
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 1215/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1215/2017 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 196.000,00	29

INCARICO

All'udienza del 21/01/2019, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.infante@tiscali.it; arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 45554692, Fax 06 93374955, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Vega n. 52, scala B, interno 7, piano 2



Inquadratura 3D da Google Maps

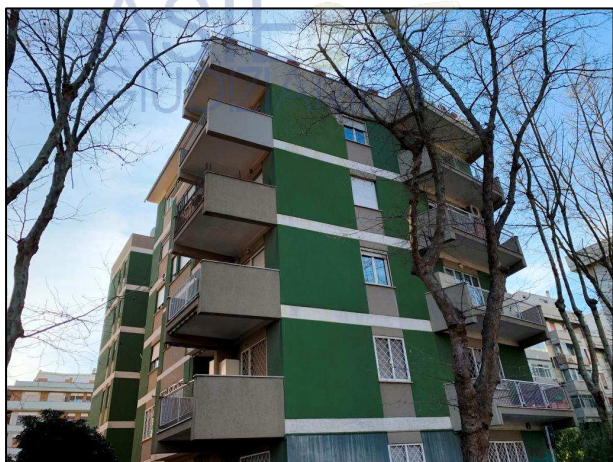
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

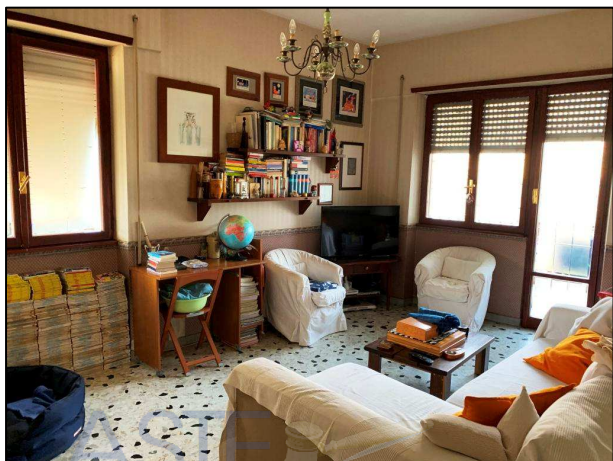
Appartamento sito nel Comune di Roma, "Lido di Ostia" - Municipio X, è la frazione litoranea del comune di Roma Capitale e prende il nome dall'antica città di Ostia. Situata nell'area Sud-Est della Capitale ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, più precisamente in Viale Vega n. 52, piano 2, int. 7, scala B, di proprietà del Sig. **** Omissis ****.

L'unità immobiliare in questione fa' parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da cinque piani fuori terra, dotato di ascensore. Esternamente è rifinito in tinta verde scuro con marcapiani ad intonaco bianco, in discrete condizioni di manutenzione e uso.



L'appartamento oggetto della presente procedura peritale internamente risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina/sala da pranzo, una camera da letto, ripostiglio, bagno e due balconi.

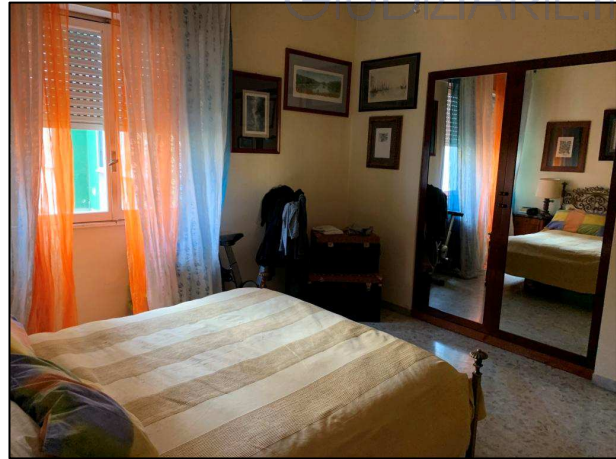
Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento risulta essere in discrete condizioni manutentive, con carta da parati nel soggiorno e nella cucina, tinteggiato nell'ingresso e nelle camera da letto, con rivestimenti in ceramica nel bagno e mattonelle in cucina; il pavimento è in graniglia in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, con pavimento in ceramica.



Gli infissi presenti in cucina sono in alluminio doppio vetro mentre negli altri ambienti sono in legno con vetro singolo, i quali sono tutti caratterizzati da avvolgibili in pvc con grate di sicurezza in ferro; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con una caldaia murale a metano per l'acqua calda sanitaria posizionata esternamente; i termosifoni sono in alluminio.

L'impianto elettrico e del gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti.



Lo scrivente in data 14/03/2019 insieme al Custode Giudiziario Avv. Barbara Schepis, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e dopo aver individuato l'immobile, provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici (vedi verbale di sopralluogo allegato).

