al di sotto delle aree giardinate, infine, è ubicato il locale centrale termica<sup>1</sup>, nel quale sono collocate le apparecchiature meccaniche asserventi l'intero complesso abitativo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**

Il bene oggetto di descrizione è un garage di pertinenza del bene n. 1 ed è sito in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, nel Comune di Roma, identificato catastalmente al cdf del Comune di Roma al foglio 856, part 153, sub 502. Il garage è ubicato al piano S1 (seminterrato) del complesso immobiliare bifamiliare, in corrispondenza della verticale delle aree giardinate, prospiciente verso l'esterno della proprietà. L'accesso carrabile avviene da Via

<sup>1</sup> in comune con gli altri beni del complesso immobiliare bifamiliare

Birmania n. 75, mediante una rampa privata che collega la viabilità pubblica esterna con il piano seminterrato, il quale risulta sottoposta rispetto alle aree giardinate circostanti. L'ingresso da Via Birmania è in comune con altri beni appartenenti a complesso immobiliare bifamiliare, ovvero altro villino censito al sub 511, anch'essa articolato su tre livelli (piano S1, piano terra e primo piano) ed il pertinenziale garage, censito al sub 505. Percorrendo la rampa in direzione d'ingresso alla proprietà, il garage in oggetto si colloca sulla destra della viabilità interna, in adiacenza al locale tecnico adibito a centrale termica. Esso si trova frontalmente rispetto a una porzione di area esterna pavimentata, ubicata tra le due unità immobiliari identificate al sub 509 (bene n. 1) e al sub 511. Il garage presenta una conformazione planimetrica rettangolare, con superficie di circa 15,70 mq, corrispondente a dimensioni interne pari a circa 5,70 metri di lunghezza per 2,75 metri di larghezza. Dal punto di vista costruttivo, la struttura è realizzata in cemento armato, con pavimentazione in pietra naturale. È dotato di cancello metallico motorizzato per l'accesso carrabile, impianto di illuminazione e impianto elettrico con forza motrice.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**

Il bene oggetto di descrizione è un garage, con relativa rampa scoperta di accesso, di pertinenza del bene n.1 ed è sito in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, nel Comune di Roma, identificato catastalmente al cdf del Comune di Roma al foglio 856, particella 153, subalterno 510. Il garage e la rampa sono ubicati al piano seminterrato (S1) del complesso immobiliare bifamiliare, nella porzione più prossima a Viale dell'Oceano Pacifico. L'accesso avviene da Via Birmania n. 75, mediante una rampa privata che collega la viabilità pubblica esterna con il piano seminterrato, il quale risulta sottoposta rispetto alle aree giardinate circostanti. L'ingresso da Via Birmania è in comune con altri beni appartenenti a complesso immobiliare bifamiliare, ovvero altro villino censito al sub 511, anch'essa articolato su tre livelli (piano S1, piano terra e primo piano) ed il pertinenziale garage, censito al sub 505. Percorrendo la rampa in ingresso alla proprietà, il garage si trova in posizione terminale, sulla verticale del fabbricato, in corrispondenza delle aree terrazzate. La viabilità di accesso effettua una deviazione di 90° rispetto al tratto principale, formando la rampa scoperta di accesso, e risulta delimitata lateralmente dal terrapieno e dal fabbricato. Il garage ha conformazione rettangolare, con una superficie di circa 33 mq, corrispondente a 6,5 metri di lunghezza per 5,10 metri di larghezza. La rampa scoperta di accesso, anch'essa rettangolare, ha una superficie di circa 63 mq, con lunghezza di circa 20 metri e larghezza di 3,15 metri. Attualmente, il locale è utilizzato come deposito. All'interno si trovano scaffalature metalliche lungo le pareti e numerosi materiali accatastati. Il locale è dotato di illuminazione interna e accesso tramite portone in ferro e vetro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, 1, censito al cdf al fg 853 part 153 sub 509
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 853 part 153 sub 502



- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, piano S1, censito al cdf al fg 853 part 153 sub 510

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 1** - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario e catastale, redatta dal Notaio Niccolò Tieccò in data 15/11/2023. Tale certificazione riporta lo stato delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli, la cronistoria catastale del compendio e la relativa provenienza, anche oltre il ventennio. Lo scrivente ha effettuato ulteriori verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Ufficio Territoriale di Roma dell'Agenzia delle Entrate, dalle quali è emersa complessivamente la conformità con quanto attestato nella suddetta relazione notarile.

A riguardo, si precisa che:

- la nota di trascrizione n. 101056 del 13/11/2023 (verbale di pignoramento immobili rep. 36215/2023 del 19/10/2023) si riferisce anche al sub 510, che è identificativo dei beni sub 507 e sub 508, provenienti dalla formalità precedente, ovvero iscrizione reg part 29704 del 25/10/2010 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario);
- grava sul cespite, il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma rep. 34285 del 02/10/2018 (nota di trascrizione reg part 14186 del 21/02/2020);
- grava sul cespite, il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma rep. 44285/2019 del 31/10/2022 (nota di trascrizione reg part 96585 del 31/10/2023).

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502

Si rimanda al bene n.1.

Si precisa a riguardo che:

- grava sul cespite, il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma rep. 44285/2019 del 31/10/2022 (nota di trascrizione reg part 96585 del 31/10/2023).

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510

Si rimanda al bene n.1.

Si precisa a riguardo che:

- grava sul cespite, il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma rep. 44285/2019 del 31/10/2022 (nota di trascrizione reg part 96585 del 31/10/2023).

## **TITOLARITÀ**

**BENE N° 1** - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

Si precisa che:

- con atto rep. 37076 del 10/11/2015 trascritto in data 13.11.2015 formalità n. 84571 del Notaio Stefano Sammartano \*\*\*\* omissis \*\*\*\* trasferiva \*\*\*\* omissis \*\*\*\* il diritto di proprietà pari al 95% ed il diritto di nuda proprietà pari a 5% del cespite; in virtù di tale trasferimento, essendo il debitore esecutato già proprietario della quota pari al 5% del diritto di usufrutto (atto di compravendita rep. 27686 del 21/10/2010 del Notaio Sammartano Stefano, trascritto in data 25.10.2010 formalità n. 75504), diventava pieno proprietario dell'immobile de quo. Con il medesimo ultimo atto \*\*\*\* omissis \*\*\*\* aveva acquistato la quota del 95% di proprietà e del 5% di nuda proprietà \*\*\*\* omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

## CONFINI

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509**

L'immobile confina con:

- piano S1: distacco esterno, intercapedine perimetrale, garage censito al cdf del Comune di Roma al sub 509 (di proprietà esecutata), altro villino appartenente al complesso immobiliare bifamiliare, censito al cdf del Comune di Roma al sub 511;
- piano terra: distacco esterno, viabilità esterna censita al cdt del Comune di Roma al fg 856 part 162, proprietà privata censita al cdt al fg 856 part 151 e part 152;
- piano sottotetto: distacco esterno.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**

Il bene confina con locale centrale termica, garage n. 4 censito al cdf del Comune di Roma al sub 505, distacco esterno e terrapieno.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**

Il bene confina con intercapedine perimetrale, terrapieno, distacco esterno e bene n. 1 sub 509 (della medesima proprietà).

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	165,00 mq	194,00 mq	1	194,00 mq	3,00 m	T
Terrazza	110,00 mq	115,00 mq	0,25	28,75 mq	0,00 m	T
Giardino	1000,00 mq	1000,00 mq	0,10 <sup>2</sup>	35,56 mq	0,00 m	T
Soffitta	113,00 mq	137,00 mq	0,50	68,50 mq	2,50 m	1
Sottotetto	15,00 mq	18,75 mq	0,1	1,875 mq	1,00 m	1
Terrazza	11,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,40 m	1
Cantine	170,00 mq	201,77 mq	0,45	90,79 mq	3,00 mq	S1
Totale superficie convenzionale:				422,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				422,47 mq		

<sup>2</sup> Coefficiente 10% fino alla superficie dell'abitazione (circa 200 mq), coefficiente 2% per la residua superficie (800 mq)

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,60 mq	21,25 mq	0,5	10,62 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	30,60 mq	37,00 mq	0,5	18,50 mq	3,00 m	S1
Rampa scoperta	63,00 mq	63,00 mq	0,1	6,30 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				24,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Viale dell'Oceano Pacifico è una delle principali arterie del quartiere EUR, collocato nel quadrante sud-ovest di Roma e ricadente nel Municipio IX. L'area si distingue per il suo assetto urbano moderno e funzionale, frutto della pianificazione razionale che ha caratterizzato la nascita e lo sviluppo dell'EUR a partire dalla metà del Novecento. Il viale si sviluppa tra Via Cristoforo Colombo e Via Laurentina, in prossimità di importanti poli direzionali, istituzionali e residenziali, integrandosi in un tessuto urbano equilibrato e ordinato. Il contesto è caratterizzato da una prevalenza di edilizia residenziale e terziaria di medio-alto livello, immersa in un ambiente curato, con ampi marciapiedi alberati, aree verdi e parcheggi regolamentati. La dotazione di servizi risulta ampia e consolidata: nell'area sono presenti scuole pubbliche e paritarie di ogni ordine e grado, asili nido, istituti superiori e poli universitari. In particolare, sono facilmente raggiungibili il Campus di Roma Tre (Facoltà di Economia e Scienze Politiche), situato in zona San Paolo, e le sedi distaccate di Tor Vergata e LUISS Business School presenti nell'EUR. La zona ospita inoltre plessi scolastici di riferimento come l'Istituto Tecnico per il Turismo Cristoforo Colombo e il Liceo Scientifico Majorana, tra gli altri. Sul piano sanitario e assistenziale, l'area è servita da strutture ambulatoriali, poliambulatori privati, farmacie e centri diagnostici, oltre alla vicinanza con l'ospedale Sant'Eugenio e l'IFO Regina Elena/San Gallicano, importanti punti di riferimento nel quadrante sud della città. L'offerta commerciale è ampia e diversificata, con la presenza di centri commerciali strutturati, come Euroma2, grandi supermercati, negozi di vicinato, attività di ristorazione e servizi alla persona. Sono presenti anche numerosi uffici pubblici, sportelli bancari, studi professionali e sedi aziendali di rilievo nazionale e internazionale. Dal punto di vista della mobilità, l'area gode di una rete di trasporto pubblico efficiente, con diverse linee bus ATAC e la metropolitana linea B (fermate EUR Fermi, EUR Palasport e EUR Magliana), che collegano rapidamente il quartiere con il centro città e le principali stazioni ferroviarie. La prossimità al Grande Raccordo Anulare assicura inoltre un rapido accesso alla rete viaria principale e agli aeroporti di Fiumicino e



Ciampino. L'ambiente urbano di Viale dell'Oceano Pacifico unisce vivibilità, dotazione infrastrutturale e qualità architettonica, configurandosi come una delle aree residenziali più strutturate e attrattive di Roma, apprezzata tanto da nuclei familiari quanto da professionisti e studenti universitari. I piani di sviluppo dell'area prevedono ulteriori interventi di riqualificazione dell'arredo urbano e potenziamento della mobilità dolce, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare la qualità del contesto urbano.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 14/07/2010	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 856, Part. 153, Sub. 501, Zc. 5 Categoria A10 Cl.5, Cons. 23 vani Rendita L. 42.435.000/€ 21.915,85 Piano S1, T, 1
Dal 14/07/2010 al 21/10/2010	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 856, Part. 153, Sub. 509, Zc. 5 Categoria A7 Cl.8, Cons. 26 vani Rendita € 8.191,01 Piano S1, T, 1
Dal 21/10/2010 al 10/11/2015	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 856, Part. 153, Sub. 509, Zc. 5 Categoria A7 Cl.8, Cons. 26 vani Rendita € 8.191,01 Piano S1, T, 1
Dal 10/11/2015 al	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 856, Part. 153, Sub. 509, Zc. 5 Categoria A7 Cl.8, Cons. 26 vani Superficie catastale 291 mq Rendita € 8.191,01 Piano S1, T, 1

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 21/10/2010	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 856, Part. 153, Sub. 502, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 32 mq Rendita L. 444.800/€ 229,72 Piano S1
Dal 21/10/2010 al 10/11/2015	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 856, Part. 153, Sub. 502, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 32 mq Rendita € 229,00 Piano S1
Dal 10/11/2015 al	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 856, Part. 153, Sub. 502, Zc. 5 Categoria C6

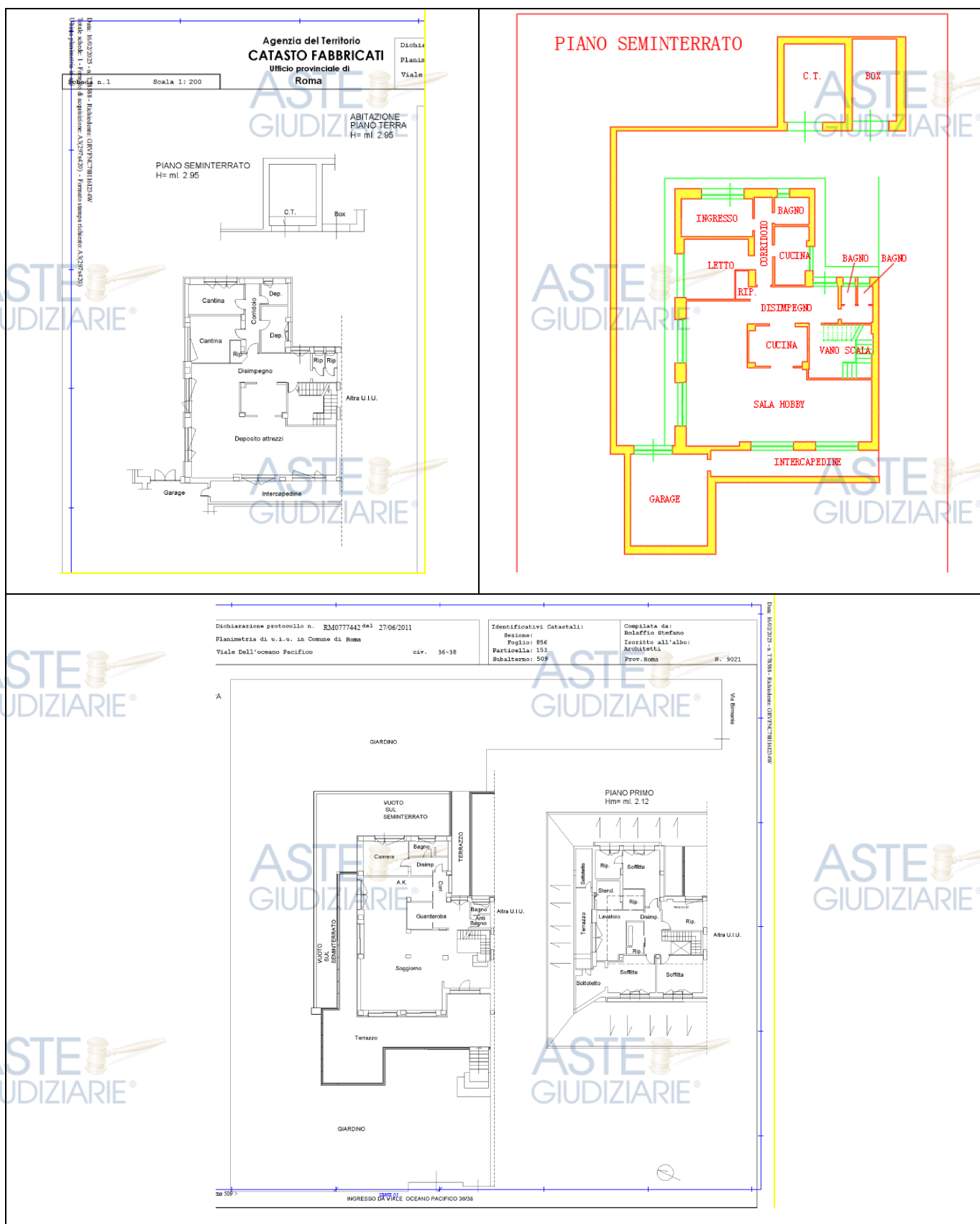
		Cl.7, Cons. 32 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 229,72 Piano S1
--	--	---

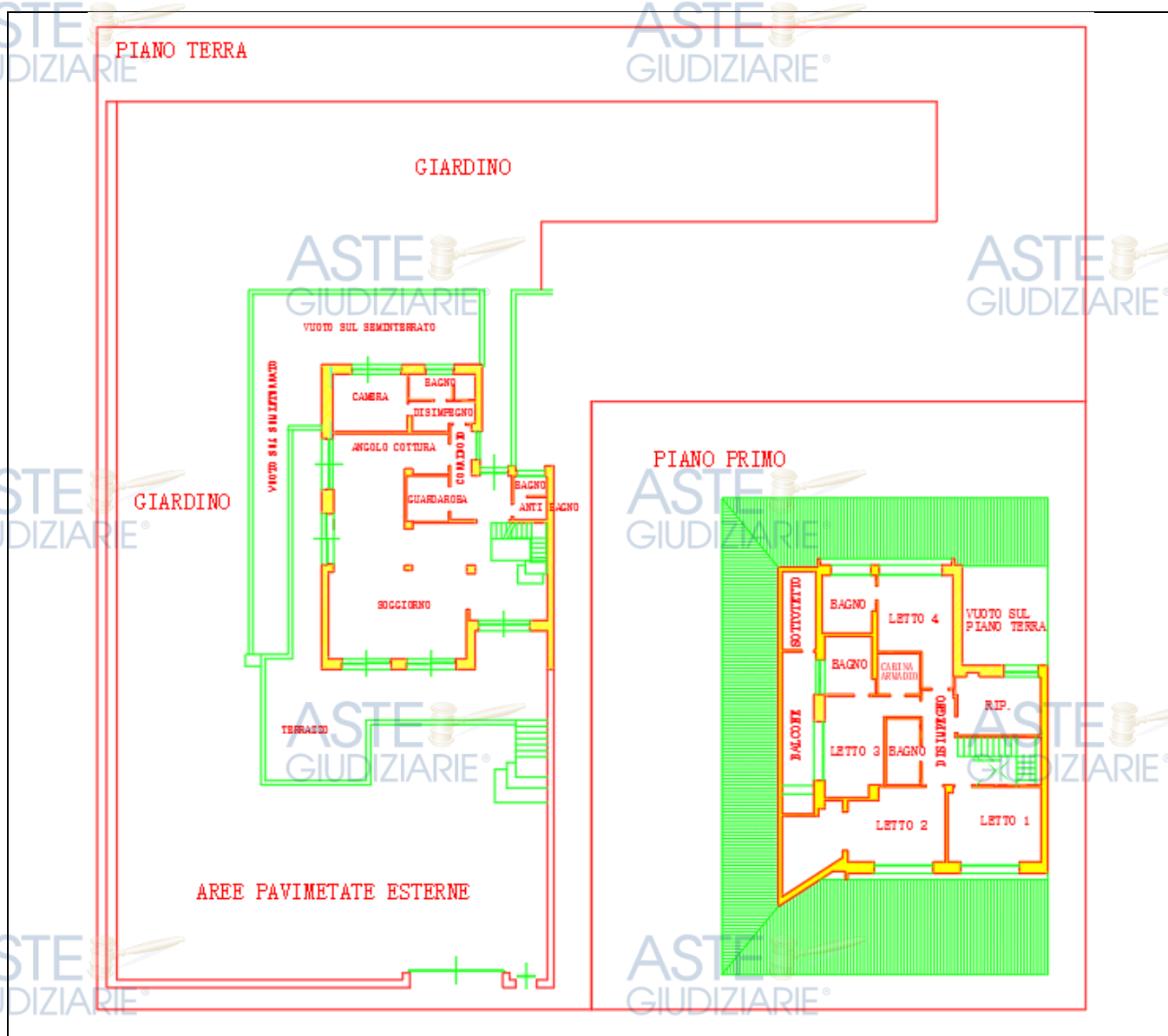
**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/2015 al 10/11/2015	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 856, Part. 153, Sub. 510, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 50 mq Rendita € 418,33 Piano S1
Dal 10/11/2015 al	**** omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 856, Part. 153, Sub. 510, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 50 mq Superficie catastale 60 mq Rendita € 418,33 Piano S1

