

TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fattorini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 894/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti	7
Condizioni.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 894/2013 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



INCARICO

Con udienza del 16/09/2014, il sottoscritto Ing. Fattorini Francesco, con studio in Via Cosimo Morelli, 41 - 00128 - Roma (RM), email fattorini.f@libero.it, PEC fr.fattorini@pec.ording.roma.it, Tel. 06 507 957 48, Fax 06 507 957 48, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ciufolini Romolo presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UMBERTO GROSSO, 23

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** disposto a piano terra di una palazzina ad uso residenziale, con ingresso diretto su via pubblica.

Esso è così composto: ingresso, soggiorno, corridoio, n. 3 camere (n. 2 doppie ed una singola), n. 2 bagni, cucina, giardino ad uso esclusivo.

Detto appartamento è insito in una palazzina facente parte di un complesso immobiliare composto da n. 11 edifici simili, realizzati dallo stesso costruttore e con la medesima concessione edilizia (v. ALL. 1).

Al piano interrato è presente un unico grande ambiente che unisce le varie palazzine e che è rimasto di proprietà del costruttore.

Lo stabile è situato nella parte più a nord del Lido di Ostia, in prossimità dell'attuale porto turistico, di fronte a Lungomare Duca degli Abruzzi.

La zona è servita dai mezzi pubblici, quali le linee urbane n. 01, n. 05 e n. 014 e dista circa 2 Km dal pieno centro di Ostia (rotonda con pontile).

In prossimità dell'immobile è presente il grande parcheggio del porto turistico. Inoltre è possibile parcheggiare su tutta via U. Grosso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UMBERTO GROSSO, 23

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)

L'appartamento è di proprietà di **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****, residente in Località Ostia Lido, via Umberto Grosso n. 23, interno 3, cioè nell'appartamento oggetto ad esecuzione.

Detto immobile è stato acquisito in virtù di atto Notaio Giuseppe Feroli di Roma del 27.05.2009, rep. 33038 trascritto il 03.06.2009 alla form. 38210 da **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****.

CONFINI

L'appartamento confina con via Umberto Grosso, accesso ed androne condominiale, vano ascensore, vano scala condominiale, edificio di via Umberto Grosso civ. 29, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,48 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	3,00 m	Terreno
Giardino	140,10 mq	140,10 mq	0,18	25,22 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				124,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Entrando in maggior dettaglio, con riferimento alla planimetria riportata in ALL. 2 i locali interni sono descrivibili come segue (documentazione fotografica in ALL. 3).

Ingresso (foto n. 6)

Superficie calpestabile: 5.06 mq;

Pavimento rivestito con mattonelle di ceramica 31x31 cm;

Pareti tinteggiate;

Infisso esterno in alluminio di colore bianco, con vetrocamera.

Complessivamente tutto in discreto stato di conservazione.

Soggiorno (foto n. 7)

Superficie calpestabile: 17.95 mq;

Pavimento rivestito con mattonelle di ceramica 31x31 cm;

Pareti tinteggiate;

Infisso esterno in alluminio di colore bianco, con vetrocamera.

Complessivamente tutto in discreto stato di conservazione.

Corridoi (foto n. 8)

Superficie calpestabile: 7,32 mq;

Pavimento rivestito con mattonelle di ceramica 31x31 cm;

Pareti tinteggiate;

Infisso esterno in alluminio di colore bianco, con vetrocamera.

Complessivamente tutto in discreto stato di conservazione.

Bagno (foto n. 9)

Superficie calpestabile: 3,86 mq;

Pavimento rivestito con mattonelle di ceramica 23x25 cm;

Pareti rivestite in mattonelle di ceramica 33x25 cm fino ad una altezza di 2 m, parte restante intonaco tinteggiato;

Infisso esterno in alluminio di colore bianco, con vetrocamera.

Complessivamente tutto in discreto stato di conservazione.

WC (foto n. 10)

Superficie calpestabile: 1,62 mq;

Pavimento rivestito con mattonelle di ceramica 20x20 cm;

Pareti rivestite in mattonelle di ceramica 20x25 cm fino ad una altezza di 2,10 m, parte restante intonaco tinteggiato;

Infisso esterno in alluminio di colore bianco, con vetrocamera.