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1090, Part. 36, Sub. 20, Viale Vega n. 52, piano 2, interno 7, scala B, z.c. 7, cat. A/2, classe 4, cons 5 vani, sup. catastale 99 mq, rendita € 890,89 intestato al Sig. **** Omissis **** (proprietà per 1/1).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Vega n. 52, scala B, interno 7, piano 2



Inquadramento da Google Maps

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura peritale sito in Roma, località "Lido di Ostia" più precisamente in Viale Vega n. 52, piano 2, interno 7, scala B, risulta confinante con: appartamento int. 6, appartamento int. 8, vano scala, cortile condominiale, salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	82,70 mq	96,25 mq	1,00	96,25 mq	3,00 m	2
Balconi	9,90 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				99,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,00 mq		

La porzione immobiliare in oggetto ricade nella zona "Lido di Ostia" - Municipio X, frazione litoranea del comune di Roma Capitale e prende il nome dall'antica città di Ostia. Situata nell'area Sud-Est della Capitale ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, si affaccia sul mar Tirreno, a sud della foce del fiume Tevere che la separa a nord da Fiumicino. Ostia, assieme alle vicine Fiumicino e Fregene, è nota soprattutto per i numerosi stabilimenti balneari che ivi si trovano.

Detta zona è servita dalla ferrovia Roma-Lido, che dalla stazione Cristoforo Colombo (Castel Fusano) giunge a Porta San Paolo (Ostiense), dove è possibile effettuare scambi con la metropolitana linea B e con i treni regionali della stazione di Roma Ostiense.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica come una zona popolare con una sufficiente densità residenziale, commerciale/terziaria, avente:

- discreto sistema viario compreso tra Via Ostiense e Via Cristoforo Colombo;
- mediocri collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale;
- discreti servizi commerciali, terziari, artigianali e produttivi.

Il collegamento dai principali servizi (banche, ufficio postale, supermercati, scuole) e considerata la vicinanza con numerose attività commerciali/artigianali ne fanno un insediamento appetibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1992 al 30/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1090, Part. 36, Sub. 20, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 890,89 Piano 2
Dal 30/05/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1090, Part. 36, Sub. 20, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 890,89 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 02/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1090, Part. 36, Sub. 20, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 890,89 Piano 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1090	36	20	7	A2	4	5 vani	99 mq	890,89 €	2	

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento, nel quale si è accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici, in quanto sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione che hanno comportato un ampliamento con diversa distribuzione degli spazi interni, più precisamente:

- Demolizione parziale di tramezzo con realizzazione di un'apertura tra la camera e la cucina, a creare una zona pranzo con angolo cottura;
- Chiusura della vecchia porta dall'ingresso alla cucina;
- Demolizione del vano porta dall'ingresso al soggiorno;
- Realizzazione di due soppalchi non calpestabili aventi altezza da terra di mt 2,30.

Per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato grafico allegato sotto la lettera "B".

Alla luce di quanto detto lo scrivente ha ritenuto necessario regolarizzare la sola situazione catastale attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA al N.C.E.U del Comune di Roma in atti dal 20/12/2019 prot. n. RM0651050 n. 267614.1/2019 (vedi allegati) per diversa distribuzione di spazi interni, la quale non regolarizza l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio (vedi quesito regolarità edilizia).


Si allega inoltre la planimetria stato dei luoghi sotto la lettera "A".

Planimetria catastale precedente

Data presentazione: 28/02/1963 - Data: 24/01/2019 - n. T250565 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 650)

Lire
20

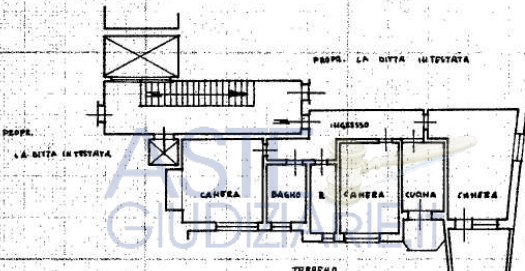
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via Vega n° 52 int. 7 scala B

Ditta [REDACTED]


Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda I N° 0251433

PIANO II°
h. 3,00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA</p> <p>PROT. N°</p>	<p>Compilata dal Geometra <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>Michelangelo Costantino</u></p> <p>Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>Roma</u></p> <p>DATA <u>22-12-1962</u></p> <p>Firma: <u>[Signature]</u></p>
-----------------------------	--

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/02/1963 - Data: 24/01/2019 - n. T250565 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2019 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1090 - Particella: 36 - Subalterno: 20 >
VIALE VEGA n. 52 piano: 2 interno: 7 scala: B;

Planimetria catastale aggiornata

Data: 20/12/2019 - n. T113068 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0651050 del 20/12/2019	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Viale Vega civ. 52	
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Infante Pietro
	Foglio: 1090	Iscritto all'albo:
	Particella: 36	Architetti
	Subalterno: 20	Prov. Roma N. 13150

Scheda n. 1 Scala 1:200

DESTINAZIONE: ABITAZIONE
PIANO: SECONDO
INTERNO: 7
SCALA: B
H: 3,00 ml

Altra proprietà

Proprietà condominiale

Altra proprietà

Proprietà condominiale

Int. 7

Ingresso

Bagno

R.