## **DATI CATASTALI**

**BENE N° 1** - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1,  
T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509





Legenda

TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023 - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38 - P. S1-T-1  
ABITAZIONE - PLANIMETRIA CATASTALE PROT. RM 777442 DEL 27.06.2011

TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023 - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38 - P. S1-T-1  
ABITAZIONE - RILIEVO STATO DEI LUOGHI

#### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	856	153	509	5	A7	8	26 vani	291 mq	8191,01 €	S1, T, 1	



### Corrispondenza catastale

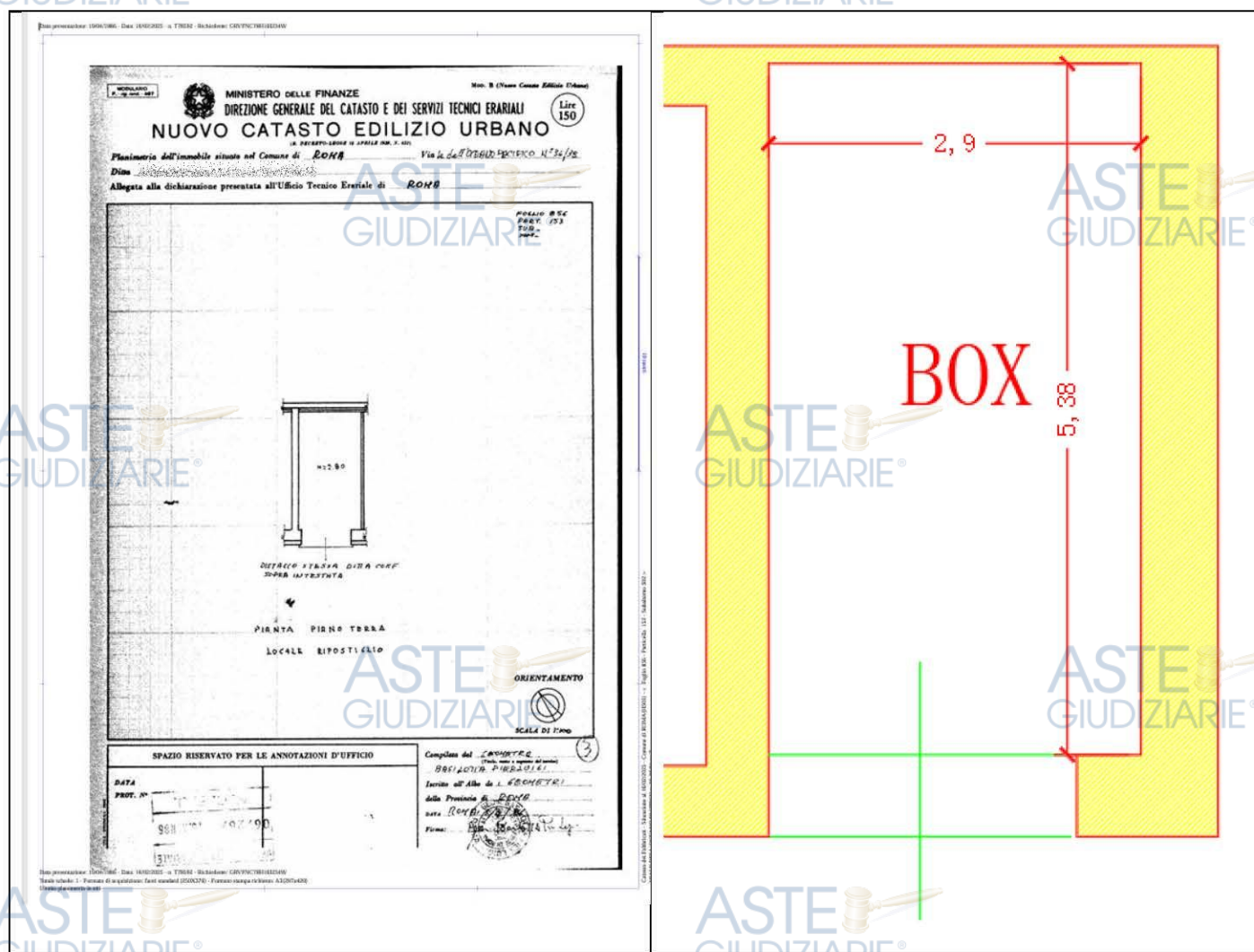
Sussiste corrispondenza grafica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (variazione prot. n. RM777442 del 27/06/2011) per quanto riguarda il solo volume costruito (villino).

Per quanto riguarda invece la zona esterna pertinenziale, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- al piano S1: omessa rappresentazione delle aree scoperte ed errata rappresentazione del locale tecnico in quanto parte comune alle due unità residenziali (eventualmente da identificare come corti esclusive e/o come BCNC).
- al piano T: diversa configurazione grafica e di consistenza del giardino esterno al piano terra rispetto all'estratto di mappa del catasto terreni riferito alla Particella 153 del Foglio 856 del Comune di Roma.

Si rileva inoltre, un'eccessiva attribuzione del calcolo complessivo dei vani, conteggiati dall'ufficio in sede della "variazione nel classamento" n. RM 856170 del 14/07/2010 (classamento e rendita rettificati) per la planimetria erroneamente depositata nella precedente variazione n. RM 853321 del 14/07/2010 (classamento e rendita proposti) poiché mancante delle giuste destinazioni d'uso interne (cantine al piano seminterrato e soffitte al piano primo).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**



Legenda

TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023 - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38 - P. S1  
AUTORIMESSA - PLANIMETRIA CATASTALE PROT. 67265 DEL 19.04.1986

TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023 - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38 - P. S1  
AUTORIMESSA - RILIEVO STATO DEI LUOGHI

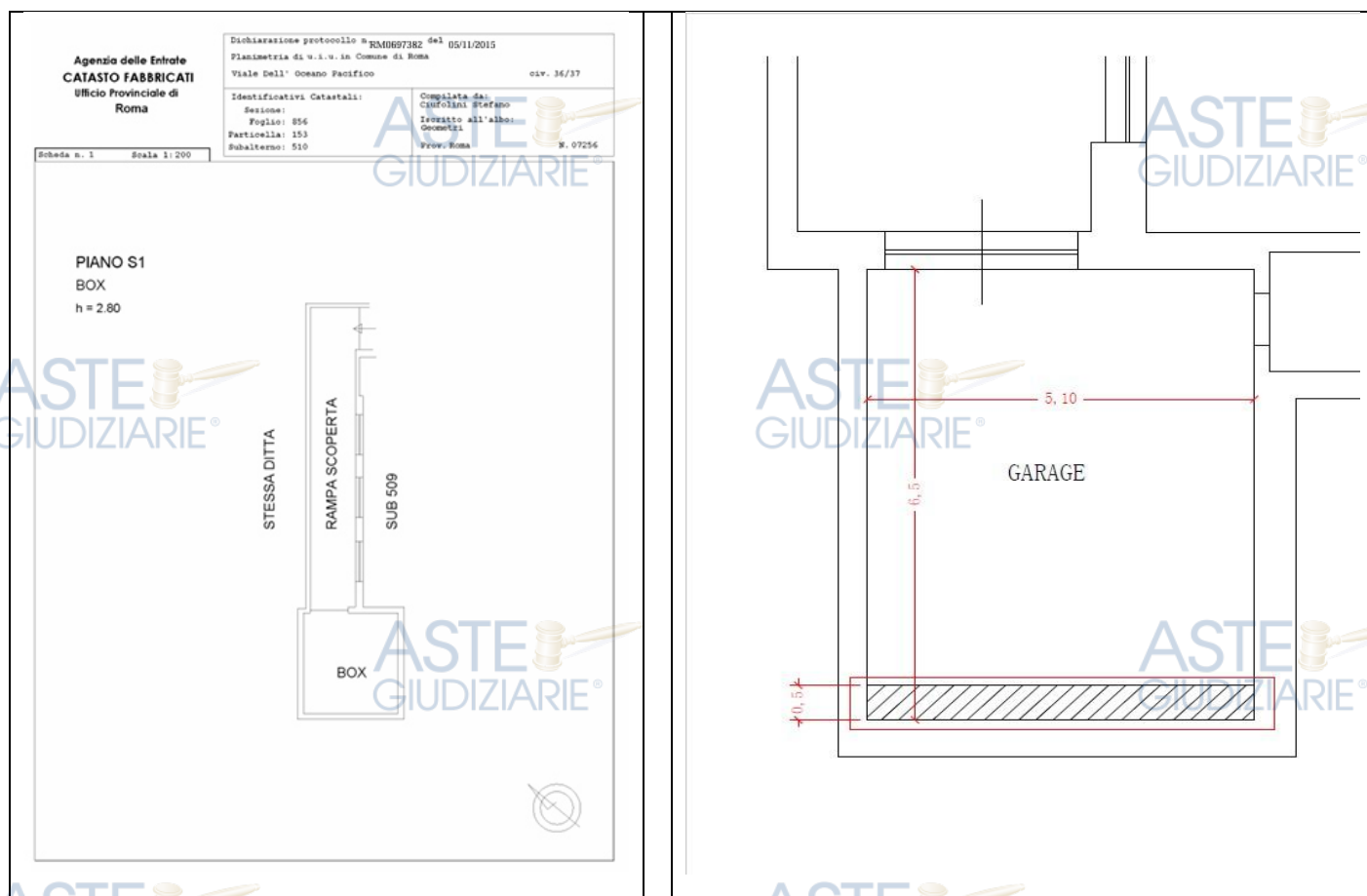
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	856	153	502	5	C6	7	32 mq	20 mq	229,72 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza grafica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (variazione n. 67265 del 19/04/1986) ad eccezione dell'errata indicazione della destinazione d'uso riportata (giusta "autorimessa" anziché errata "locale ripostiglio").

Si rileva inoltre, un'eccessiva attribuzione del calcolo complessivo della consistenza nella suddetta planimetria depositata (giusti "mq 16" anziché errati "mq 32").

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**



Legenda

TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023 - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38 - P. S1  
AUTORIMESSA - PLANIMETRIA CATASTALE PROT. RM 697382 DEL 05.11.2015

TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023 - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38 - P. S1  
AUTORIMESSA - RILIEVO STATO DEI LUOGHI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	856	153	510	5	C6	8	50 mq	60 mq	418,33 €	S1	

### Corrispondenza catastale

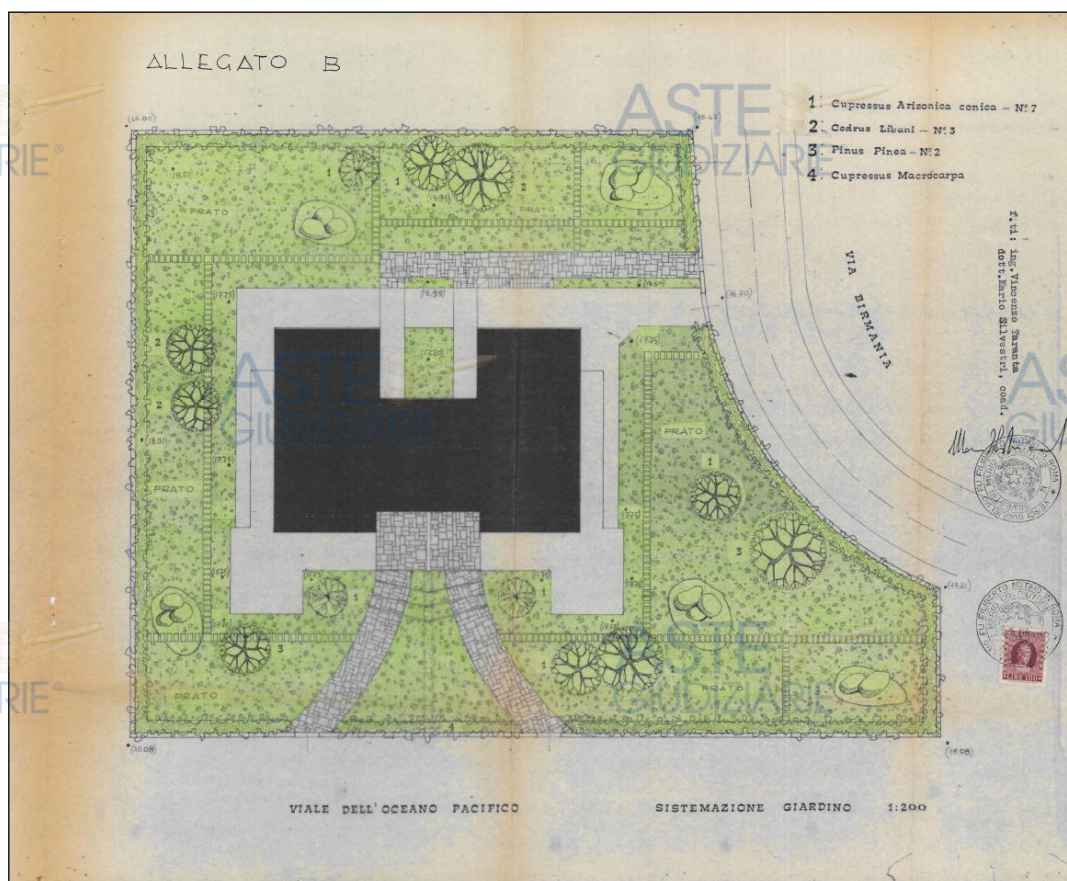
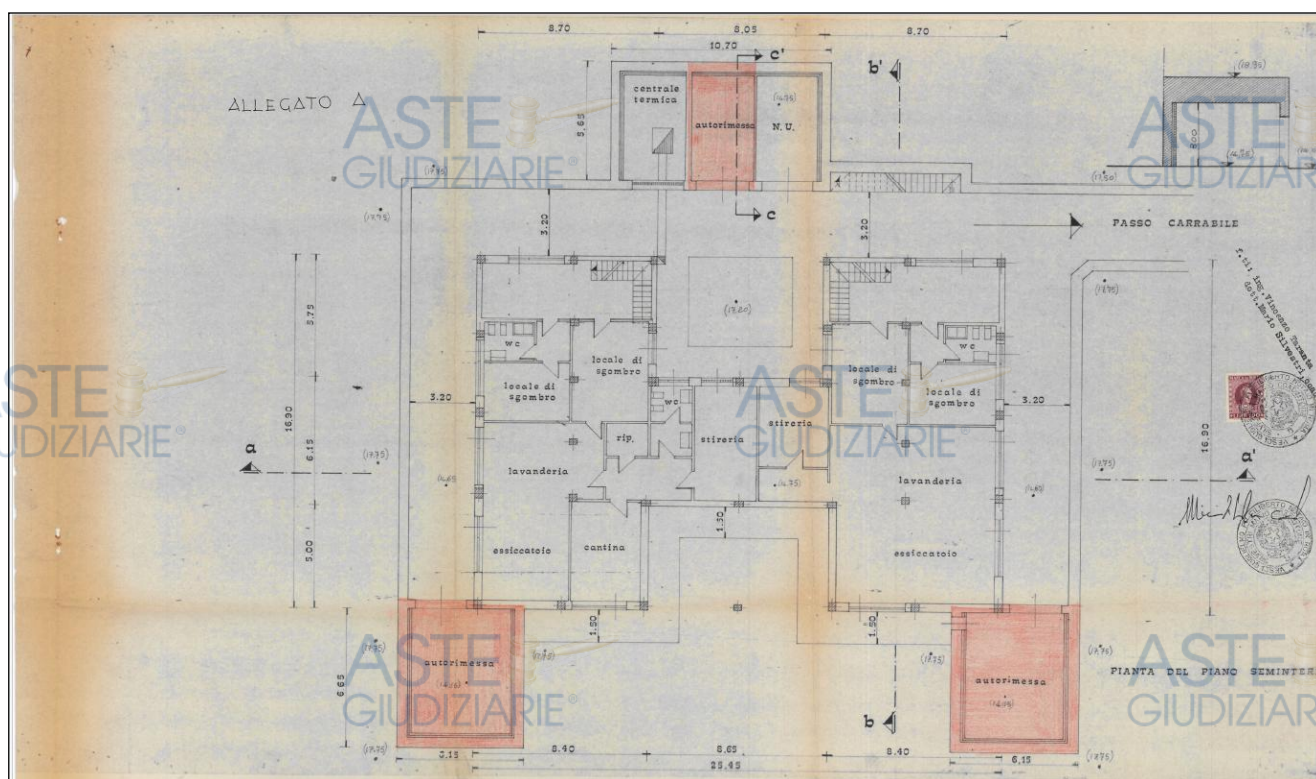
Non sussiste corrispondenza grafica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (variazione n. RM 697382 05/11/2015). Rispetto al predetto documento lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- diversa configurazione grafica e di consistenza del box e della rampa scoperta pertinenziale.

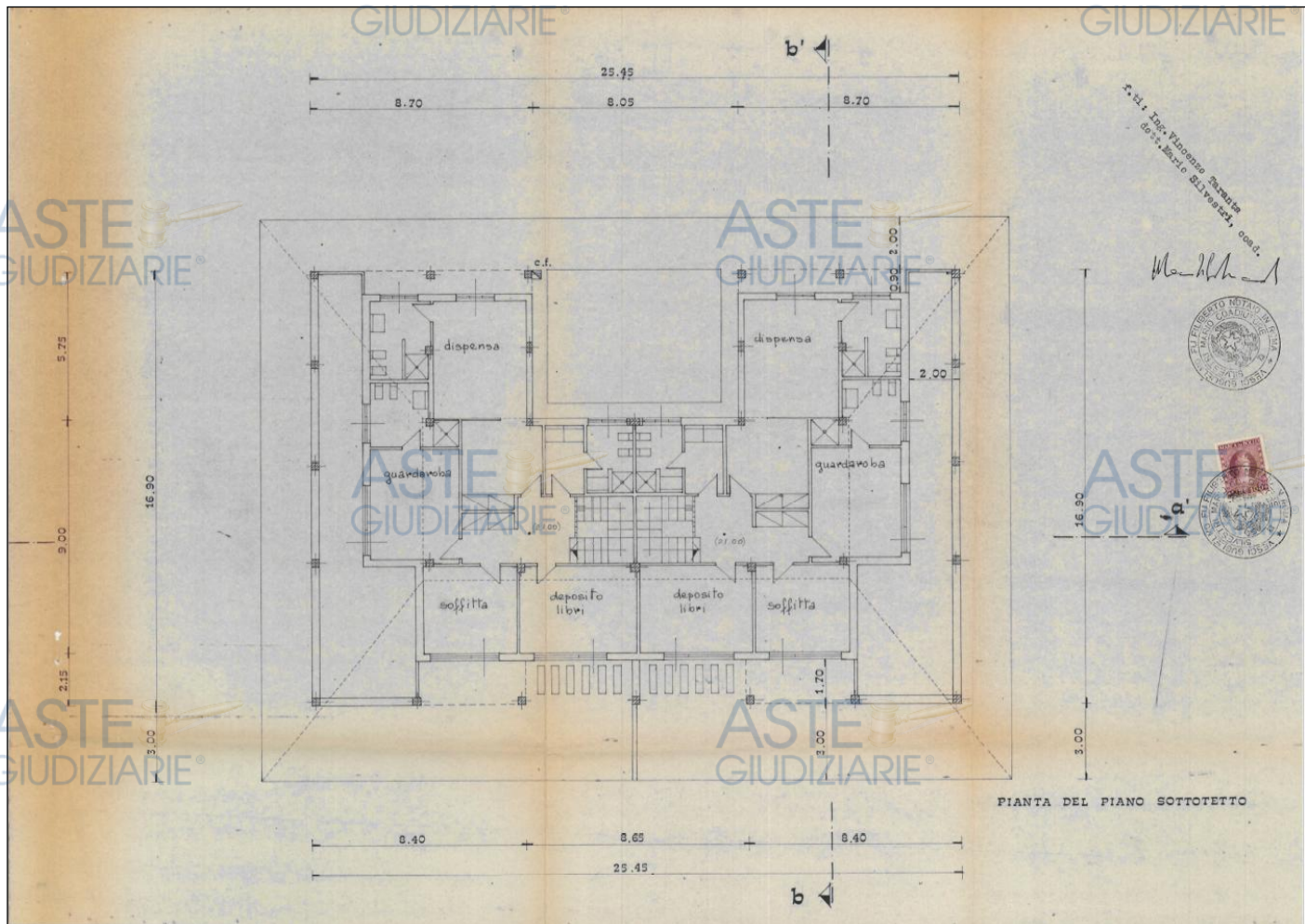
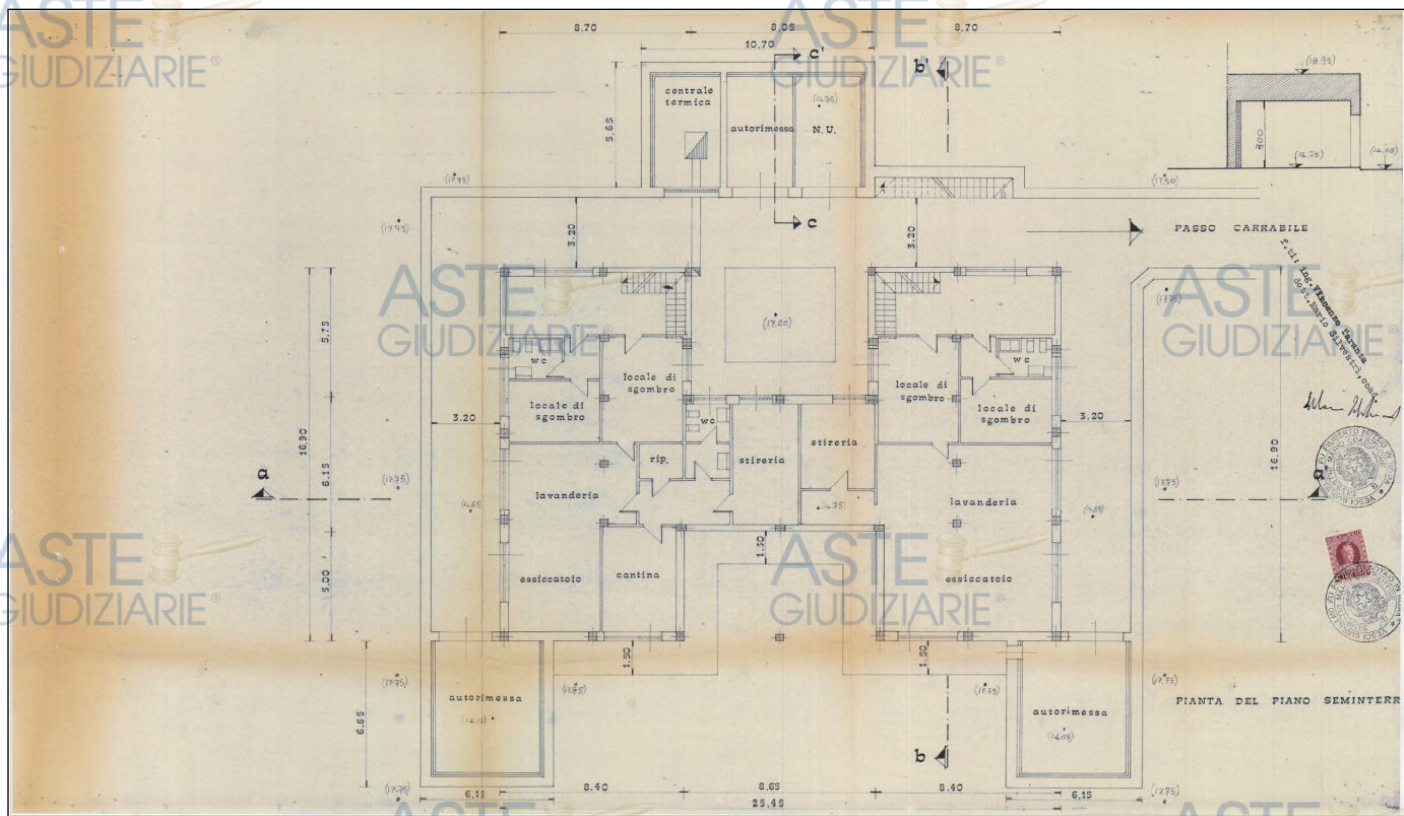
Si rileva inoltre, un'eccessiva attribuzione del calcolo complessivo della consistenza nella suddetta planimetria depositata (giusti "mq 31" anziché errati "mq 50").



ASTE GIUDIZIARIE®







Il villino appartiene ad un complesso immobiliare bifamiliare censito al cdf del Comune di Roma al fg 856 part. 153. Su detta particella sussistono le prescrizioni derivanti dall'atto d'obbligo edilizio del Notaio Guglielmo Vesci rep 57643 del 24/11/1972, ovvero:

- a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio la superficie descritta in premessa, così come risulta colorata in rosso nella planimetria che, firmata dal comparente e da me Notaio, qui si allega sotto la lettera "A";
- 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 60 (sessanta), così come risulta colorato in verde nella planimetria che, firmata dal comparente e da me Notaio, qui si allega sotto la lettera "B";
- a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano cantinato, così come risulta dalle planimetrie che, firmate dal comparente e da me Notaio, qui si allegano sotto le lettere "C" e "D".

Per le opere successivamente realizzate in assenza delle necessarie autorizzazioni amministrative veniva presentata presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma una domanda di sanatoria di cui alla legge 28/02/1985, n. 47, prot. n. 87/100299/0 e rilasciata relativa concessione in sanatoria n. 317228 del 19/05/2004. La sanatoria riguardava il cambio di destinazione d'uso dell'intera superficie pari a mq 450,00<sup>3</sup> da "cantine al piano seminterrato, abitazione al piano terra e soffitte al piano primo" ad "ufficio" (Tipologia 4). Condizione poi sostituita a seguito della DIA presentata presso il Dipartimento IX del Comune di Roma prot. 31522 del 13/05/2010 con la quale veniva ottenuto il ripristino della destinazione originaria senza opere (cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**

Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**

Si rimanda al bene n.1.

## **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509**

Rispetto allo stato conservativo del cespite, con riferimento ai singoli piani del complesso, lo Scrivente in occasione dell'accesso ha potuto constatare nel corso dell'accesso quanto segue:

- Piano 1: condizioni generalmente discrete sotto il profilo conservativo. Gli ambienti risultano regolarmente rifiniti, con caratteristiche edilizie compatibili con la destinazione residenziale. La distribuzione interna è ordinata, tenendo conto delle limitazioni legate alle altezze variabili della copertura inclinata. Le pavimentazioni in parquet si estendono uniformemente su tutta la superficie e risultano in stato conservativo discreto, con segni di usura superficiale diffusa, ma senza lesioni strutturali o sollevamenti. Le pareti e i soffitti, intonacati e tinteggiati, non presentano alterazioni visibili, come crepe, distacchi o fenomeni riconducibili a infiltrazioni. Gli infissi esterni, in PVC con vetrocamera, appaiono materialmente integri, con prestazioni isolanti coerenti con il tipo di serramento e assenza di deformazioni evidenti. Le aperture a nastro e i lucernari

<sup>3</sup> A riguardo si precisa che il ripristino della destinazione originaria si riferisce per ciascun piano della proprietà (PIANO S1, PIANO T e PIANO 1) a quella del titolo edilizio, ovvero licenza in variante n. 2340 del 30 ottobre 1972, relativa al progetto prot. n. 10357, presentato in data 27 marzo 1972 che prevedeva per il Piano S1 locali adibiti a cantine, locali di sgombero, lavanderia, stireria, oltre a w.c., per il Piano T, ambienti residenziali, Piano 1, vani destinati a dispensa, guardaroba, soffitta e deposito libri.



garantiscono illuminazione e aerazione naturali sufficienti, con componenti vetrati in discreto stato. Le porte interne si presentano regolarmente installate e in stato conservativo complessivamente buono. I locali bagno mostrano finiture ceramiche integre, con sanitari sospesi correttamente posizionati e superfici di rivestimento senza evidenze di degrado. Gli impianti elettrico e idraulico non presentano segni di vetustà o malfunzionamenti visibili; le dotazioni risultano compatibili con l'epoca di realizzazione o aggiornamento. L'impianto di riscaldamento è presente, con corpi scaldanti installati in modo regolare, in condizioni di conservazione adeguate rispetto agli ambienti serviti;

- Piano T:

1. aree interne: buono stato di conservazione, con finiture coerenti con la tipologia residenziale e l'epoca di edificazione. I pavimenti sono prevalentemente in parquet a listoni, posati con regolarità e in condizioni complessivamente buone, con segni di usura compatibili con l'uso ordinario. Le pareti risultano tinteggiate con finitura liscia e in buono stato visivo, prive di alterazioni significative, mentre nei servizi igienici sono presenti rivestimenti in ceramica anch'essi in buone condizioni. Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, integri e funzionali, dotati di aperture a battente e vasistas; quelli interni sono in legno tamburato verniciato, con ferramenta completa e funzionante. Gli impianti risultano correttamente integrati nella struttura: l'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di frutti modulari recenti; quello idrico-sanitario appare funzionale, con sanitari e rubinetterie in buono stato. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in acciaio verniciato, integrato in alcuni ambienti da un sistema canalizzato. Gli ambienti sono nel complesso ben aerati e luminosi, grazie alla presenza di aperture vetrate di buona dimensione. Non si rilevano segni evidenti di umidità, infiltrazioni o fessurazioni riconducibili a problematiche strutturali;
2. aree esterne: il giardino si presenta in uno stato conservativo generalmente buono. Le superfici a verde risultano nella maggior parte ben mantenute, con una copertura erbosa diffusa e omogenea, seppure con alcune zone localizzate in cui si riscontra una crescita più discontinua o la presenza di essenze spontanee. L'insieme mantiene comunque un aspetto ordinato e pienamente fruibile. Le porzioni pavimentate, costituite da camminamenti e aree di sosta, mostrano una buona stabilità e aderenza al piano di posa. Le fughe e i giunti risultano integri, senza evidenti segni di cedimento o sollevamento, mentre i materiali impiegati, pur esposti agli agenti atmosferici, si conservano in condizioni funzionali. Le alberature, le siepi e le piante ornamentali lungo il perimetro del giardino appaiono in buono stato vegetativo, con crescita regolare e assenza di segni di deperimento. Gli elementi accessori presenti, quali strutture leggere, arredi da esterno o eventuali schermature, sono complessivamente integri e ben collocati nel contesto, con lievi segni di esposizione riconducibili all'uso e al tempo.

- Piano S1:

1. aree interne: si presentano in discreto stato conservativo. Gli ambienti risultano complessivamente curati, con finiture recenti e uniformi. Le superfici murarie si mostrano integre e in buone condizioni, prive di tracce di umidità o distacchi. I pavimenti, realizzati in gres porcellanato, si presentano stabili e ben mantenuti, così come i rivestimenti nei locali destinati a servizio igienico. Gli infissi interni risultano funzionanti e ben conservati, e gli impianti appaiono ordinatamente integrati, senza evidenti segni di usura o malfunzionamento. L'insieme degli spazi è pulito, ordinato e idoneamente rifinito, restituendo un'impressione generale di ambienti funzionali e correttamente mantenuti
2. aree esterne: le aree di passaggio si presentano in condizioni generali ordinate, con una pavimentazione in pietra naturale che conserva una buona uniformità. La superficie, posata con disegno irregolare, mostra segni di normale usura dovuti al tempo e al transito, con la presenza, in alcuni punti, di muschio e fogliame accumulato, soprattutto nelle zone maggiormente ombreggiate o protette. Le murature in pietra naturale che fiancheggiano i percorsi evidenziano la stratificazione del tempo, con superfici irregolari e variazioni cromatiche dovute agli agenti atmosferici. In alcune porzioni si notano tracce di umidità, efflorescenze saline e leggere alterazioni superficiali che testimoniano l'esposizione costante agli elementi esterni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**

---

Il garage si presenta in discrete condizioni generali. La struttura in muratura è solida e la pavimentazione risulta integra e funzionale. Le pareti interne mostrano alcuni segni di umidità superficiale, mentre il soffitto evidenzia tracce di usura e vecchie infiltrazioni, senza però compromettere la funzionalità dell'ambiente. La porta basculante è funzionante e non si rilevano criticità strutturali. Complessivamente, lo stato conservativo è buono, con necessità limitate a interventi di manutenzione ordinaria.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**

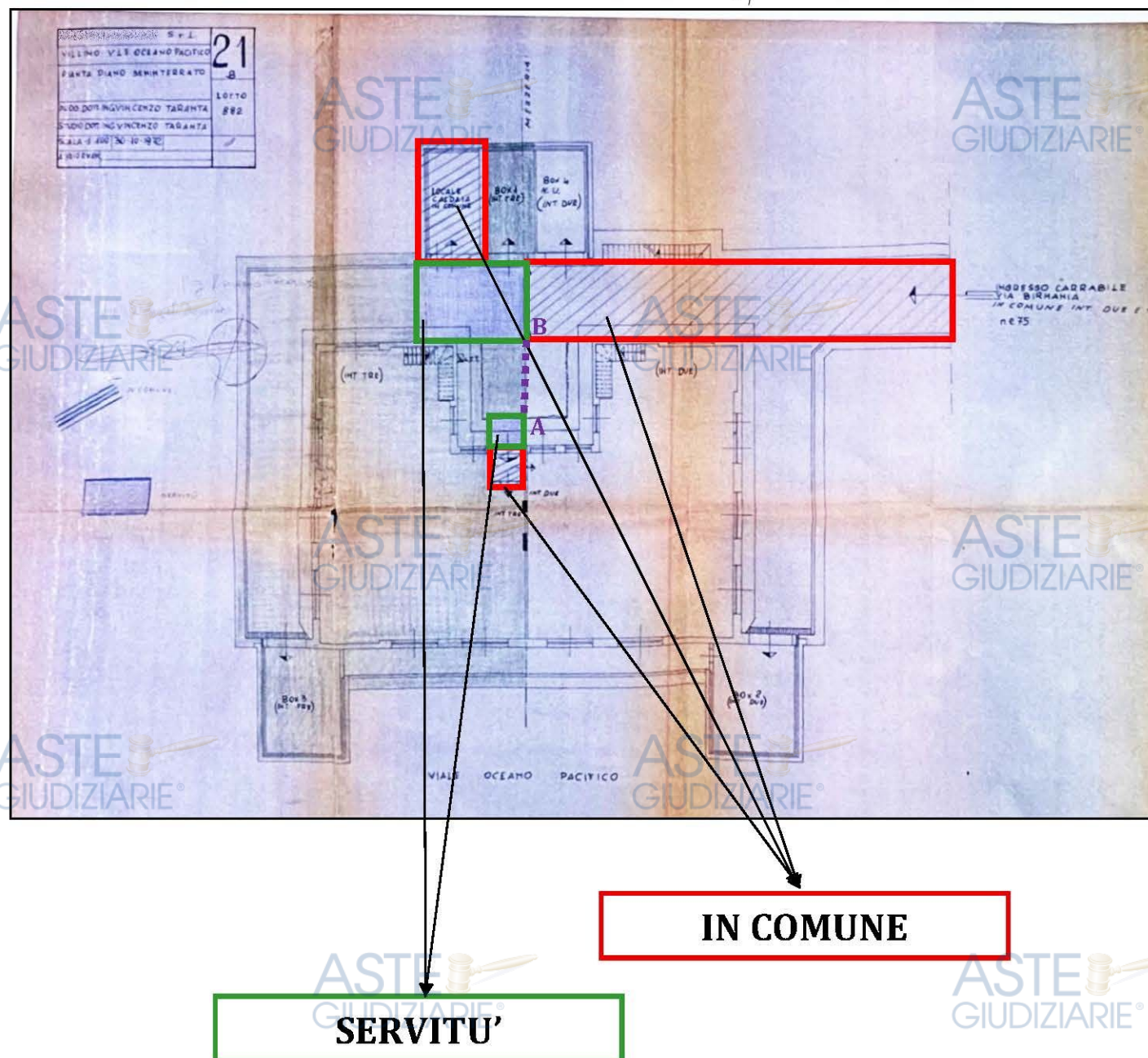
---

Il garage si presenta in discreto stato conservativo complessivo, con una distinzione chiara tra la rampa carrabile e il garage utilizzato come locale magazzino. La rampa carrabile, pavimentata in pietra, è mantenuta e facilmente percorribile. Presenta segni di usura e alcune tracce di muschio e vegetazione lungo i bordi, ma nel complesso risulta ordinata e funzionale. Le pareti di contenimento in pietra sono stabili, seppur con presenza di umidità e piccoli depositi vegetali, senza criticità strutturali. Il garage utilizzato come locale magazzino, invece, si trova in condizioni strutturali discrete, ma necessita di interventi di riordino. È attualmente molto ingombrato da mobili, attrezzature e materiali vari, che ne compromettono la piena fruibilità. Si riscontrano anche segni di umidità tipici di locali seminterrati non riscaldati, ma senza infiltrazioni evidenti.