Cucina

balcone

balcone

ORIENTAMENTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2019 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1090 - Particella: 36 - Subalterno: 20 >
VIALE VEGA n. 52 piano: 2 interno: 7 scala: B;

Ultima planimetria in atti

Data: 20/12/2019 - n. T113068 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel 1957, si presenta in discreto stato di conservazione dal punto di vista statico e di finiture interne ed esterne. La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

Altezza interna utile: H media 3,00 mt;

Str. verticali: Struttura mista c.a.

Solai: laterocemento.

Pareti esterne: intonaco tinteggiato colore verde scuro.

Pareti interne: carta da parati e tinta, rivestimenti in ceramica.

Pavimentazione interna: graniglia;

Infissi esterni ed interni: in legno con doppio vetro e inferriate;

Impianto elettrico, idrico e gas: non adeguati alle normative vigenti;

Impianto termico: impianto centralizzato con radiatori in alluminio e caldaia murale a metano per l'acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo in data 14/03/2019, era occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** unitamente al figlio, nella qualità di assegnataria di godimento della casa familiare effettuata in data [REDACTED] a favore di **** Omissis **** e contro l'esecutato **** Omissis ****, in forza di provvedimento emesso dal Tribunale di Roma in data 27/05/2014.

Trattasi di formalità trascritta in data [REDACTED] antecedente alla trascrizione del pignoramento [REDACTED]

Tuttavia, poiché il creditore pignorante è titolare di ipoteca iscritta in data antecedente alla trascrizione dell'assegnazione della casa familiare, la stessa non è opponibile al creditore medesimo, essendo nel caso di specie prevalenti i diritti del creditore ipotecario che vanta iscrizione antecedente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione (cfr. Cass. 7776/2016).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1963 al 03/01/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		***	****	***	***
		Registrazione			
Dal 03/01/1992 al 30/05/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/05/2008 al 07/07/2017	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesca Giusto	****	***	***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	***	***	***
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che per le dichiarazioni di successione sopra menzionate, sono state trascritte le relative accettazioni tacite di eredità:

- Successione in morte di **** Omissis **** deceduto l' [REDACTED]
 Accettazione tacita di eredità Notaio Antonio Manzi di Roma, trascritta presso la Conservatoria R.R. I.I. di Roma 1 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- Successione in morte di **** Omissis **** deceduta il *** :

Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Antonio Bianchi di Roma, trascritta presso la Conservatoria R.R. I.I. di Roma 1 in data *** . Si precisa che la sopra menzionata dichiarazione di successione non risulta trascritta.

Con contratto preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Antonino Privitera di Roma il *** , rep.*** trascritto il *** al n. *** gen.le e *** part. i signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per la propria quota di 1/3 e congiuntamente per l'intero, promettevano di vendere al sig. **** Omissis **** l'immobile oggetto della presente procedura peritale.

Si precisa che da ricerche eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1 è emerso che il numero di Trascrizione particolare sulla relazione notarile risulta inesatto, in quanto non è il *** part. bensì il *** , di cui si allega copia.

A margine del contratto preliminare risulta annotamento di risoluzione n. *** gen.le e *** part. del 31 luglio 2008 a rogito del Notaio Francesca Giusto di Roma del *** , rep. *** raccolta*** .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma il 04/06/2008

Reg. gen. 69424 - Reg. part. 13967

Importo: € 290.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 145.000,00

Rogante: Francesca Giusto

Data: 30/05/2008

N° repertorio: 9648

N° raccolta: 5233

Note: Gravante sull'immobile censito al NCEU di Roma Foglio 1090, part. 36, sub. 20. A margine risulta annotamento di Surrogazione n. 139927 gen.le e 23193 part. del 22 ottobre 2009, ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. 7/2007, a favore della **** Omissis **** sede Arezzo, c.f. **** Omissis ****.

- **Ipoteca legale** derivante da ex art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Roma il 11/02/2010
Reg. gen. 15377 - Reg. part. 3441
Importo: € 46.328,34
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.164,17
Data: 03/02/2010
N° repertorio: 102456
N° raccolta: 97



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 01/08/2016
Reg. gen. 91053 - Reg. part. 15698
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.259,16
Data: 22/04/2014
N° repertorio: 19403

Trascrizioni

- **Assegnazione in godimento della casa familiare**

Trascritto a Roma il 24/03/2017
Reg. gen. 31991 - Reg. part. 20870
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Emesso dal Tribunale dei minori di Roma in data 27 maggio 2014, rep. 1928.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 07/07/2017
Reg. gen. 79880 - Reg. part. 53479
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Emesso dagli Uffici Giudiziari del Tribunale di Roma in data 5 giugno 2017, repertorio 31090, per la somma di € 144.050,40 oltre ad interessi e spese successive.

Da ispezioni ipotecarie eseguite sull'immobile oggetto della presente procedura peritale, presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 1, è emerso che non risultano indicate nella relazione notarile depositata in atti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 03/12/1998 - Registro Particolare 48981 Registro Generale 74686
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO Repertorio 12608 del 17/10/1998
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
Detta formalità risulta CANCELLATA con annotazione n. 64499 del 05/12/2007



NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:
Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1.