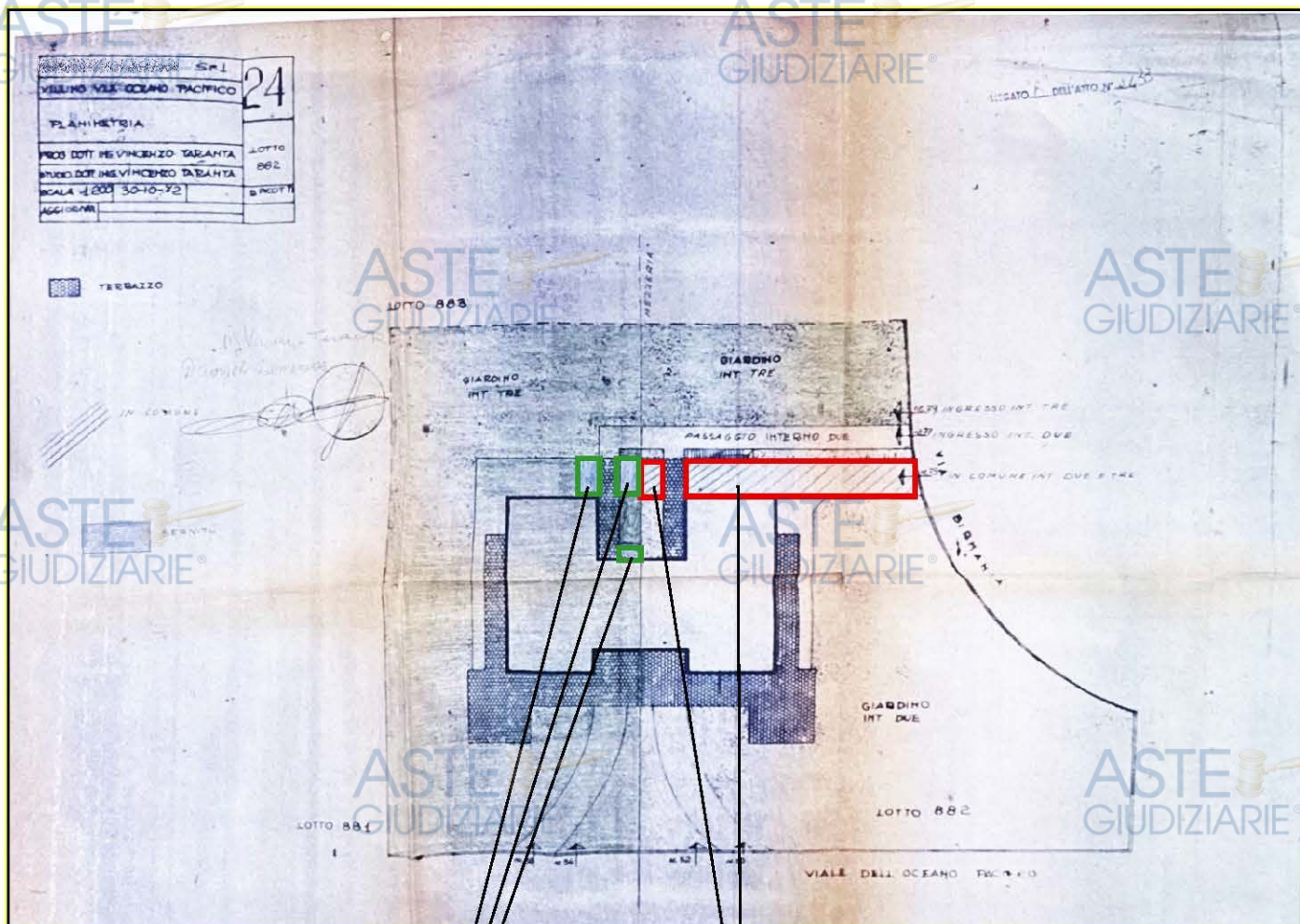


## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1,  
T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509



**ATTO REP. 2433 DEL 26/07/1978 DEL NOTAIO GIUSEPPE  
OTTOLENGHI - PIANTA PIANO S1**



**IN COMUNE**

**SERVITU'**

## **ATTO REP. 2433 DEL 26/07/1978 DEL NOTAIO GIUSEPPE OTTOLENGHI - PIANTA PIANO TERRA**

L'atto rep. 2433 del 26/07/1978 del notaio Giuseppe Ottolenghi identifica le parti comuni e le servitù di passaggio relativamente alle unità del complesso, che pertanto fanno riferimento ai cespiti oggetto della procedura ed a quelli identificati al cdf al sub 505 e 511. In particolare, sono in comune:

- il passo carrabile avente accesso da Via Birmania n. 75, fino alla retta che congiunge i punti A e B;
- il locale caldaia;



- il passo pedonale di accesso all'appartamento sito al piano S1, identificato all'attualità al sub 511. A riguardo che si precisa che tale accesso è stato assorbito nel sub 509, pertanto risulta inibito. Tale condizione dovrà essere ripristinata, salvo diversi accordi che potranno essere intrapresi dalle rispettive proprietà dei beni oggetto dell'atto.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**

Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**

Si rimanda al bene n.1.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509**

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1, non sono emerse servitù, censi, livello, o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**

Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**

Si rimanda al bene n.1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509**

Il villino è situato in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, nel quartiere EUR di Roma, in posizione angolare tra due importanti direttrici viarie: Viale dell'Oceano Pacifico e Via Birmania. L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 856, particella 153, subalterno 509. Il fabbricato è circondato da un ampio giardino privato perimetrale, che garantisce riservatezza e una buona fruibilità degli spazi esterni, distribuiti tra superfici pavimentate e aree a verde. L'accesso alla proprietà avviene da entrambi i fronti stradali, grazie alla presenza di due ingressi distinti, carrabili e pedonali. L'ingresso principale, su Viale dell'Oceano Pacifico, introduce a una zona pavimentata antistante il villino, utilizzata come piazzale di sosta per veicoli. Un secondo ingresso, su Via Birmania, offre ulteriore accessibilità, anche attraverso una rampa carrabile che conduce direttamente ai garage situati al piano seminterrato. L'intero lotto è recintato mediante muretto in cls intonacato, sormontato da rete metallica plastificata, con cancelli in ferro verniciato. Le superfici esterne risultano regolarmente drenate, con pendenze conformi, e dotate di sistema di smaltimento delle acque meteoriche. Il giardino è piantumato con essenze arbustive e arboree che fungono anche da barriera visiva naturale. Il villino si sviluppa su tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto. Il piano terra rappresenta il cuore funzionale dell'abitazione. L'ingresso principale si apre su un ampio spazio centrale che

distribuisce soggiorno, studio e zona cottura, collocati nella parte anteriore dell'immobile, mentre ulteriori ambienti si sviluppano nella porzione retrostante. Tutti i vani si affacciano sul giardino, contribuendo alla qualità degli ambienti interni in termini di luce e apertura. La pavimentazione è in parquet a listoni, continua e omogenea. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in PVC con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato laccato. Il riscaldamento è garantito da radiatori a parete, affiancati in alcune zone da diffusione canalizzata nel controsoffitto. L'impianto elettrico è sottotraccia, con frutti modulari moderni, mentre quello idrico è regolarmente distribuito a servizio di cucina e servizi. Una scala a vista collega il piano terra al piano sottotetto, dedicato alla zona notte. Gli ambienti, con altezze variabili per effetto della copertura inclinata, sono distribuiti attorno a un disimpegno. Sono presenti tre camere da letto: una con bagno esclusivo, una matrimoniale con bagno riservato e cabina armadio, una terza servita da bagno indipendente, oltre a un vano deposito. La pavimentazione è in parquet, le finiture analoghe a quelle del piano inferiore. Le aperture avvengono tramite lucernari e finestre a nastro, che assicurano illuminazione e aerazione naturali. Gli impianti sono completamente integrati e coerenti con la destinazione abitativa. Il piano seminterrato, accessibile sia dall'interno che dall'esterno tramite scala in muratura, ospita ambienti tecnici, vani accessori (ripostigli, lavanderia), una sala hobby, una cucina e una dependance dotata di accesso autonomo. Una larga intercapedine perimetrale garantisce aerazione e illuminazione indiretta agli ambienti sotto quota. Le finiture sono di tipo funzionale, con pavimenti in ceramica o gres e pareti intonacate. Le tramezzature sono in laterizio, e gli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento) sono presenti e regolarmente distribuiti. Dal lato di Via Birmania si sviluppa la rampa che collega i garage di proprietà (subalterni 502 e 510), nonché altri spazi appartenenti alla seconda porzione bifamiliare. Al piano seminterrato, sotto la zona giardino, è inoltre collocata la centrale termica, in locale tecnico intonacato, aerato e accessibile. Al suo interno sono presenti le apparecchiature meccaniche asserventi l'intera unità: generatori di calore a gas metano, collettori di distribuzione, quadri di comando e dispositivi di sicurezza. La centrale rispetta le normative in materia di ventilazione, accessibilità e impiantistica termica. L'immobile è dotato di un impianto di climatizzazione invernale centralizzato, basato su sistema a radiatori integrato, in parte, da canalizzazione a soffitto. La climatizzazione estiva è assicurata da un impianto a espansione diretta, con unità interne tipo split posizionate nei principali ambienti e unità esterne collocate all'interno del giardino, in aree tecniche schermate. Gli impianti consentono il controllo autonomo della temperatura nei singoli ambienti e risultano in buono stato di conservazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**

---

Il garage è realizzato in struttura in muratura portante, con pareti interne intonacate e pavimentazione in lastre di pietra naturale. La copertura è costituita da un solaio in cemento armato, a vista internamente, che funge anche da piano di calpestio per le aree giardinate sovrastanti, configurando quindi il box come ambiente interrato o semi-interrato. Questa caratteristica comporta una naturale esposizione a fenomeni di umidità, tipici degli ambienti sottoposti. Le pareti e il soffitto, seppur in condizioni strutturali stabili, mostrano segni compatibili con questa configurazione, come tracce di umidità e piccole efflorescenze. L'accesso avviene tramite porta basculante in metallo, installata in un'apertura incorniciata da muratura in pietra, in continuità con il rivestimento esterno dell'edificio.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**

---

L'immobile è composto da una rampa carrabile e da un garage utilizzato come magazzino, realizzati con tecniche costruttive distinte. La rampa carrabile presenta una pavimentazione in pietra naturale o ricostruita, posata a secco con andamento irregolare. La pendenza è funzionale allo scolo delle acque meteoriche. Il contenimento laterale è garantito da un muro in pietra a vista, con conci squadri e fughe parzialmente vegetate. È presente una ringhiera metallica superiore a protezione del dislivello. Lungo i bordi della rampa sono visibili canaline di scolo e condotte impiantistiche esterne per la gestione delle acque.

Il garage utilizzato come magazzino è costruito con struttura portante in cemento armato, solaio con intradosso a vista e impronte da cassero. Le murature perimetrali sono tinteggiate all'interno, con rivestimento in pietra



nella parte esterna. La pavimentazione interna è in piastrelle di gres o cotto industriale. L'accesso è garantito da portone in ferro con elementi vetrati opalini e feritoie laterali per la ventilazione. L'impianto di illuminazione è composto da plafoniere al neon e lampade industriali a soffitto. Il locale è dotato di arredi mobili e scaffalature metalliche a tutta altezza.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509**

In occasione dell'accesso lo Scrivente ha potuto accertare che l'immobile è occupato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che lo abita con proprio nucleo familiare. L'occupazione avviene in forza di:

- provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma rep. 34285 del 02/10/2018 (nota di trascrizione reg part 14186 del 21/02/2020);
- provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma reo. 44285/2019 del 31/10/2022 (nota di trascrizione reg part 96585 del 31/10/2023).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**

L'immobile è occupato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che lo abita con proprio nucleo familiare. L'occupazione avviene in forza di: provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma reo. 44285/2019 del 31/10/2022 (nota di trascrizione reg part 96585 del 31/10/2023).

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**

L'immobile è occupato \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, che lo abita con proprio nucleo familiare. L'occupazione avviene in forza di: provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma reo. 44285/2019 del 31/10/2022 (nota di trascrizione reg part 96585 del 31/10/2023).

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1978 al 21/10/2010	**** omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Ottolenghi	26/07/1978	2433	654
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/08/1978	46260	36679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	**** omissis ****	Atto di compravendita			

Dal 21/10/2010 al 10/11/2015		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sammartano Stefano	21/10/2010	27686	16157
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	25/10/2010	128434	75504
		<b>Registrazione</b>			
Dal 10/11/2015 al	**** omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sammartano Stefano	10/11/2015	37076	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/11/2015	117028	84571
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si precisa che:

- l'atto rep. 2433 del 26/07/1978 del notaio Giuseppe Ottolenghi faceva riferimento ai p.lli 29352 e 29354 del 21/04/1977 e al p.llo 18388 del 10/04/1978 che con la variazione n. 67265 del 19/04/1986 venivano fusi e cambiati di destinazione a generare il Sub 501 (da cui discende l'attuale 509), i subb. 507 e 508 (da cui discende l'attuale sub 510) oltre al sub 502;
- l'atto rep 27686 del 21/10/2010 del notaio Sammartano Stefano si riferisce ai subb. 507 e 508 (da cui discende l'attuale sub 510) oltre ai subb. 502 e 509.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, INTERNO S1**

Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, INTERNO S1**

Si rimanda al bene n.1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 1 aggiornate al 18/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 13/11/2015  
Reg. gen. 117028 - Reg. part. 84571  
Importo: € 3.974.000,00  
A favore di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.207.375,00

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 13/11/2023  
Reg. gen. 137247 - Reg. part. 101056  
A favore di \*\*\*\* omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* omissis \*\*\*\*

Si segnalano, gravanti sul cespite le seguenti trascrizioni non pregiudizievoli:

- Atto giudiziario avente ad oggetto "provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare" riguardante l'urbano identificato in Catasto al Foglio 85 Particella 153 sub.509, emesso dal Tribunale di Roma il giorno 02 ottobre 2018, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il giorno 21 febbraio 2020 Reg. gen. n. 15995 Reg. part. n. 14186, in favore \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e nei confronti \*\*\*\* omissis \*\*\*\*,
- Atto giudiziario avente ad oggetto "provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare" e riguardante tutti i cespiti oggetto della procedura (sub 502, sub 509, sub 510), emesso dal Tribunale di Roma il giorno 31 ottobre 2022, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il giorno 31 ottobre 2023 Reg. gen. n. 131477 Reg. part. n. 96585, in favore \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e nei confronti \*\*\*\* omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**

Visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 1 aggiornate al 19/06/2025

Si rimanda al bene n.1.

Si segnala, gravante sul cespite, la seguente trascrizione:

- Atto giudiziario avente ad oggetto "provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare" e riguardante tutti i cespiti oggetto della presente certificazione, emesso dal Tribunale di Roma il giorno 31 ottobre 2022, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il giorno 31 ottobre 2023 Reg. gen. n. 131477 Reg. part. n. 96585, in favore \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e nei confronti \*\*\*\* omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**

Visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 1 aggiornate al 19/06/2025.

Si rimanda al bene n.1.

Si segnala, gravante sul cespite, la seguente trascrizione:

- Atto giudiziario avente ad oggetto "provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare" e riguardante tutti i cespiti oggetto della presente certificazione, emesso dal Tribunale di Roma il giorno 31 ottobre 2022, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il giorno 31

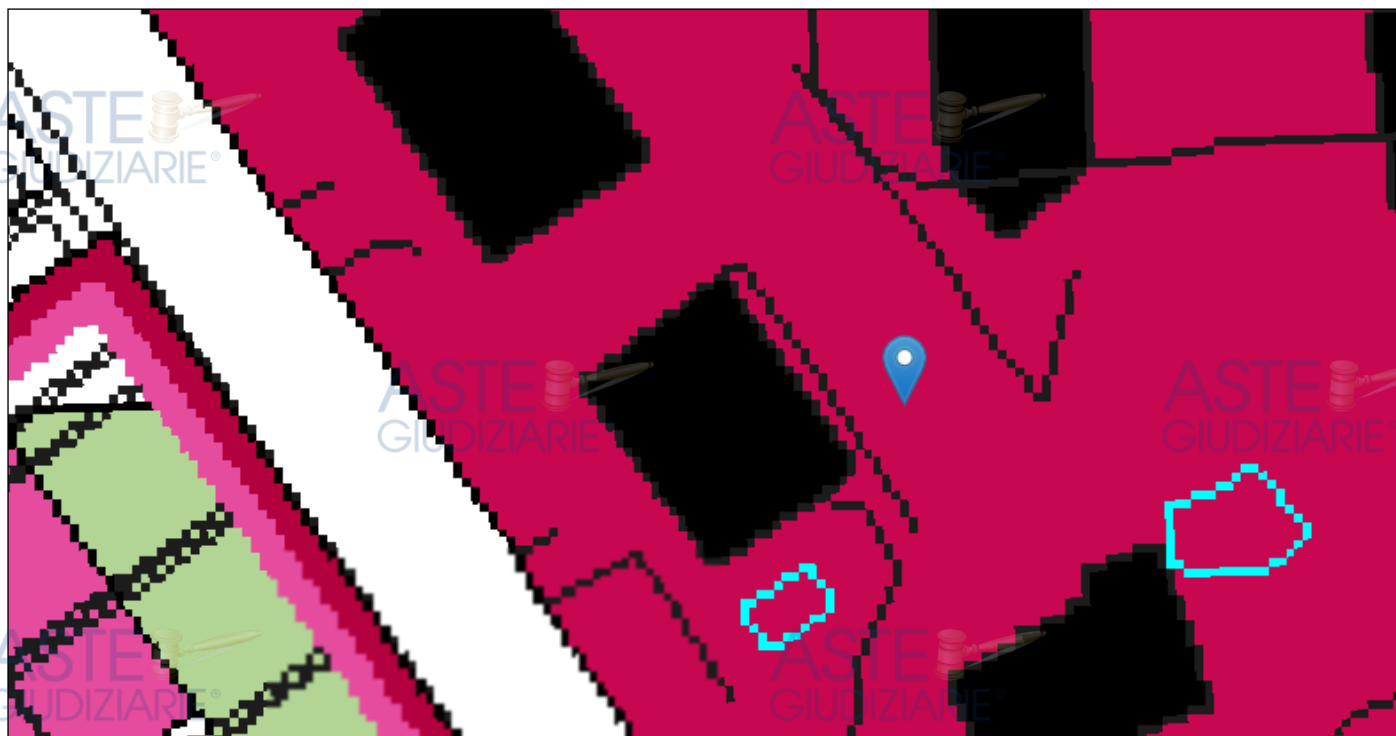
ottobre 2023 Reg. gen. n. 131477 Reg. part. n. 96585, in favore \*\*\*\* omissis \*\*\*\* e nei confronti \*\*\*\* omissis \*\*\*\*.

Si precisa inoltre che:

- il bene deriva dalla soppressione dei sub 507 e 508, sui quali grava l'iscrizione del 25/10/2010 reg part 729704, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO atto notaio SAMMARTANO STEFANO rep. 27687/16158 del 21/10/2010.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509**



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetto ricadono nell'ambito del Sistema insediativo - Città storica - Tessuti della Città Storica (art. 24 e 25).

Vi sono prescrizioni nella carta della qualità, in particolare l'immobile rientra:

- DENOMINAZIONE: E 42 - ora EUR, FAMIGLIA: MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI, CLASSE: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici, TIPOLOGIA: quartieri e insediamenti residenziali;
- DENOMINAZIONE: Tessuto residenziale compreso tra viale dell'Oceano Pacifico, viale dell'Umanesimo, via Australia, piazza Pakistan, viale Iran e viale Libano; FAMIGLIA: MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI; CLASSE: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti; TIPOLOGIA: quartieri e insediamenti residenziali.

L'immobile risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con provvedimento n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, con le seguenti prescrizioni:

- Tav A: Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



- Tav B: Aree urbanizzate del PTPR;

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502

---

Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510

---

Si rimanda al bene n.1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1** - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T. 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509

---

Per ricostruire lo stato urbanistico, edilizio e catastale dell'unità immobiliare oggetto di analisi (di seguito indicata come "cespite staggito"), al fine di verificarne la regolarità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati nel tempo, nonché la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze documentali reperite presso le amministrazioni competenti, è stata condotta un'attività istruttoria approfondita che ha previsto la consultazione della documentazione disponibile presso:

- il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma,
- il Municipio Roma IX, territorialmente competente per l'area oggetto di analisi,
- l'Ufficio Speciale Condoni Edilizio del Comune di Roma.

Dall'esame dei fascicoli progettuali e delle pratiche edilizie presenti negli archivi comunali, è stato possibile accertare che l'intero fabbricato in cui è situato il cespite è stato regolarmente realizzato a seguito del rilascio della licenza di costruzione n. 1346 del 5 agosto 1971, rilasciata dal Comune di Roma. Il progetto originario, presentato nel 1963 (prot. n. 60904), venne istruito presso la Ripartizione XV.

Negli anni successivi, è stato autorizzato un aggiornamento del progetto iniziale mediante una licenza in variante n. 2340 del 30 ottobre 1972, relativa al progetto prot. n. 10357, presentato in data 27 marzo 1972 presso la medesima Ripartizione.

Tale variante ha interessato l'intero complesso edilizio, coinvolgendo le singole unità immobiliari e modificandone parzialmente la destinazione d'uso e la distribuzione interna.

Il progetto complessivo prevedeva la realizzazione di un complesso immobiliare bifamiliare, articolato su tre livelli. Per ciascuna unità immobiliare era prevista la seguente articolazione funzionale:

- Piano seminterrato: locali adibiti a cantine, locali di sgombero, lavanderia, stireria, oltre a w.c.;
- Piano terra: ambienti residenziali destinati alla zona giorno;
- Piano primo: vani destinati a dispensa, guardaroba, soffitta e deposito libri.

Completavano il progetto tre autorimesse, una centrale termica e un vano destinato alla raccolta della nettezza urbana, tutti collocati al piano seminterrato ma esterni rispetto al corpo principale del fabbricato.

Il completamento dell'intervento edilizio venne formalmente attestato dal rilascio del Certificato di Abitabilità n. 408 in data 30 ottobre 1976, rilasciato dal Sindaco di Roma alla società costruttrice \*\*\*\* omissis \*\*\*\*, a conclusione della pratica edilizia avviata con la domanda n. 2904/75.

Nel corso del tempo, sono state eseguite alcune opere non coperte da autorizzazione preventiva. Per regolarizzare tali interventi, sono state presentate due domande di condono edilizio ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, entrambe successivamente accolte.

La prima concessione in sanatoria (n. 317228 del 19 maggio 2004) ha riguardato una "Tipologia 4", ovvero modifiche interne con variazioni distributive e d'uso, su una superficie complessiva di circa 450 mq. Tale

concessione si riferiva al dato catastale Subalterno 501, individuato al foglio 856, particella 153. Il subalterno è stato in seguito soppresso, generando l'attuale Subalterno 509.

La seconda concessione in sanatoria (n. 322863 del 13 ottobre 2004) si riferiva invece a una "Tipologia 3", ossia ampliamento, per una superficie di circa 50 mq, e riguardava il Subalterno 5, anch'esso successivamente soppresso. Entrambe le concessioni in sanatoria hanno regolarizzato lo stato esistente alla data del condono, ponendo le basi per la successiva presentazione di pratiche edilizie ordinarie.

Più precisamente:

- la concessione in sanatoria (n. 317228 del 19 maggio 2004) riguardava il cambio di destinazione d'uso per ciascun piano della proprietà rispetto alla licenza in variante n. 2340 del 30 ottobre 1972, relativa al progetto prot. n. 10357, presentato in data 27 marzo 1972, come segue:
  - o Piano S1 da locali adibiti a cantine, locali di sgombero, lavanderia, stireria, oltre a w.c. a uffici
  - o Piano T, da ambienti residenziali a uffici
  - o Piano 1, da vani destinati a dispensa, guardaroba, soffitta e deposito libri a uffici;
- la concessione in sanatoria n. 322863 del 13 ottobre 2004 riguarda l'ampliamento del piano interrato, nella parte del piano verso Viale dell'Oceano Pacifico a cavallo dell'interasse del fabbricato (per circa 50 mq)

Nel corso del 2010 è stata avviata una nuova fase di interventi sull'unità immobiliare, mirata sia all'adeguamento interno degli spazi, sia al ripristino della destinazione d'uso originaria.

In data 13 maggio 2010 è stata presentata presso il Municipio Roma XII una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) – prot. CN 35025 – per eseguire opere interne consistenti nella demolizione e ricostruzione di tramezzi, rifacimento degli impianti tecnologici (elettrico, idraulico, ecc.), posa in opera di nuove pavimentazioni e tinteggiatura generale.

A questa comunicazione era allegata la planimetria aggiornata dell'unità, dove si evidenziano anche nuove aperture nei solai, finalizzate alla realizzazione di scale interne di collegamento tra i livelli dell'unità.

Contestualmente, è stata depositata presso il Dipartimento IX una DIA (Denuncia Inizio Attività) – prot. 31522 – per richiedere il ripristino della destinazione d'uso originaria "abitazione", in luogo della destinazione "ufficio" acquisita in precedenza. A riguardo si precisa che il ripristino della destinazione originaria si riferisce per ciascun piano della proprietà (PIANO S1, PIANO T e PIANO 1) a quella del titolo edilizio, ovvero licenza in variante n. 2340 del 30 ottobre 1972, relativa al progetto prot. n. 10357, presentato in data 27 marzo 1972 che prevedeva per il Piano S1 locali adibiti a cantine, locali di sgombero, lavanderia, stireria, oltre a w.c., per il Piano T, ambienti residenziali, Piano 1, vani destinati a dispensa, guardaroba, soffitta e deposito libri.

La DIA è stata trasmessa successivamente al Municipio Roma XII (prot. CN 36701 del 19 maggio 2010). La corrispondente variazione catastale prot. RM 853321 del 14 luglio 2010 ha riguardato il Subalterno 509 (ex Sub. 501), risultando perfettamente sovrapponibile alla configurazione urbanistica autorizzata.

In data 25 novembre 2010, è stata quindi presentata una CILA in variante (prot. CN 82408), che ha modificato la distribuzione interna degli ambienti rispetto alla comunicazione precedente.

Il fine lavori e il relativo certificato di conformità sono stati trasmessi in data 16 dicembre 2010 (prot. CN 87922).

In tale occasione è stata depositata anche una nuova variazione catastale (prot. RM 1543059 del 14 dicembre 2010), sempre riferita al Subalterno 509.

Infine, il 28 dicembre 2010, è stata presentata una ulteriore DIA (prot. 90635) per eseguire opere più articolate, tra cui:

- apertura, chiusura e spostamento di infissi,
- miglioramento energetico con installazione di impianto fotovoltaico,
- realizzazione di scale esterne,
- ripristino del cancello pedonale d'ingresso,
- ulteriori opere interne.

La pratica è stata integrata dal parere favorevole della Commissione Qualità Edilizia (CO.QU.E.) del Comune di Roma, rilasciato con prot. QI 69980 del 25 novembre 2010.

In seguito, il DURC dell'impresa esecutrice è stato regolarmente presentato (prot. CN 3484 del 18 gennaio 2011), e il fine lavori è stato comunicato in data 28 giugno 2011 (prot. CN 48396). La documentazione finale includeva anche una relazione tecnica integrativa e nuovi elaborati grafici, in sostituzione dei precedenti, con allegata la variazione catastale prot. RM 777442 del 27 giugno 2011.

**Relativamente al piano S1**, dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione urbanistica disponibile, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- 1) diversa destinazione d'uso interna (colore verde):
  - trasformazione del locale deposito attrezzi in sala hobby
  - trasformazione di un deposito e due ripostigli in tre w.c.
  - trasformazione di due locali deposito in altrettante cucine
  - trasformazione di due locali cantina in ingresso e letto
- 2) difformità prospettica (colore blu):
  - trasformazione di un vano porta in un vano finestra
- 3) assorbimento area comune e difformità prospettica (colore rosso)
  - trasformazione dello spazio comune di accesso al piano S1<sup>4</sup> in spazio esclusivo, annesso alla proprietà sub 509, con creazione dei servizi igienici a servizi del piano e relative modifiche prospettiche.

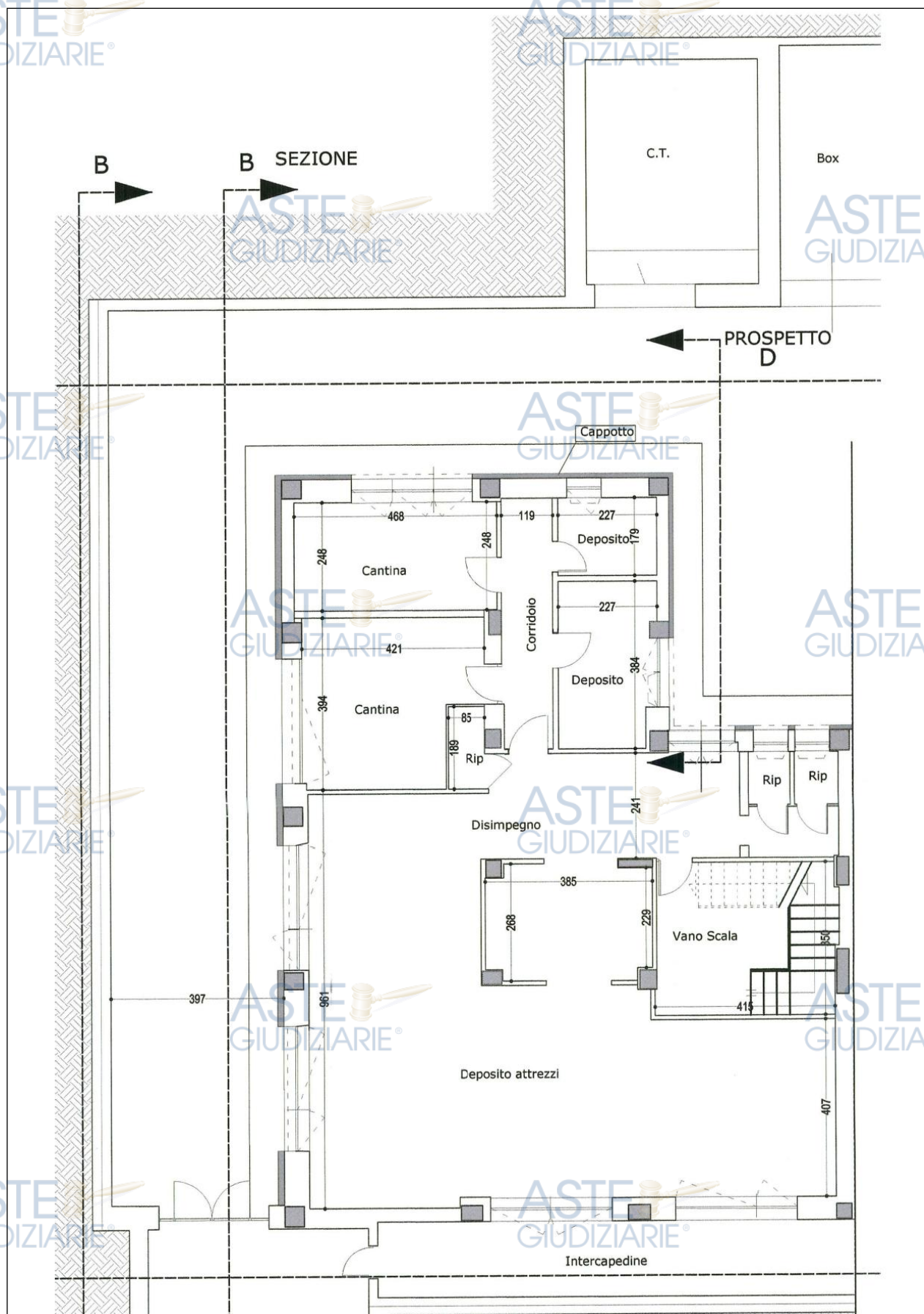
**Relativamente al piano T**, dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione urbanistica disponibile, lo scrivente non ha rilevato alcuna difformità.

**Relativamente al piano 1**, Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione urbanistica disponibile, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- 4) diversa destinazione d'uso interna (colore verde):
  - trasformazione di tre soffitte ed un lavatoio in quattro letti;
  - trasformazione di un deposito e due ripostigli in tre w.c.;
  - trasformazione di due ripostigli ed uno stenditoio.

---

<sup>4</sup> Come da atto notaio Giuseppe Ottolenghi rep. 2433 del 26/07/1978

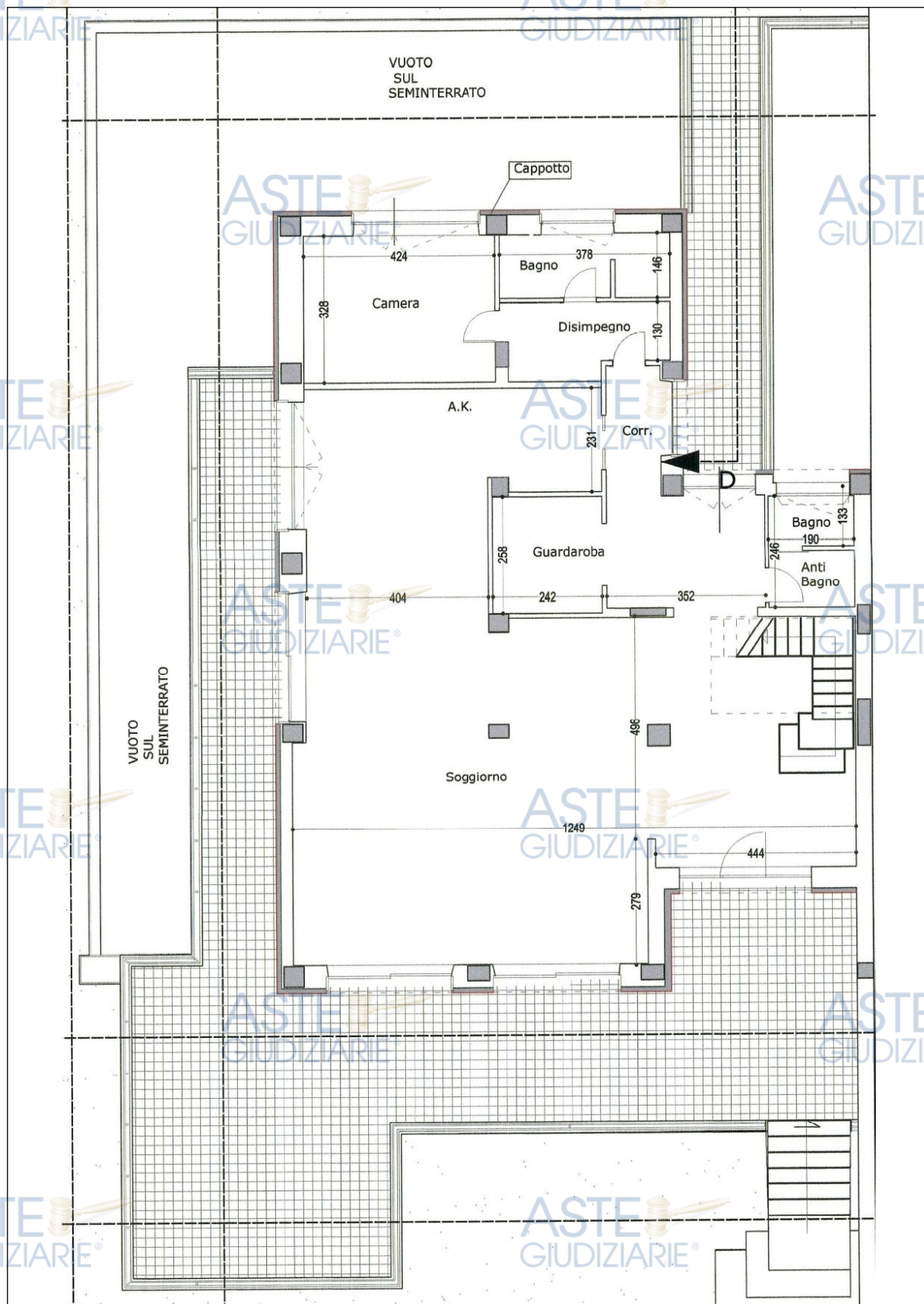


TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023 - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38 - PIANO S1 - STRALCIO DIA CN 48396 DEL 28.06.11 - PIANO SEMINTERRATO