Foglio 23 – P.R.G. Comune di Roma - Scala 1:10.000

In particolare, l'Art.46 delle NTA del Comune di Roma, dispone come segue:

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

- una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;
- nel caso della tipologia “villini”, una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini , in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;
- nel caso della tipologia “palazzine”, una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al piano-terra;
- una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse.

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

- a) valorizzazione e miglioramento delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale anche attraverso la conservazione e l'incremento del verde esistente;
- b) il miglioramento architettonico degli edifici degradati;
- c) riconfigurazione architettonica degli edifici degradati, soprattutto a causa dell'occupazione degli spazi aperti interni con manufatti accessori.

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

- a) per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipomorfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
- b) per gli interventi di categoria RE2, RE3 e DR, è ammesso un incremento massimo di SUL del 10% a parità di Volume fuori terra (Vft);
- c) gli interventi di categoria AMP1, sono ammessi per una migliore configurazione dell'edificio rispetto al contesto, e se connessi a interventi di categoria RE2 o DR: in tal caso è consentito un incremento massimo del 10% della SUL e del Volume fuori terra (Vft), anche variando l'altezza dell'edificio preesistente per un migliore allineamento con gli edifici circostanti;
- d) gli interventi di categoria AMP2, se connessi a interventi di categoria RE o DR, sono ammessi per le finalità di cui al comma 2, lett. c): in tal caso è consentito demolire i manufatti che intasano gli spazi aperti interni degli edifici, e ricostruire spazi accessori lungo i fronti-strada, di altezza non superiore a m. 5, destinati a servizi, commercio e artigianato; tale intervento deve riguardare almeno un intero fronte di isolato;
- e) gli interventi di categoria AMP3 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati a "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, senza eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
- f) per gli interventi di categoria NE, è consentita la riedificazione, su lotti interclusi, di edifici preesistenti, distrutti o demoliti a seguito di eventi imprevisi, fino alla SUL e al Vft preesistenti, se non già compensati o trasferiti in altro modo; a tali interventi si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

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

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere" a CU/b;
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo".
- f) Parcheggi non pertinenziali.

Sono state eseguite ricerche presso il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio:

Piano Territoriale Paesistico Regionale P.T.P.R. - Sistemi ed ambiti del paesaggio / Tavola A:

- Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Vincoli dichiarativi: nessuno;
- Vincoli ricognitivi: nessuno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



P.T.P.R. Tav. A - Scala 1:10000

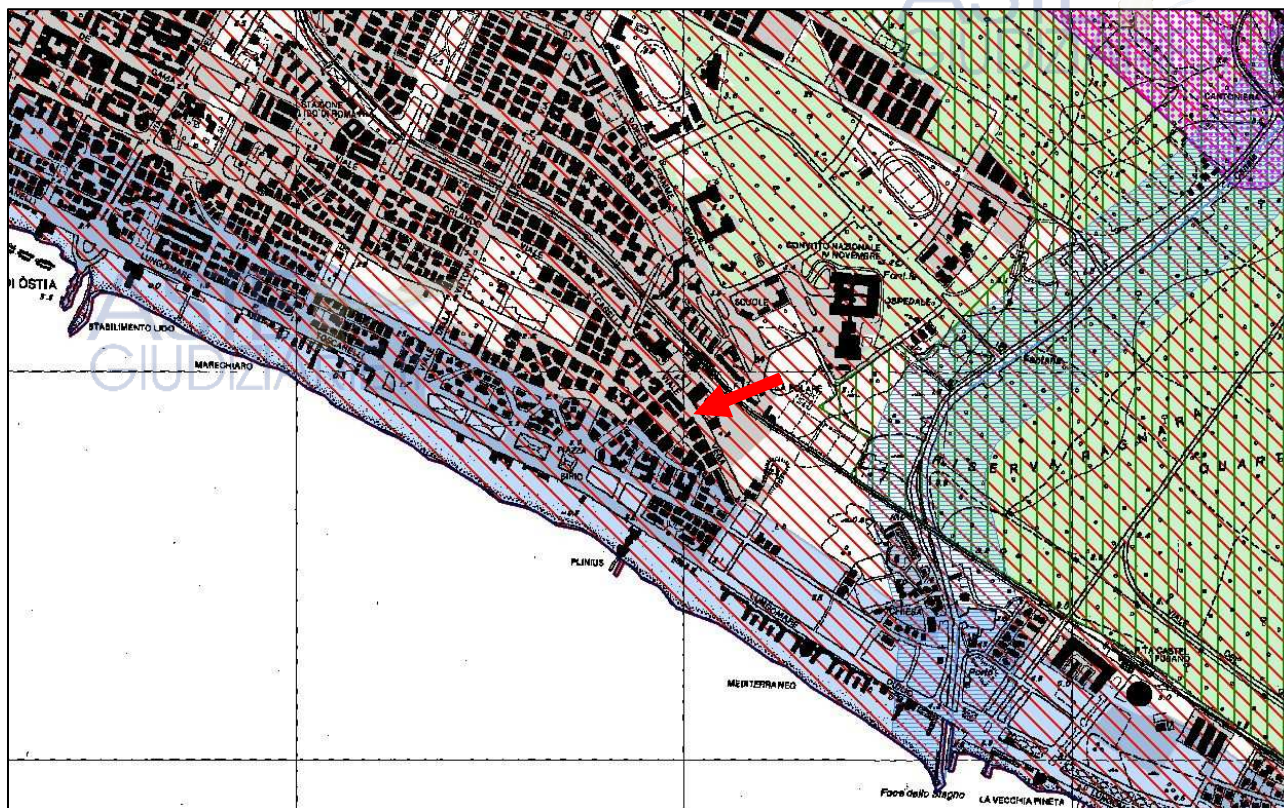
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano Territoriale Paesistico Regionale P.T.P.R. - Beni paesaggistici / Tavola B:

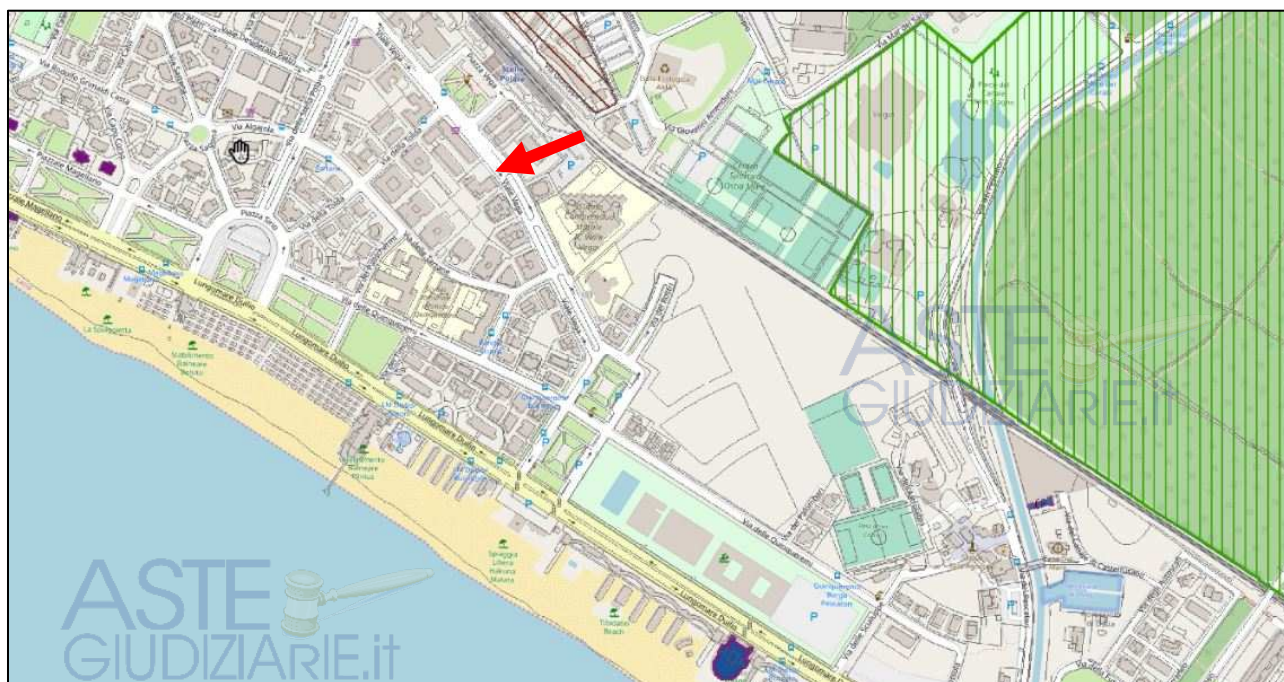
- Urbanizzato - Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Beni d'insieme - Fascia costiera / Ostia / Anzio / Nettuno;



P.T.P.R. Tav. B - Scala 1:10000

Carta per la Qualità:

- Non ricade nella carta per la qualità - Tav. G1



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale è stato edificato in virtù di progetto n. 19650 del 1957.

Successivamente dopo richiesta prot. 14780 del 1959 è stata rilasciata agibilità n. 973 in data 21/10/1967.

Sono state eseguite dallo scrivente ricerche presso l'ufficio condono edilizio di Roma, dal quale è emerso che non sono state presentate domande di condono riferite all'immobile pignorato.

E' stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E., classe G - EP gl,nren 136.56, registrato con prot. 985419 del 04/12/2019, codice identificativo: 5809126000125720 (si allega copia).

Premesso che lo stato dei luoghi attuale (vedi planimetria allegato "A") è difforme dalla planimetria catastale in atti, sono state eseguite ricerche presso gli uffici competenti, dal quale è emerso che non sono state presentate né pratiche urbanistiche né domande di condono tali da sanare i seguenti illeciti urbanistico-edilizi:

- a) Demolizione parziale di tramezzo con realizzazione di un'apertura tra la camera e la cucina, a creare una zona pranzo con angolo cottura;
- b) Chiusura della vecchia porta dall'ingresso alla cucina;
- c) Demolizione del vano porta dall'ingresso al soggiorno;
- d) Realizzazione di due soppalchi non calpestabili aventi altezza da terra di mt 2,30.