DIVERSA DESTINAZIONE  
D'USODIFFORMITA'  
PROSPETTICADIFFORMITA'  
ASSORBIMENTO  
AREA IN COMUNE

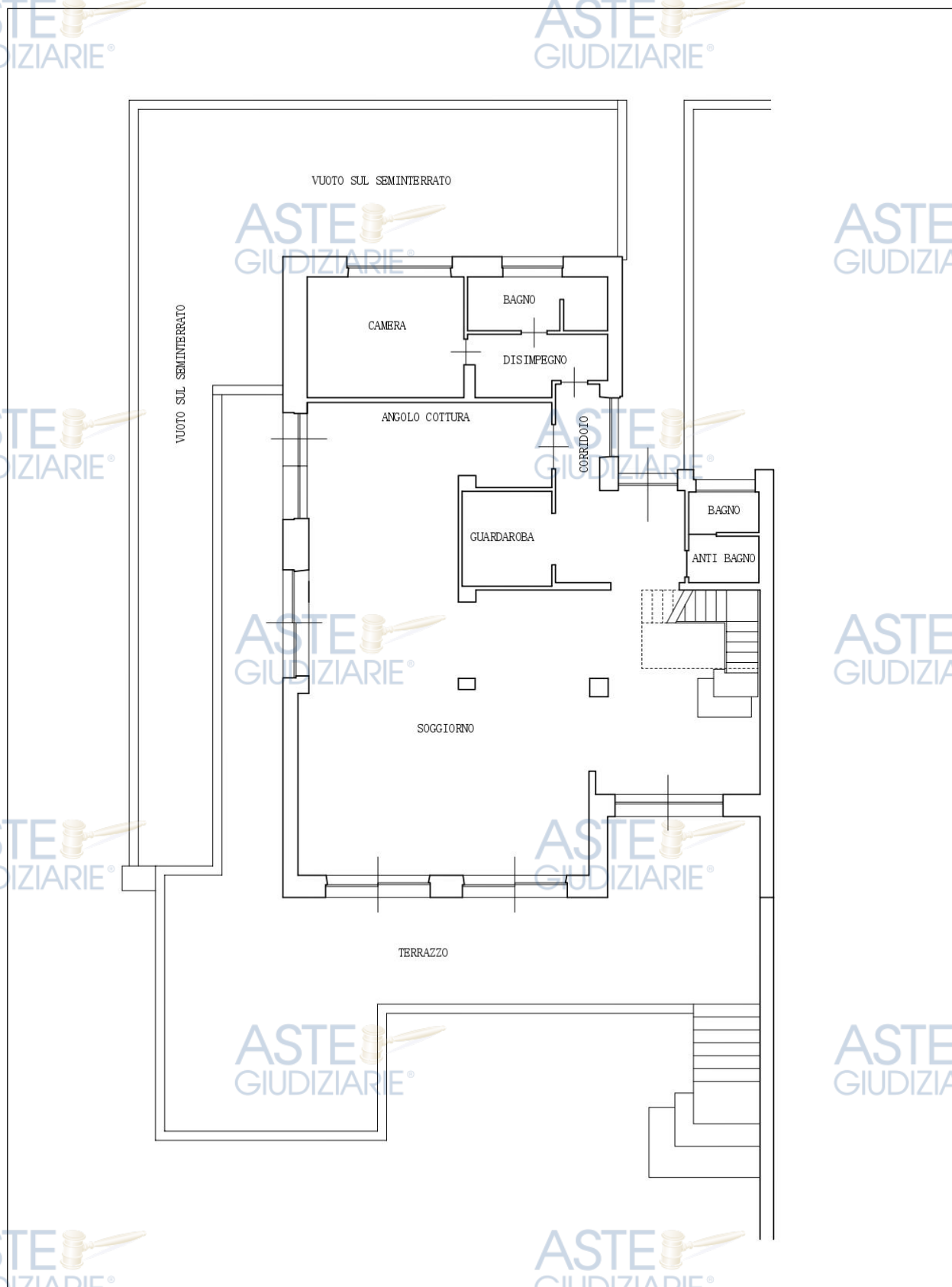
TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023 - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38 - PIANO S1 -  
RILIEVO STATO DEI LUOGHI



TRIBUNALE DI ROMA – RG 1172 2023 – VIALE DELL’OCEANO PACIFICO 36-38 – PIANO T – STRALCIO DIA CN 48396 DEL 28.06.11

Nella rappresentazione grafica del piano terra, le aree giardinate non sono riportate in quanto non oggetto di interventi che ne modifichino le caratteristiche, rispetto alla regolarità edilizia definita dalla successione dei titoli abilitativi legittimanti lo stato dei luoghi

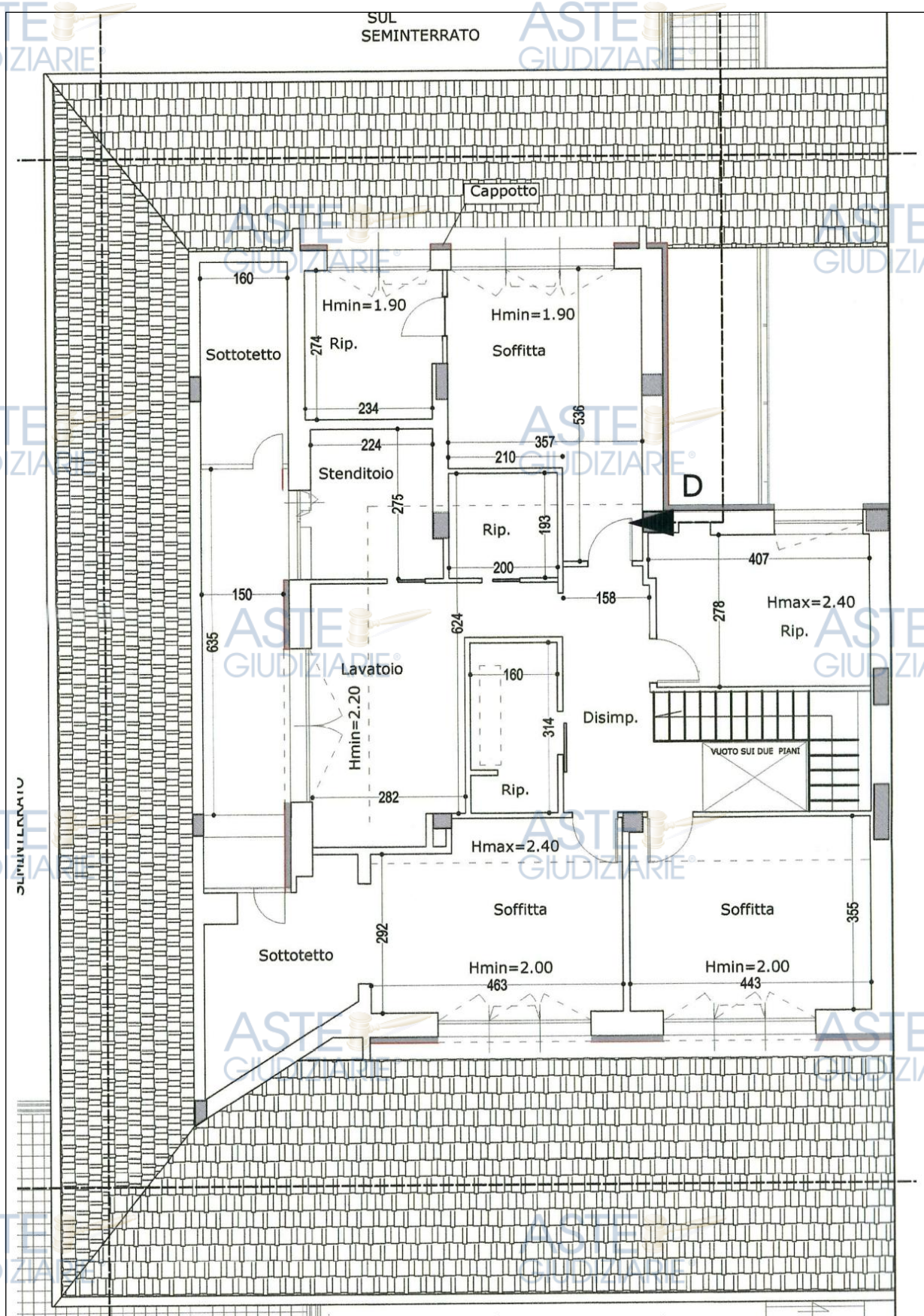
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023 - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38 - PIANO T - RILIEVO STATO DEI LUOGHI

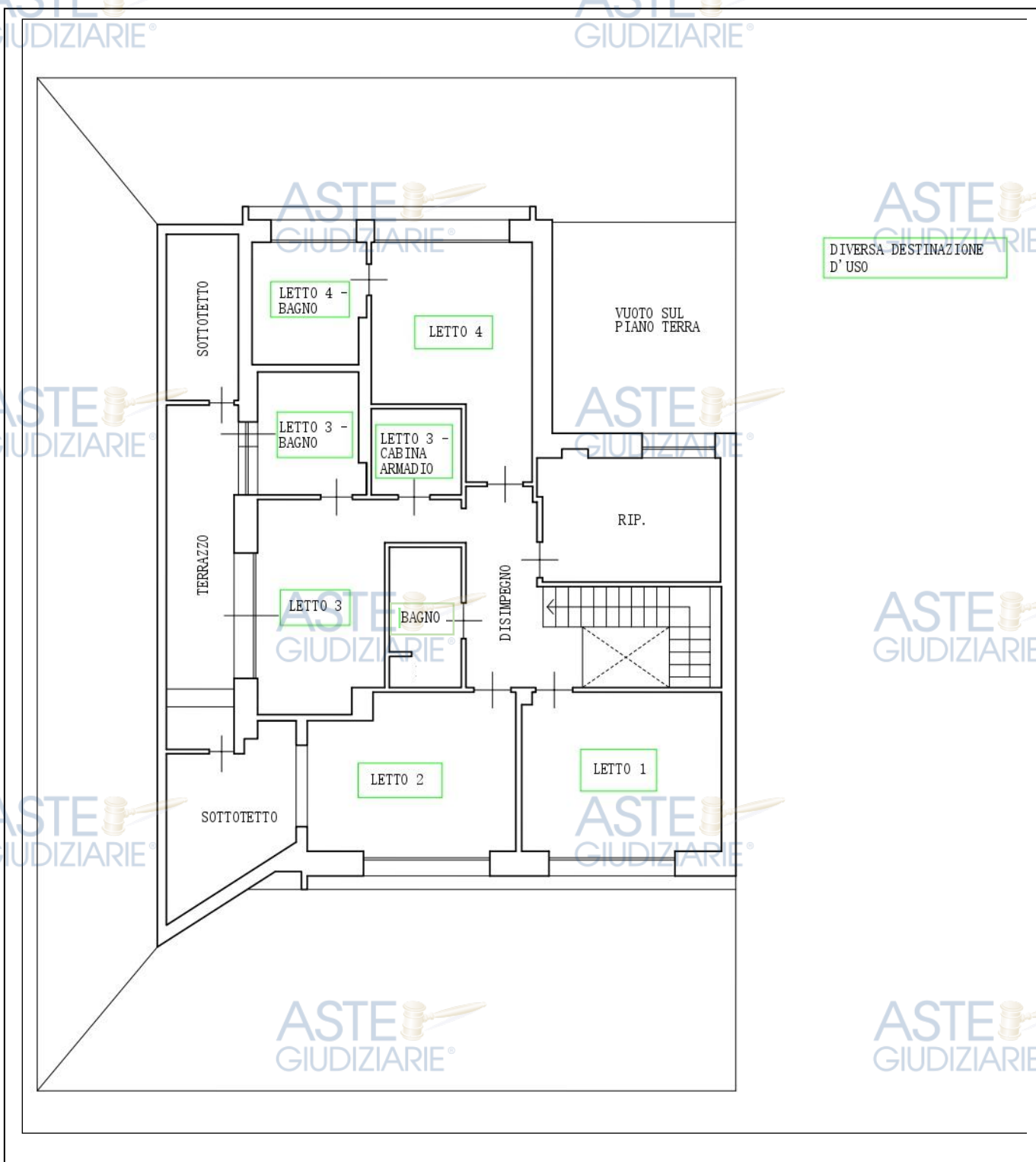
Nella rappresentazione grafica del piano terra, le aree giardinate non sono riportate in quanto non oggetto di interventi che ne modifichino le caratteristiche, rispetto alla regolarità edilizia definita dalla successione dei titoli abilitativi legittimanti lo stato dei luoghi





TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023 - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38 -  
PIANO 1 - STRALCIO DIA CN 48396 DEL 28.06.11





Le difformità interne ed esterne, del piano S1 e del piano 1, possono essere sanate attraverso:

- piano S1:
  - o relativamente ai 2 bagni realizzati sulla parte comune, smontaggio dei sanitari, smontaggio degli infissi interni ed esterni, demolizione dei tramezzi, opere murarie, integrazioni degli impianti elettrici e posa in opera di infissi esterni, oltre le finiture, per il ripristino della configurazione di progetto;
  - o relativamente al bagno ed alla cucina realizzati in sostituzione dei depositi, ed alla cucina in sostituzione del disimpegno, si dovranno rimuovere i sanitari e modificare gli impianti, per ripristinare la destinazione d'uso autorizzata;
- piano 1: relativamente ai tre bagni, si dovranno rimuovere i sanitari e modificare gli impianti, idrico sanitari ed elettrici, mentre per la camera da letto realizzata in sostituzione del lavatoio si dovranno parimenti integrare gli impianti elettrici ed idrico sanitari, con le relative opere di finitura.

Tali opere da ripristinare (interne ed esterne) sono riconducibili ad intervento di manutenzione straordinaria pesante, restauro e risanamento conservativo pesante e ristrutturazione edilizia leggera d.P.R. n. 380/2001, articolo 22, comma 1, articolo 3, comma 1, lett. b), c) e d). Punti 4, 6 e 7 della Sezione II - EDILIZIA - della Tabella A del d.lgs. 222/2016 previo parere della sovrintendenza capitolina ai beni culturali per il rilascio del nulla osta relativamente alla carta per la qualità. Pertanto, è possibile procedere al ripristino mediante S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) condizionata corredata da asseverazione tecnica, elaborato grafico, documentazione fotografica, computo metrico per il prospetto del contributo di costruzione, le cui spese si stimano in:

- Piano S1
  - o Opere murarie (smontaggio sanitari per n. 3 bagni, smontaggio infissi interni ed esterni, demolizione di muratura perimetrale e di tramezzi interni, rimozione di impianti, anche per le cucine): € 12.000,00;
  - o Opere murarie (muratura perimetrale, posa in opera di infissi esterni, finiture ed integrazioni impianti elettrici): € 20.000,00
- Piano 1
  - o Opere murarie (smontaggio sanitari per n. 3 bagni, modifica integrazioni impianti idrico sanitari ed elettrici, ed opere di finitura): € 8.000,00;
- Spese e Diritti Comunali = € 1.000,00
- C.C.C. del 10% sul valore complessivo stimato nel computo metrico: (importo minimo) € 4.000,00
- Oneri professionali = € 5.000,00 al netto di I.V.A. e cassa di previdenza

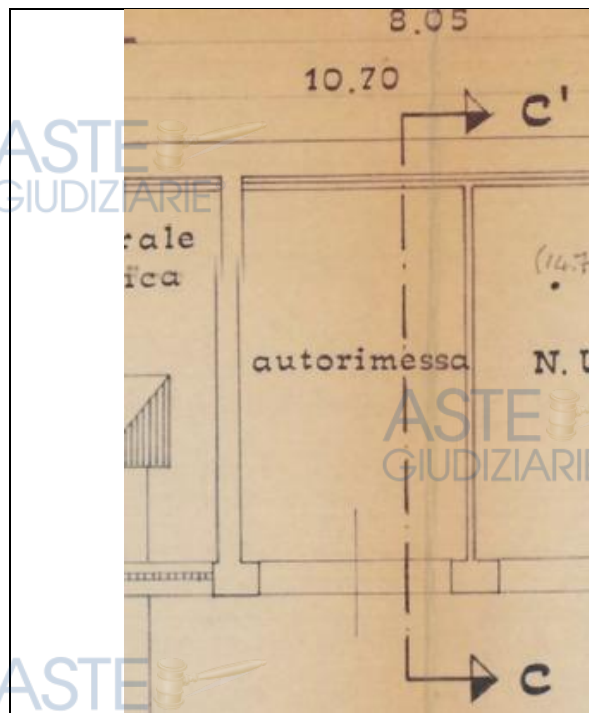
Per un importo complessivo di € 50.000,00 circa, costo che verrà detratto dal prezzo di stima.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

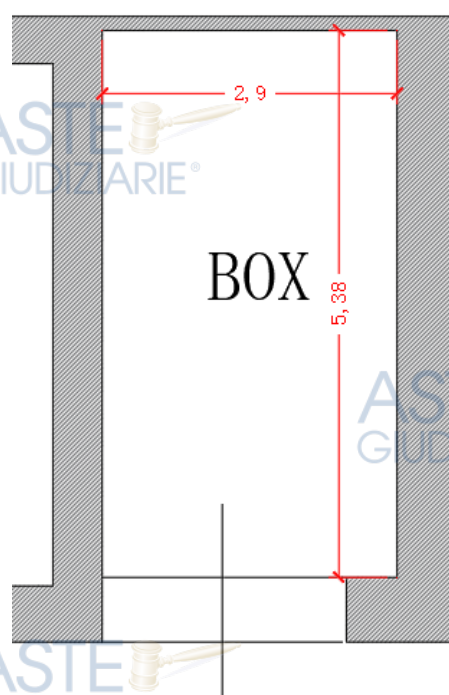
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502**

È stato possibile accertare che l'intero fabbricato ad uso residenziale, con relativi accessori e pertinenze, di cui fa parte il cespite staggito, è stato regolarmente realizzato in forza della licenza di costruzione n. 1346 rilasciate dal Comune di Roma il 05/08/1971 (progetto prot. 60904 presentato presso la Ripartizione XV del Comune di Roma nel 1963) e successiva licenza di variante n. 2340 del 30/10/1972 (progetto prot. 10357 presentato presso la Ripartizione XV del Comune di Roma il 27/03/1972). In data 30/10/1976 veniva rilasciato dal Sindaco di Roma alla \*\*\*\* omissis \*\*\*\* il Certificato di abitabilità n. 408 (riferimento domanda n. 2904/75 relativamente al progetto n. 60904/63).



TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023  
VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38  
PIANO S1 - STRALCIO PROGETTO  
PROT. 10357 DEL 27.03.1972



TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023  
VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38  
PIANO S1

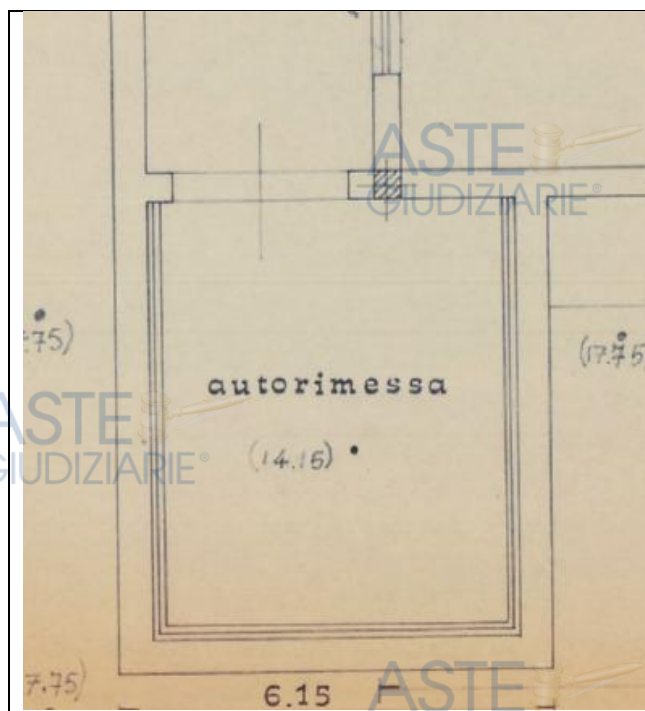
Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione urbanistica disponibile, lo scrivente non ha rilevato alcuna difformità.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

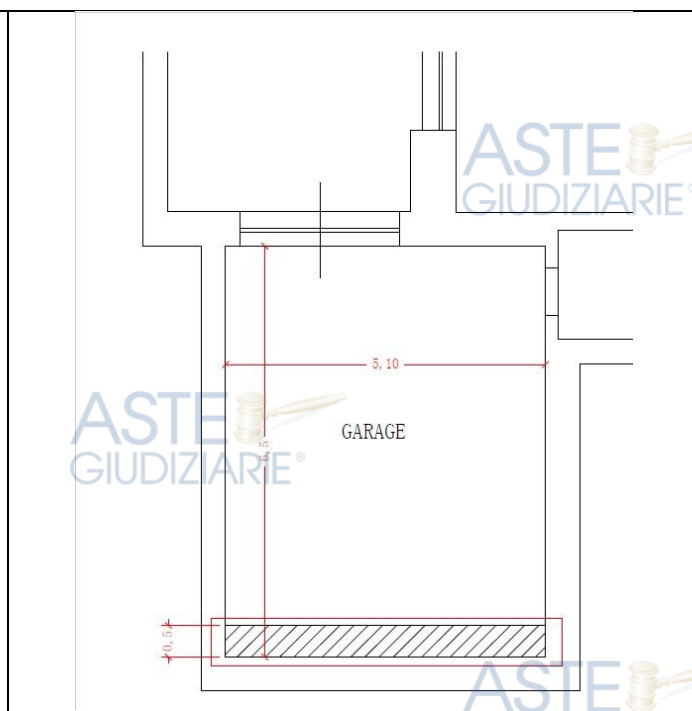
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510**

Si rimanda al bene n. 2.



TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023  
VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38  
PIANO S1 - STRALCIO PROGETTO  
PROT. 10357 DEL 27.03.1972



TRIBUNALE DI ROMA - RG 1172 2023  
VIALE DELL'OCEANO PACIFICO 36-38  
PIANO S1 - DIFFORMITA'

Dall'analisi dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione urbanistica disponibile, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- 1) aumento di superficie non residenziale (colore rosso) pari a circa mq 2,55 corrispondente ad un rettangolo posto al lato opposto d'entrata avente una dimensione corrispondente a 0,5 metri di lunghezza per 5, 10 metri di larghezza.

Questa difformità non può essere regolarizzata (ampliamento) quindi si prevede la realizzazione di un tramezzo a chiusura della parte in eccesso non autorizzata dal precedente titolo urbanistico. Tale opera da ripristinare è riconducibile ad interventi di manutenzione straordinaria ai sensi del d.P.R. n. 380/2001, art. 6-bis Sezione II-Edilizia della Tabella A del d.lgs. n. 222/2016.

Pertanto, è possibile procedere alla realizzazione del muro mediante C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) corredata da asseverazione tecnica, elaborato grafico, ecc. le cui spese si stimano in:

- Opere murarie (realizzazione muro) = € 1.000,00
- Spese e Diritti Comunali = € 500,00
- Oneri professionali = € 1.500,00 al netto di I.V.A. e cassa di previdenza

Per un importo complessivo di € 4.000,00 circa, costo che verrà detratto dal prezzo di stima

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIALE DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36-38, PIANO S1, T, 1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 509

---

Dalle informazioni acquisite non risulta costituito un condominio, né con riferimento alle parti comuni né ad altri aspetti organizzativi; non risultano inoltre posizioni debitorie riconducibili a tale fattispecie

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 502

---

Si rimanda al bene n.1.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELL'OCEANO PACIFICO NN. 36 - 38, PIANO S1, CENSITO AL CDF AL FG 856 PART 153 SUB 510

---

Si rimanda al bene n.1.

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 attive o passive, suoi dati metri ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntale 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 per rendere l'indagine il più accurata possibile, ha assunto informazioni anche presso le agenzie immobiliari di zona, quali Tecnocasa, Toscana immobiliare, Gabetti, ecc., ecc., acquisendo anche informazioni presso la Borsa immobiliare di Roma, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio e la F.I.A.I.P. che divulgano dei listini specifici in materia di valutazioni d'immobili. Si sono così ottenuti una serie di valori di zona che sono stati corretti a seconda della maggiore o minore appetibilità dovuta principalmente al livello di piano, alla distribuzione interna dei vani, al "taglio" (il valore unitario è normalmente inversamente proporzionale alla superficie), allo stato di manutenzione e conservazione ed all'esatta ubicazione nella zona, che tiene conto se la posizione permette di fruire nel miglior modo possibile di tutti i servizi primari e secondari (scuole, asili, uffici, ecc.) e di tutti gli esercizi commerciali, rendendo l'immobile appetibile sotto il profilo della compravendita.

Dalle indagini di mercato è emerso che i prezzi praticati nel comune di Roma, zona "Torrino (Mostacciano) (Municipio: IX - ex Municipio XII)", per le compravendite di:

- Abitazioni di I Fascia con caratteristiche simili al bene n. 1, oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq 3.400,00 e €/mq 5.100,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €/mq **4.250,00**;
- Box e posti auto simili ai beni n. 2 e n. 3 oggetto di valutazione, oscillano tra €/mq 800,00 e €/mq 1.500,00 a seconda del taglio. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ritiene equo fissare un valore unitario pari ad €/mq **1.300,00**.

Per la dipendenza dei cespiti e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche si è inteso costituire un unico lotto.

- **Bene N° 1** - la porzione di villino bifamiliare in oggetto è situata in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, nel quartiere EUR di Roma, in una posizione angolare privilegiata tra due importanti assi viari: Viale dell'Oceano Pacifico e Via Birmania. L'immobile, censito al cdf del Comune di Roma al foglio 856, part 153, sub 509, è circondato da un ampio giardino privato che avvolge l'intero perimetro del fabbricato, distaccato dal contesto urbano e una fruibilità esterna articolata tra superfici pavimentate e aree a verde. L'accesso alla proprietà è garantito da entrambi i fronti stradali, grazie alla presenza di ingressi distinti, carrabili e pedonali. Il primo, su Viale dell'Oceano Pacifico, comprende un varco carrabile e uno pedonale che conducono a un'area pavimentata destinata alla sosta dei veicoli, posta tra il confine della proprietà e il corpo dell'edificio. Il secondo accesso, su Via Birmania è carrabile, e consente una gestione flessibile dei percorsi di entrata e uscita, migliorando la fruibilità complessiva del lotto. L'edificio si sviluppa su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra e un piano sottotetto. Il piano terra costituisce il nucleo principale dell'abitazione e accoglie gli ambienti della zona giorno. L'ingresso conduce a uno spazio centrale ampio e luminoso, attorno al quale si articolano soggiorno, cucina, guardaroba ed i relativi servizi igienici, disposti nella parte laterale dell'edificio. Nella porzione retrostante sono collocati ulteriori ambienti destinati a camere o spazi accessori. Tutti gli ambienti di questo piano godono di affacci diretti sul giardino perimetrale, che contribuisce in modo significativo alla qualità abitativa, rendendo gli spazi idonei anche a un utilizzo esterno continuativo e conviviale. Dal medesimo ambiente di ingresso si sviluppa una scala interna a vista, posta in posizione centrale, che collega direttamente il piano terra con il piano sottotetto. Quest'ultimo è organizzato come zona notte e presenta una distribuzione razionale attorno a un disimpegno. Sono presenti tre camere da letto, di cui una dotata di bagno esclusivo, una camera matrimoniale principale con bagno riservato e cabina armadio,

oltre a un'ulteriore camera servita da un terzo bagno e da un vano adibito a deposito. Gli ambienti, pur interessati da altezze variabili dovute alla conformazione della copertura inclinata, risultano luminosi e aerati grazie alla presenza di aperture a tetto e finestre a nastro, che garantiscono ventilazione naturale e illuminazione diffusa. Il piano seminterrato è accessibile sia dall'interno, tramite il corpo scala principale, sia dall'esterno, attraverso una scala in muratura che collega il giardino al livello inferiore. Questo piano ospita una serie di ambienti a carattere tecnico e/o accessorio, tra cui locali impiantistici, vani di servizio e una sala hobby, una cucina, oltre a una dependance dotata di ingresso indipendente e collegamento interno tramite disimpegno. Il seminterrato è valorizzato dalla presenza di un'intercapedine perimetrale praticabile, che favorisce l'ingresso di luce e aria, migliorando la qualità ambientale degli spazi. Dal fronte su Via Birmania parte una rampa carrabile che conduce direttamente ai garage pertinenziali, identificati catastalmente ai subalterni 502 e 510, e che consente inoltre l'accesso ad ambienti appartenenti all'altra porzione del complesso immobiliare bifamiliare, corrispondenti ai subalterni 505 e 511. Al di sotto delle aree giardinate, infine, è ubicato il locale centrale termica, nel quale sono collocate le apparecchiature meccaniche asserventi l'intero complesso abitativo

- **Bene N° 2:** il bene oggetto di descrizione è un garage di pertinenza del complesso immobiliare sito in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36 – 38, nel Comune di Roma, identificato catastalmente al cdf del Comune di Roma al foglio 856, part 153, sub 502. Il garage è ubicato al piano S1 (seminterrato) del suddetto complesso edilizio, in corrispondenza della verticale delle aree giardinate, prospiciente verso l'esterno della proprietà. L'accesso carrabile avviene da Via Birmania n. 75, mediante una rampa privata che collega la viabilità pubblica esterna con il piano seminterrato del complesso, il quale risulta sottoposto rispetto alle aree giardinate circostanti. L'ingresso da Via Birmania è in comune con un'altra porzione di villino, censita al subalterno 511, anch'essa articolata su tre livelli (piano S1, piano terra e primo piano). Percorrendo la rampa in direzione d'ingresso alla proprietà, il garage in oggetto si colloca sulla destra della viabilità interna, in adiacenza al locale tecnico adibito a centrale termica. Esso si trova frontalmente rispetto a una porzione di area esterna pavimentata, ubicata tra le due unità immobiliari identificate al sub 509 (bene n. 1) e al sub 511. Il garage presenta una conformazione planimetrica rettangolare, con superficie di circa 15,70 mq, corrispondente a dimensioni interne pari a circa 5,70 metri di lunghezza per 2,75 metri di larghezza. Dal punto di vista costruttivo, la struttura è realizzata in cemento armato, con pavimentazione in pietra naturale. È dotato di cancello metallico motorizzato per l'accesso carrabile, impianto di illuminazione e impianto elettrico con forza motrice.
- **Bene N° 3:** il bene oggetto di descrizione è un garage, con relativa rampa scoperta di accesso, di pertinenza del complesso immobiliare sito in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36 – 38, nel Comune di Roma, identificato catastalmente al cdf del Comune di Roma al foglio 856, particella 153, subalterno 510. Il garage e la rampa sono ubicati al piano seminterrato (S1) del suddetto complesso edilizio, nella porzione più prossima a Viale dell'Oceano Pacifico. L'accesso avviene da Via Birmania n. 75, mediante una rampa privata che collega la viabilità pubblica esterna con il piano seminterrato, il quale risulta sottoposto rispetto alle aree giardinate circostanti. L'ingresso da Via Birmania è in comune con un'altra porzione di villino, censita al subalterno 511, anch'essa articolata su tre livelli (piano S1, piano terra e primo piano). Percorrendo la rampa in ingresso alla proprietà, il garage si trova in posizione terminale, sulla verticale del fabbricato, in corrispondenza delle aree terrazzate. La viabilità di accesso effettua una deviazione di 90° rispetto al tratto principale, formando la rampa scoperta di accesso, e risulta delimitata lateralmente dal terrapieno e dal fabbricato. Il garage ha conformazione rettangolare, con una superficie di circa 33 mq, corrispondente a 6,5 metri di lunghezza per 5,10 metri di larghezza. La rampa scoperta di accesso, anch'essa rettangolare, ha una superficie di circa 63 mq, con lunghezza di circa 20 metri e larghezza di 3,15 metri. Attualmente, il locale è utilizzato come deposito. All'interno si trovano scaffalature metalliche lungo le pareti e numerosi materiali accatastati. Il locale è dotato di illuminazione interna e accesso tramite portone in ferro e vetro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villino Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico	422,47 mq	4.250,00 €/mq	€ 1.795.497,50	100,00%	€ 1.795.497,50

nn. 36-38, piano S1, T, ST					
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, Piano S1	10,62 mq	1.3000,00 €/mq	€ 13.806,00	100,00%	€ 13.806,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, Piano S1	24,80 mq	1.300,00 €/mq	€ 32.240,00	100,00%	€ 32.240,00
Valore di stima:					€ 1.841.543,50

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto", che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato:	€ 1.841.543,50
Riduzione per assenza di vizi:	€ 92.077,18
Oneri regolarizzazione:	€ 54.000,00
Valore piena proprietà immobile:	€ 1.695.466,32
	in c.t. <b>€ 1.700.000,00</b>

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione.

Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. 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 \_\_\_\_\_

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gravina Francesco



Elenco allegati:

1. Rilievo fotografico
2. Atto Notaio Ottolenghi Giuseppe del 26/07/1978, Rep. 2433
3. Atto Notaio Sammartano Stefano, Rep. 27686 del 21/10/2010
4. Atto Notaio Sammartano Stefano, Rep. 37076 del 10/10/2015
5. Ispezione Ipotecaria Sub 509
6. Ispezione Ipotecaria Sub 510
7. Ispezione Ipotecaria Sub 502
8. Ispezione Ipotecaria Sub 501
9. Ispezione Ipotecaria Sub 507, 508
10. Nota di Trascrizione n. 14186 del 21/02/2020
11. Nota di Trascrizione n. 96585 del 31/10/2023
12. Nota di Trascrizione n. 75504 del 25/10/2023
13. Nota di Trascrizione n. 101056 del 13/11/2023
14. Fascicolo Progettuale - PAU
15. Planimetria Catastale (storica) Sub 509 (ex 501)
16. Planimetria Catastale Sub 510
17. Planimetria Catastale Sub 502
18. Planimetria Catastale Sub 507, Sub 508 e Sub 511
19. Fascicolo Progettuale - Municipio
20. Accertamento Generale delle Proprietà Immobiliare Urbana - Prot. 29352 del 21/04/1977
21. Accertamento Generale delle Proprietà Immobiliare Urbana - Prot. 29354 del 21/04/1977
22. Accertamento Generale delle Proprietà Immobiliare Urbana - Prot. 18388 del 10/04/1978
23. Accertamento Generale delle Proprietà Immobiliare Urbana - Prot. 3543 del 08/01/1987
24. Visura Catastale Sub 509
25. Visura Catastale Sub 510
26. Visura Catastale Sub 502
27. Visura Catastale Sub 503, Sub 505, Sub 507, Sub 508 e Sub 511
28. Rilievo stato dei luoghi

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Il villino, appartenente ad un complesso immobiliare bifamiliare, è situato in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, nel quartiere EUR di Roma, in una posizione angolare privilegiata tra due importanti assi viari: Viale dell'Oceano Pacifico e Via Birmania. L'immobile, censito al cdf del Comune di Roma al foglio 856, part 153, sub 509, è circondato da un ampio giardino privato che avvolge l'intero perimetro del fabbricato, distaccato dal contesto urbano e una fruibilità esterna articolata tra superfici pavimentate e aree a verde. L'accesso alla proprietà è garantito da entrambi i fronti stradali, grazie alla presenza di ingressi distinti, carrabili e pedonali. Il primo, su Viale dell'Oceano Pacifico, comprende un varco carrabile e uno pedonale che conducono a un'area pavimentata destinata alla sosta dei veicoli, posta tra il confine della proprietà e il corpo dell'edificio. Il secondo accesso, su Via Birmania è carrabile, e consente una gestione flessibile dei percorsi di entrata e uscita, migliorando la fruibilità complessiva del lotto. L'edificio si sviluppa su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra e un piano sottotetto. Il piano terra costituisce il nucleo principale dell'abitazione e accoglie gli ambienti della zona giorno. L'ingresso conduce a uno spazio centrale ampio e luminoso, attorno al quale si articolano soggiorno, cucina, guardaroba ed i relativi servizi igienici, disposti nella parte laterale dell'edificio. Nella porzione retrostante sono collocati ulteriori ambienti destinati a camere o spazi accessori. Tutti gli ambienti di questo piano godono di affacci diretti sul giardino perimetrale, che contribuisce in modo significativo alla qualità abitativa, rendendo gli spazi idonei anche a un utilizzo esterno continuativo e conviviale. Dal medesimo ambiente di ingresso si sviluppa una scala interna a vista, posta in posizione centrale, che collega direttamente il piano terra con il piano sottotetto. Quest'ultimo è organizzato come zona notte e presenta una distribuzione razionale attorno a un disimpegno. Sono presenti tre camere da letto, di cui una dotata di bagno esclusivo, una camera matrimoniale principale con bagno riservato e cabina armadio, oltre a un'ulteriore camera servita da un terzo bagno e da un vano adibito a deposito. Gli ambienti, pur interessati da altezze variabili dovute alla conformazione della copertura inclinata, risultano luminosi e aerati grazie alla presenza di aperture a tetto e finestre a nastro, che garantiscono ventilazione naturale e illuminazione diffusa. Il piano seminterrato è accessibile sia dall'interno, tramite il corpo scala principale, sia dall'esterno, attraverso una scala in muratura che collega il giardino al livello inferiore. Questo piano ospita una serie di ambienti a carattere tecnico e/o accessorio, tra cui locali impiantistici, vani di servizio e una sala hobby, una cucina, oltre a una dependance dotata di ingresso indipendente e collegamento interno tramite disimpegno. Il seminterrato è valorizzato dalla presenza di un'intercapedine perimetrale praticabile, che favorisce l'ingresso di luce e aria, migliorando la qualità ambientale degli spazi. Dal fronte su Via Birmania parte una rampa carrabile che conduce direttamente ai garage pertinenziali, identificati catastalmente ai subalterni 502 e 510, e che consente inoltre l'accesso ad ambienti appartenenti altre beni ricompresi nel complesso immobiliare bifamiliare, corrispondenti ai subalterni 505 e 511. Al di sotto delle aree giardinate, infine, è ubicato il locale centrale termica, nel quale sono collocate le apparecchiature meccaniche asserventi l'intero complesso abitativo.
- **Bene N° 2** Il bene oggetto di descrizione è un garage di pertinenza del bene n. 1 ed è sito in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, nel Comune di Roma, identificato catastalmente al cdf del Comune di Roma al foglio 856, part 153, sub 502. Il garage è ubicato al piano S1 (seminterrato) del complesso immobiliare bifamiliare, in corrispondenza della verticale delle aree giardinate, prospiciente verso l'esterno della proprietà. L'accesso carrabile avviene da Via Birmania n. 75, mediante una rampa privata che collega la viabilità pubblica esterna con il piano seminterrato, il quale risulta sottoposto rispetto alle aree giardinate circostanti. L'ingresso da Via Birmania è in comune con altri beni appartenenti a complesso immobiliare bifamiliare, ovvero altro villino censito al sub 511, anch'essa articolato su tre livelli (piano S1, piano terra e primo piano) ed il pertinenziale garage, censito al sub 505. Percorrendo la rampa in direzione d'ingresso alla proprietà, il garage in oggetto si colloca sulla destra della viabilità interna, in adiacenza al locale tecnico adibito a centrale termica. Esso si trova frontalmente rispetto a una

porzione di area esterna pavimentata, ubicata tra le due unità immobiliari identificate al sub 509 (bene n. 1) e al sub 511. Il garage presenta una conformazione planimetrica rettangolare, con superficie di circa 15,70 mq, corrispondente a dimensioni interne pari a circa 5,70 metri di lunghezza per 2,75 metri di larghezza. Dal punto di vista costruttivo, la struttura è realizzata in cemento armato, con pavimentazione in pietra naturale. È dotato di cancello metallico motorizzato per l'accesso carrabile, impianto di illuminazione e impianto elettrico con forza motrice.