Per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato grafico allegato sotto la lettera "B".

Lo scrivente ritiene utile precisare che:

1) Per quanto concerne le lavorazioni descritte ai punti a), b) e c) per regolarizzare detti lavori sarà necessario presentare regolare C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/01 per interventi già realizzati, i cui costi possono essere quantificati in € 4.000,00 che saranno decurtati dal prezzo finale di stima.

2) Per quanto concerne le lavorazioni descritte al punto d) sarà necessario demolire detti soppalchi in quanto non rispettano l'altezza minima di 2,40 mt, come stabilito dal regolamento edilizio.

Tali opere di ripristino consistono in:

- Demolizione dei soppalchi con smaltimento dei materiali presso le discariche autorizzate;

I costi relativi alle opere sopra descritte saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile e decurtati dal prezzo finale di stima. Detti costi, considerati i prezzi informativi dell'edilizia come da prezziario DEI per le ristrutturazioni di opere edili, possono essere quantificati a corpo in € 1.000,00.

Allegato "A"

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

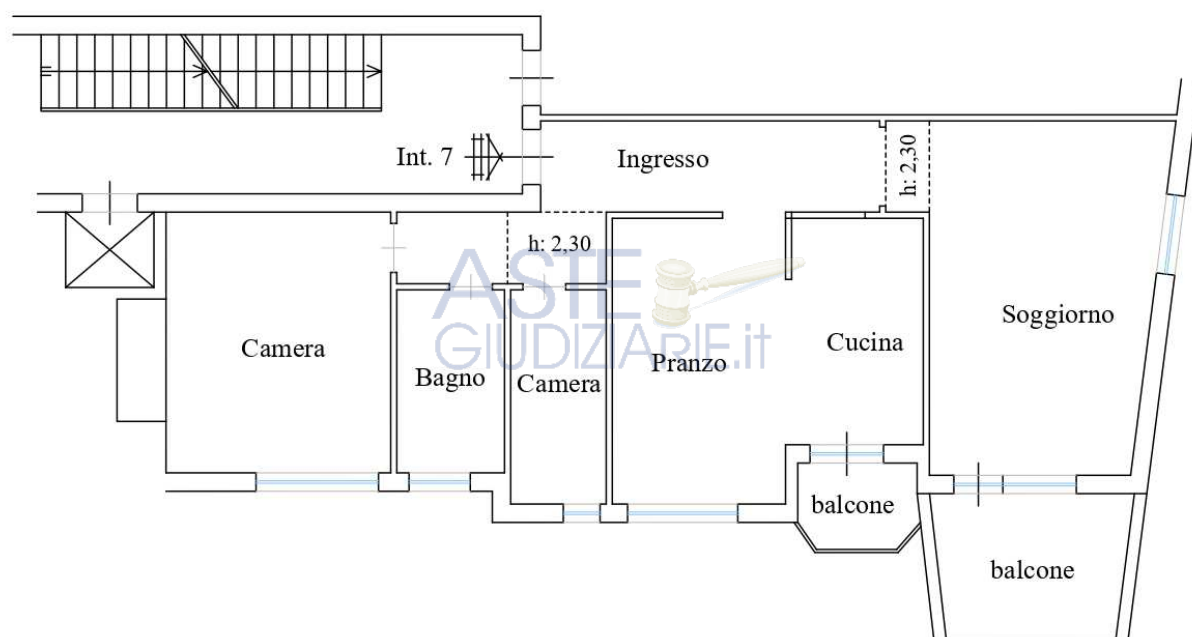
LOTTO UNICO

Appartamento - Viale Vega n. 52 - 00122 ROMA

Int. 7 - Scala B - H: 3,00 mt

Piano SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCALA 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ORIENTAMENTO

Allegato "B"