- **Bene N° 3** - Il bene oggetto di descrizione è un garage, con relativa rampa scoperta di accesso, di pertinenza del bene n.1 ed è sito in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, nel Comune di Roma, identificato catastalmente al cdf del Comune di Roma al foglio 856, particella 153, subalterno 510. Il garage e la rampa sono ubicati al piano seminterrato (S1) del complesso immobiliare bifamiliare, nella porzione più prossima a Viale dell'Oceano Pacifico. L'accesso avviene da Via Birmania n. 75, mediante una rampa privata che collega la viabilità pubblica esterna con il piano seminterrato, il quale risulta sottoposta rispetto alle aree giardinate circostanti. L'ingresso da Via Birmania è in comune con altri beni appartenenti a complesso immobiliare bifamiliare, ovvero altro villino censito al sub 511, anch'essa articolato su tre livelli (piano S1, piano terra e primo piano) ed il pertinenziale garage, censito al sub 505. Percorrendo la rampa in ingresso alla proprietà, il garage si trova in posizione terminale, sulla verticale del fabbricato, in corrispondenza delle aree terrazzate. La viabilità di accesso effettua una deviazione di 90° rispetto al tratto principale, formando la rampa scoperta di accesso, e risulta delimitata lateralmente dal terrapieno e dal fabbricato. Il garage ha conformazione rettangolare, con una superficie di circa 33 mq, corrispondente a 6,5 metri di lunghezza per 5,10 metri di larghezza. La rampa scoperta di accesso, anch'essa rettangolare, ha una superficie di circa 63 mq, con lunghezza di circa 20 metri e larghezza di 3,15 metri. Attualmente, il locale è utilizzato come deposito. All'interno si trovano scaffalature metalliche lungo le pareti e numerosi materiali accatastati. Il locale è dotato di illuminazione interna e accesso tramite portone in ferro e vetro.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, piano S1, T, ST		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 856, Part. 153, Sub. 509, Zc. 5, Categoria A7	Superficie	347,86 mq
Stato conservativo:	<p>Rispetto allo stato conservativo del cespite, con riferimento ai singoli piani del complesso, lo Scrivente in occasione dell'accesso ha potuto constatare nel corso dell'accesso quanto segue: - Piano 1: condizioni generalmente discrete sotto il profilo conservativo. Gli ambienti risultano regolarmente rifiniti, con caratteristiche edilizie compatibili con la destinazione residenziale. La distribuzione interna è ordinata, tenendo conto delle limitazioni legate alle altezze variabili della copertura inclinata. Le pavimentazioni in parquet si estendono uniformemente su tutta la superficie e risultano in stato conservativo discreto, con segni di usura superficiale diffusa, ma senza lesioni strutturali o sollevamenti. Le pareti e i soffitti, intonacati e tinteggiati, non presentano alterazioni visibili, come crepe, distacchi o fenomeni riconducibili a infiltrazioni. Gli infissi esterni, in PVC con vetrocamera, appaiono materialmente integri, con prestazioni isolanti coerenti con il tipo di serramento e assenza di deformazioni evidenti. Le aperture a nastro e i lucernari garantiscono illuminazione e aerazione naturali sufficienti, con componenti vetrati in discreto stato. Le porte interne si presentano regolarmente installate e in stato conservativo complessivamente buono. I locali bagno mostrano finiture ceramiche integre, con sanitari sospesi correttamente posizionati e superfici di rivestimento senza evidenze di degrado. Gli impianti elettrico e idraulico non presentano segni di vetustà o malfunzionamenti visibili; le dotazioni risultano compatibili con l'epoca di realizzazione o aggiornamento. L'impianto di riscaldamento è presente, con corpi scaldanti installati in modo regolare, in condizioni di conservazione adeguate rispetto agli ambienti serviti; - Piano T: 1. aree interne: buono stato di conservazione, con finiture coerenti con la tipologia residenziale e l'epoca di edificazione. I pavimenti sono prevalentemente in parquet a listoni, posati con regolarità e in condizioni complessivamente buone, con segni di usura compatibili con l'uso ordinario. Le pareti risultano tinteggiate con finitura liscia e in buono stato visivo, prive di alterazioni significative, mentre nei servizi igienici sono presenti rivestimenti in ceramica anch'essi in buone condizioni. Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, integri e funzionali, dotati di aperture a battente e vasistas; quelli interni sono in legno tamburato verniciato, con ferramenta completa e funzionante. Gli impianti risultano correttamente integrati nella struttura: l'impianto elettrico è sottotraccia, dotato di frutti modulari recenti; quello idrico-sanitario appare funzionale, con sanitari e rubinetterie in buono stato. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in acciaio verniciato, integrato in alcuni ambienti da un sistema canalizzato. Gli ambienti sono nel complesso ben aerati e luminosi, grazie alla presenza di aperture vetrate di buona dimensione. Non si rilevano segni evidenti di umidità, infiltrazioni o fessurazioni riconducibili a problematiche strutturali; 2. aree esterne: il giardino si presenta in uno stato conservativo generalmente buono. Le superfici a verde risultano nella maggior parte ben mantenute, con una copertura erbosa diffusa e omogenea, seppure con alcune zone localizzate in cui si riscontra una crescita più discontinua o la presenza di essenze spontanee. L'insieme mantiene comunque un aspetto ordinato e pienamente fruibile. Le porzioni pavimentate, costituite da camminamenti e aree di sosta, mostrano una buona stabilità e aderenza al piano di posa. Le fughe e i giunti risultano integri, senza evidenti segni di cedimento o sollevamento, mentre i materiali impiegati, pur esposti agli agenti atmosferici, si conservano in condizioni funzionali. Le alberature, le siepi e le piante ornamentali lungo il perimetro del giardino appaiono in buono stato vegetativo, con crescita regolare e assenza di segni di deperimento. Gli elementi accessori presenti, quali strutture leggere, arredi da esterno o eventuali schermature, sono complessivamente integri e ben collocati nel contesto, con lievi segni di esposizione riconducibili all'uso e al tempo. - Piano S1: 1. aree interne: si presentano in discreto stato conservativo. Gli ambienti risultano complessivamente curati, con finiture recenti e uniformi. Le superfici murarie si mostrano integre e in buone condizioni, prive di tracce di umidità o distacchi. I pavimenti, realizzati in gres porcellanato, si presentano stabili e ben mantenuti, così come i rivestimenti nei locali destinati a servizio igienico. Gli infissi interni risultano funzionanti e ben conservati, e gli impianti appaiono ordinatamente integrati, senza evidenti segni di usura o malfunzionamento. L'insieme degli spazi è pulito, ordinato e idoneamente rifinito, restituendo un'impressione generale di ambienti funzionali e correttamente mantenuti 2. aree esterne: le aree di passaggio si presentano in condizioni generali ordinate, con una pavimentazione in pietra naturale che conserva una buona uniformità. La superficie, posata con disegno irregolare, mostra segni di normale usura dovuti al tempo e al transito, con la presenza, in alcuni punti, di muschio e fogliame accumulato, soprattutto nelle zone maggiormente ombreggiate o protette. Le murature in pietra naturale che fiancheggiano i percorsi evidenziano la stratificazione del tempo, con superfici irregolari e variazioni cromatiche dovute agli</p>		



	agenti atmosferici. In alcune porzioni si notano tracce di umidità, efflorescenze saline e leggere alterazioni superficiali che testimoniano l'esposizione costante agli elementi esterni. 3. centrale termica: il locale tecnico si presenta in stato conservativo discreto. Le superfici murarie e il soffitto mostrano segni di usura e umidità diffusa, ma nel complesso l'ambiente risulta ordinato e accessibile, con impianti visibilmente in esercizio e senza anomalie evidenti.		
Descrizione:	<p>Il villino, appartenente ad un complesso immobiliare bifamiliare, è situato in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36-38, nel quartiere EUR di Roma, in una posizione angolare privilegiata tra due importanti assi viari: Viale dell'Oceano Pacifico e Via Birmania. L'immobile, censito al cdf del Comune di Roma al foglio 856, part 153, sub 509, è circondato da un ampio giardino privato che avvolge l'intero perimetro del fabbricato, distaccato dal contesto urbano e una fruibilità esterna articolata tra superfici pavimentate e aree a verde. L'accesso alla proprietà è garantito da entrambi i fronti stradali, grazie alla presenza di ingressi distinti, carrabili e pedonali. Il primo, su Viale dell'Oceano Pacifico, comprende un varco carrabile e uno pedonale che conducono a un'area pavimentata destinata alla sosta dei veicoli, posta tra il confine della proprietà e il corpo dell'edificio. Il secondo accesso, su Via Birmania è carrabile, e consente una gestione flessibile dei percorsi di entrata e uscita, migliorando la fruibilità complessiva del lotto. L'edificio si sviluppa su tre livelli: un piano seminterrato, un piano terra e un piano sottotetto. Il piano terra costituisce il nucleo principale dell'abitazione e accoglie gli ambienti della zona giorno. L'ingresso conduce a uno spazio centrale ampio e luminoso, attorno al quale si articolano soggiorno, cucina, guardaroba ed i relativi servizi igienici, disposti nella parte laterale dell'edificio. Nella porzione retrostante sono collocati ulteriori ambienti destinati a camere o spazi accessori. Tutti gli ambienti di questo piano godono di affacci diretti sul giardino perimetrale, che contribuisce in modo significativo alla qualità abitativa, rendendo gli spazi idonei anche a un utilizzo esterno continuativo e conviviale. Dal medesimo ambiente di ingresso si sviluppa una scala interna a vista, posta in posizione centrale, che collega direttamente il piano terra con il piano sottotetto. Quest'ultimo è organizzato come zona notte e presenta una distribuzione razionale attorno a un disimpegno. Sono presenti tre camere da letto, di cui una dotata di bagno esclusivo, una camera matrimoniale principale con bagno riservato e cabina armadio, oltre a un'ulteriore camera servita da un terzo bagno e da un vano adibito a deposito. Gli ambienti, pur interessati da altezze variabili dovute alla conformazione della copertura inclinata, risultano luminosi e aerati grazie alla presenza di aperture a tetto e finestre a nastro, che garantiscono ventilazione naturale e illuminazione diffusa. Il piano seminterrato è accessibile sia dall'interno, tramite il corpo scala principale, sia dall'esterno, attraverso una scala in muratura che collega il giardino al livello inferiore. Questo piano ospita una serie di ambienti a carattere tecnico e/o accessorio, tra cui locali impiantistici, vani di servizio e una sala hobby, una cucina, oltre a una dependance dotata di ingresso indipendente e collegamento interno tramite disimpegno. Il seminterrato è valorizzato dalla presenza di un'intercapedine perimetrale praticabile, che favorisce l'ingresso di luce e aria, migliorando la qualità ambientale degli spazi. Dal fronte su Via Birmania parte una rampa carrabile che conduce direttamente ai garage pertinenziali, identificati catastalmente ai subalterni 502 e 510, e che consente inoltre l'accesso ad ambienti appartenenti altre beni ricompresi nel complesso immobiliare bifamiliare, corrispondenti ai subalterni 505 e 511. Al di sotto delle aree giardinate, infine, è ubicato il locale centrale termica, nel quale sono collocate le apparecchiature meccaniche asserventi l'intero complesso abitativo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	<p>In occasione dell'accesso lo Scrivente ha potuto accertare che l'immobile è occupato **** omissis ****, che lo abita con proprio nucleo familiare. L'occupazione avviene in forza di: - provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma rep. 34285 del 02/10/2018 (nota di trascrizione reg part 14186 del 21/02/2020); - provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma reo. 44285/2019 del 31/10/2002 (nota di trascrizione reg part 96585 del 31/10/2023).</p>		
Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, interno S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 856, Part. 153, Sub. 502, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	15,75 mq
Stato conservativo:	<p>Il garage si presenta in discrete condizioni generali. La struttura in muratura è solida e la pavimentazione risulta integra e funzionale. Le pareti interne mostrano alcuni segni di umidità superficiale, mentre il soffitto evidenzia tracce di usura e vecchie infiltrazioni, senza però compromettere la funzionalità dell'ambiente. La porta basculante è funzionante e non si rilevano criticità strutturali. Complessivamente, lo stato conservativo è buono, con necessità limitate a interventi di manutenzione ordinaria.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di descrizione è un garage di pertinenza del bene n. 1 ed è sito in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, nel Comune di Roma, identificato catastalmente al cdf del Comune di Roma al foglio 856, part 153, sub 502. Il garage è ubicato al piano S1 (seminterrato) del complesso immobiliare bifamiliare, in</p>		

	<p>corrispondenza della verticale delle aree giardinate, prospiciente verso l'esterno della proprietà. L'accesso carrabile avviene da Via Birmania n. 75, mediante una rampa privata che collega la viabilità pubblica esterna con il piano seminterrato, il quale risulta sottoposta rispetto alle aree giardinate circostanti. L'ingresso da Via Birmania è in comune con altri beni appartenenti a complesso immobiliare bifamiliare, ovvero altro villino censito al sub 511, anch'essa articolato su tre livelli (piano S1, piano terra e primo piano) ed il pertinenziale garage, censito al sub 505. Percorrendo la rampa in direzione d'ingresso alla proprietà, il garage in oggetto si colloca sulla destra della viabilità interna, in adiacenza al locale tecnico adibito a centrale termica. Esso si trova frontalmente rispetto a una porzione di area esterna pavimentata, ubicata tra le due unità immobiliari identificate al sub 509 (bene n. 1) e al sub 511. Il garage presenta una conformazione planimetrica rettangolare, con superficie di circa 15,70 mq, corrispondente a dimensioni interne pari a circa 5,70 metri di lunghezza per 2,75 metri di larghezza. Dal punto di vista costruttivo, la struttura è realizzata in cemento armato, con pavimentazione in pietra naturale. È dotato di cancello metallico motorizzato per l'accesso carrabile, impianto di illuminazione e impianto elettrico con forza motrice.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione dell'accesso lo Scrivente ha potuto accertare che l'immobile è occupato **** omissis ****, che lo abita con proprio nucleo familiare. L'occupazione avviene in forza di: - provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma rep. 34285 del 02/10/2018 (nota di trascrizione reg part 14186 del 21/02/2020); - provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma reo. 44285/2019 del 31/10/2002 (nota di trascrizione reg part 96585 del 31/10/2023).		
<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, interno S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 856, Part. 153, Sub. 510, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	40,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage si presenta in discreto stato conservativo complessivo, con una distinzione chiara tra la rampa carrabile e il garage utilizzato come locale magazzino. La rampa carrabile, pavimentata in pietra, è mantenuta e facilmente percorribile. Presenta segni di usura e alcune tracce di muschio e vegetazione lungo i bordi, ma nel complesso risulta ordinata e funzionale. Le pareti di contenimento in pietra sono stabili, seppur con presenza di umidità e piccoli depositi vegetali, senza criticità strutturali. Il garage utilizzato come locale magazzino, invece, si trova in condizioni strutturali discrete, ma necessita di interventi di riordino. È attualmente molto ingombrato da mobili, attrezzature e materiali vari, che ne compromettono la piena fruibilità. Si riscontrano anche segni di umidità tipici di locali seminterrati non riscaldati, ma senza infiltrazioni evidenti.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di descrizione è un garage, con relativa rampa scoperta di accesso, di pertinenza del bene n.1 ed è sito in Viale dell'Oceano Pacifico nn. 36 - 38, nel Comune di Roma, identificato catastalmente al cdf del Comune di Roma al foglio 856, particella 153, subalterno 510. Il garage e la rampa sono ubicati al piano seminterrato (S1) del complesso immobiliare bifamiliare, nella porzione più prossima a Viale dell'Oceano Pacifico. L'accesso avviene da Via Birmania n. 75, mediante una rampa privata che collega la viabilità pubblica esterna con il piano seminterrato, il quale risulta sottoposta rispetto alle aree giardinate circostanti. L'ingresso da Via Birmania è in comune con altri beni appartenenti a complesso immobiliare bifamiliare, ovvero altro villino censito al sub 511, anch'essa articolato su tre livelli (piano S1, piano terra e primo piano) ed il pertinenziale garage, censito al sub 505. Percorrendo la rampa in ingresso alla proprietà, il garage si trova in posizione terminale, sulla verticale del fabbricato, in corrispondenza delle aree terrazzate. La viabilità di accesso effettua una deviazione di 90° rispetto al tratto principale, formando la rampa scoperta di accesso, e risulta delimitata lateralmente dal terrapieno e dal fabbricato. Il garage ha conformazione rettangolare, con una superficie di circa 33 mq, corrispondente a 6,5 metri di lunghezza per 5,10 metri di larghezza. La rampa scoperta di accesso, anch'essa rettangolare, ha una superficie di circa 63 mq, con lunghezza di circa 20 metri e larghezza di 3,15 metri. Attualmente, il locale è utilizzato come deposito. All'interno si trovano scaffalature metalliche lungo le pareti e numerosi materiali accatastati. Il locale è dotato di illuminazione interna e accesso tramite portone in ferro e vetro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione dell'accesso lo Scrivente ha potuto accertare che l'immobile è occupato **** omissis ****, che lo abita con proprio nucleo familiare. L'occupazione avviene in forza di: - provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare giusto atto giudiziario del Tribunale di Roma rep. 34285 del 02/10/2018 (nota di trascrizione reg part 14186 del 21/02/2020); - provvedimento di assegnazione in godimento della		