PLANIMETRIA LAVORAZIONI ESEGUITE




LOTTO UNICO

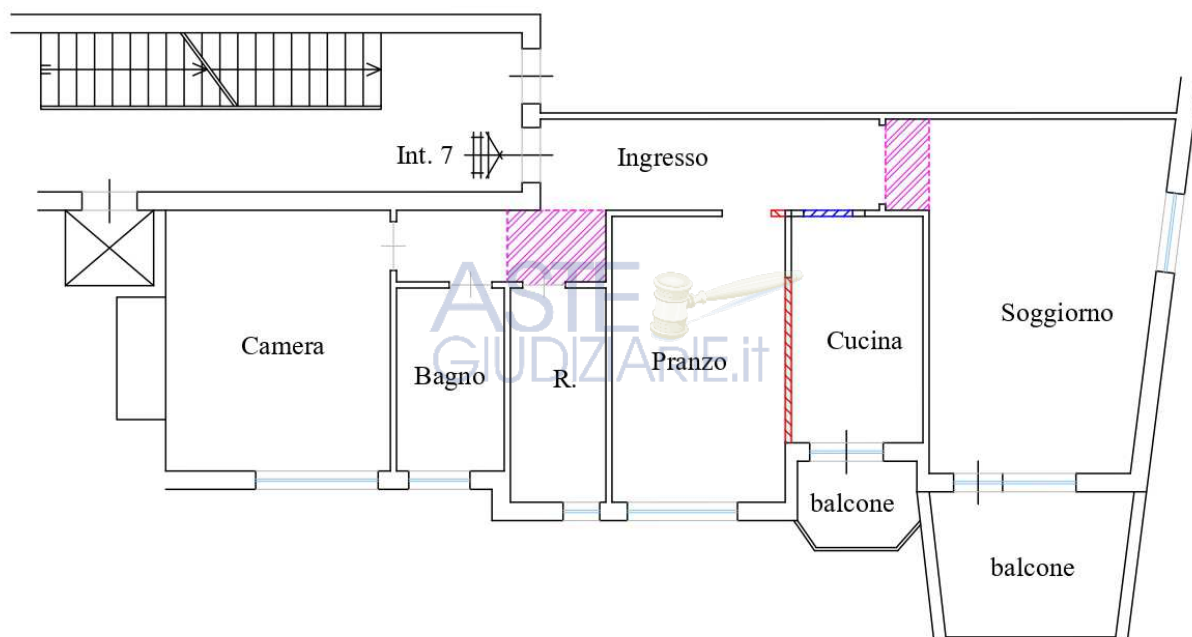
Appartamento - Viale Vega n. 52 - 00122 ROMA

Int. 7 - Scala B - H: 3,00 mt

Piano SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-  Costruzioni
-  Demolizioni
-  Soppalchi h: 2,30 mt da ripristinare



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCALA 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ORIENTAMENTO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento pignorato è ricompreso nel Condominio di Viale Vega n. 50/52, attualmente amministrato dall'**** Omissis ****.

Dopo colloqui intercorsi con l'Amministratore e da estratto conto inviatomi relativo alla situazione debitoria dell'unità B7 oggetto di pignoramento, è emerso che ad oggi gli insoluti condominiali sono pari a:

- € 9.376,14 relativi all'esercizio 2019;
- € 44,00 relativi a lavori giardino 2018;
- € 98,00 relativi a lavori citofoni 2018;
- € 5.548,41 relativi all'esercizio riscaldamento 2019/2020;

Il saldo di detti oneri insoluti, pari a € 15.066,55 totali, potrebbero gravare anche sull'aggiudicatario dell'immobile e pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma) e le quotazioni OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari) nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Vega n. 52, scala B, interno 7, piano 2

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1090, Part. 36, Sub. 20, Viale Vega n. 52, piano 2, interno 7, scala B, z.c. 7, cat. A/2, classe 4, cons 5 vani, sup. catastale 103 mq, rendita € 890,89 intestato al Sig. **** Omissis **** (proprietà per 1/1).

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
- 2) OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Q34 Lido di Ostia Levante (Municipio X - ex Municipio XIII):

Abitazioni - 1° Fascia: **1.950,00 €/mq** (Borsino Immobiliare di Roma - Il numero 2018 - Q34 Lido di Ostia Levante).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione media indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Suburbana/OSTIA (VIA DELLE BALENIERE):

Abitazioni civili: **2.700,00 €/mq** (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2019).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- App.to paragonabile n. 1: € 265.000,00 / 105,00 mq = 2.523,80 €/mq;

- App.to paragonabile n. 2: € 249.000,00 / 104,00 mq = 2.394,23 €/mq;
- App.to paragonabile n. 3: € 259.000,00 / 96,00 mq = 2.697,91 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

(2.523,80 €/mq + 2.394,23 €/mq + 2.697,91) / 3 = 7.615,94 €/mq / 3 = 2.538,64 €/mq arrotondato a **2.550,00 €/mq**



* * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

1.950,00 €/mq + 2.700,00 €/mq + 2.550,00 €/mq = 7.200,00 €/mq / 3 = 2.400,00 €/mq arrotondato a 2.400,00 €/mq

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

99,00 mq x 2.400,00 €/mq = **€ 237.600,00**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Vega n. 52, scala B, interno 7, piano 2	99,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 237.600,00	100,00%	€ 237.600,00
Valore di stima:					€ 237.600,00



Dal prezzo di stima sono da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, sul totale:

- i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, la regolarizzazione attraverso la presentazione di una C.I.L.A. con direzione lavori, che in totale ammontano ad € 5.000,00 totali:

$€ 237.600,00 - € 5.000,00 = € 232.600,00$

- oneri condominiali insoluti pari a € 15.066,55 totali:

$€ 232.600,00 - € 15.066,55 = € 217.533,45$

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 10 %.

$€ 217.533,45 - € 10 \% = € 195.780,10$ arrotondato a € 196.000,00.

LOTTO UNICO
Valore finale di stima: € 196.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

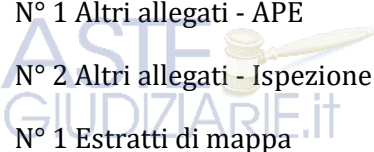
Roma, li 23/12/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 11 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie stato dei luoghi
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCFA
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - Quotazioni immobiliari
- ✓ N° 3 Altri allegati - Quotazioni paragonabili
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda riassuntiva R.G.E. 1215-2017
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Viale Vega n. 52, scala B, interno 7, piano 2
Appartamento sito nel Comune di Roma, "Lido di Ostia" - Municipio X, è la frazione litoranea del comune di Roma Capitale e prende il nome dall'antica città di Ostia. Situata nell'area Sud-Est della Capitale ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, più precisamente in Viale Vega n. 52, piano 2, int. 7, scala B, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione fa' parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da cinque piani fuori terra, dotato di ascensore. Esternamente è rifinito in tinta verde scuro con marcapiani ad intonaco bianco, in discrete condizioni di manutenzione e uso. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale internamente risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina/sala da pranzo, una camera da letto, ripostiglio, bagno e due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento risulta essere in discrete condizioni manutentive, con carta da parati nel soggiorno e nella cucina, tinteggiato nell'ingresso e nella camera da letto, con rivestimenti in ceramica nel bagno e mattonelle in cucina; il pavimento è in graniglia in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, con pavimento in ceramica. Gli infissi presenti in cucina sono in alluminio doppio vetro mentre negli altri ambienti sono in legno con vetro singolo, i quali sono tutti caratterizzati da avvolgibili in pvc con grate di sicurezza in ferro; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con una caldaia murale a metano per l'acqua calda sanitaria posizionata esternamente; i termosifoni sono in alluminio. L'impianto elettrico e del gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti. Lo scrivente in data 14/03/2019 insieme al Custode Giudiziario Avv. Barbara Schepis, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e dopo aver individuato l'immobile, provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici (vedi verbale di sopralluogo allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1090, Part. 36, Sub. 20, Viale Vega n. 52, piano 2, interno 7, scala B, z.c. 7, cat. A/2, classe 4, cons 5 vani, sup. catastale 103 mq, rendita € 890,89 intestato al Sig. **** Omissis **** (proprietà per 1/1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1090, Part. 36, Sub. 20, Zc. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema Insediativo" - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1. Sono state eseguite ricerche presso il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio: PTPR Tavola A: - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Vincoli dichiarativi: nessuno; - Vincoli ricognitivi: nessuno. PTPR Tavola B: - Urbanizzato - Paesaggio degli insediamenti urbani; - Beni d'insieme - Fascia costiera / Ostia / Anzio / Nettuno; Carta per la Qualità: - Non ricade nella carta per la qualità - Tav. G1

Prezzo base d'asta: € 196.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1215/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Viale Vega n. 52, scala B, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1090, Part. 36, Sub. 20, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	99,00 mq
Descrizione:	<p>Appartamento sito nel Comune di Roma, "Lido di Ostia" - Municipio X, è la frazione litoranea del comune di Roma Capitale e prende il nome dall'antica città di Ostia. Situata nell'area Sud-Est della Capitale ed esternamente al Grande Raccordo Anulare, più precisamente in Viale Vega n. 52, piano 2, int. 7, scala B, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. L'unità immobiliare in questione fa' parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da cinque piani fuori terra, dotato di ascensore. Esternamente è rifinito in tinta verde scuro con marcapiani ad intonaco bianco, in discrete condizioni di manutenzione e uso. L'appartamento oggetto della presente procedura peritale internamente risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucina/sala da pranzo, una camera da letto, ripostiglio, bagno e due balconi. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento risulta essere in discrete condizioni manutentive, con carta da parati nel soggiorno e nella cucina, tinteggiato nell'ingresso e nelle camera da letto, con rivestimenti in ceramica nel bagno e mattonelle in cucina; il pavimento è in graniglia in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, con pavimento in ceramica. Gli infissi presenti in cucina sono in alluminio doppio vetro mentre negli altri ambienti sono in legno con vetro singolo, i quali sono tutti caratterizzati da avvolgibili in pvc con grate di sicurezza in ferro; le porte interne risultano essere tutte in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con una caldaia murale a metano per l'acqua calda sanitaria posizionata esternamente; i termosifoni sono in alluminio. L'impianto elettrico e del gas non sono adeguati rispetto le normative vigenti. Lo scrivente in data 14/03/2019 insieme al Custode Giudiziario Avv. Barbara Schepis, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e dopo aver individuato l'immobile, provvedeva alle dovute procedure di rito, quali rilievi fotografici e metrici (vedi verbale di sopralluogo allegato). L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 1090, Part. 36, Sub. 20, Viale Vega n. 52, piano 2, interno 7, scala B, z.c. 7, cat. A/2, classe 4, cons 5 vani, sup. catastale 103 mq, rendita € 890,89 intestato al Sig. **** Omissis **** (proprietà per 1/1).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it