Complessivamente tutto in discreto stato di conservazione.

Cameretta (foto n. 11)

Superficie calpestabile: 6.17 mq;

Pavimento rivestito con mattonelle di ceramica 31x31 cm;

Pareti tinteggiate;

Infisso esterno in alluminio di colore bianco, con vetrocamera.

Complessivamente tutto in discreto stato di conservazione.

Cucina (foto n. 12 e 13)

Superficie calpestabile: 9,93 mq;

Pavimento rivestito con mattonelle di ceramica 31x31cm;

Pareti rivestite in mattonelle di ceramica 20x25 cm fino ad una altezza di 2 m, parte restante intonaco tinteggiato;

Infisso esterno in alluminio di colore bianco, con vetrocamera.

Complessivamente tutto in discreto stato di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Camera (foto n. 14)

Superficie calpestabile: 15,16 mq;

Pavimento rivestito con mattonelle di ceramica 31x31 cm;

Pareti tinteggiate;

Infisso esterno in alluminio di colore bianco, con vetrocamera.

Complessivamente tutto in discreto stato di conservazione.

Camera (foto n. 15)

Superficie calpestabile: 15,41 mq;

Pavimento rivestito con mattonelle di ceramica 31x31 cm;

Pareti tinteggiate;

Infisso esterno in alluminio di colore bianco, con vetrocamera.

Complessivamente tutto in discreto stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Gli altri impianti (gas, energia elettrica, acqua, citofono esterno) sono quelli installati al momento della costruzione dell'edificio ma, a detta della proprietà, tutti funzionanti.

Pertinenza dell'appartamento è anche un giardino che lo circonda in parte, dotato di accesso carrabile autonomo, di superficie calpestabile pari a 140,10 mq (foto n. 16, 17, 18 e 19).

La superficie calpestabile complessiva dell'immobile è la seguente:

Appartamento: 82,48 mq

Giardino: 140,10 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata in base al DPR n. 138 del 23.03.1998 (superficie calpestabile maggiorata dello spessore dei muri interni, di quelli esterni (max 50 cm) e del 50% di quelli di confine con altra unità immobiliare o locali condominiali interni), è pari a 99 mq.

La superficie commerciale del giardino ad uso esclusivo, calcolata con introduzione del coefficiente 0.18, è pari a 25.22 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1093, Part. 46 E 47, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5
Dal 01/01/1992 al 07/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1093, Part. 46 e 47, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 1.158,15

Dal 07/11/1994 al 16/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1093, Part. 46 e 47, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 1.158,15
Dal 16/10/2003 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1093, Part. 46 e 47, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 1.158,15
Dal 27/05/2009 al 02/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1093, Part. 46 e 47, Zc. 7 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 1.158,15

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1093	46 47	3	7	A2	4	6,5		1158,15	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale rappresenta lo stato attuale dei luoghi (v. ALL. 4).

Da una prima indagine la planimetria catastale non era disponibile.

Dopo approfondimenti presso il Catasto detta planimetria è stata rintracciata e se ne è pertanto richiesto l'inserimento nel fascicolo (ALL. 4). Ora è pertanto disponibile.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Non vi sono incongruenze tra persona eseguita e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Il costruttore, fin dal primo atto di compravendita, si è riservato la proprietà esclusiva del piano interrato sottostante al fabbricato, con relativi distacchi con facoltà di stabilirne la destinazione, nonché la proprietà esclusiva dei locali al piano soffitta, con facoltà di mutarne la destinazione.

L'immobile è attualmente utilizzato dall'esecutata. Non vi sono pertanto contratti di locazione in essere.

CONDIZIONI

L'immobile è oggi utilizzato dall'esecutata. Non esistono pertanto contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale (palazzina).

Parti comuni dello stabile sono l'accesso su strada, l'androne, le scale condominiali, le coperture a tetto, gli impianti generali, etc..

L'identificativo catastale si riferisce esclusivamente all'appartamento oggetto di pignoramento e non include porzioni aliene. Inoltre, immobili contigui non risultano fusi su piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, come riferito dall'Amministrazione Condominiale (ALL. 6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato presumibilmente su pali e plinti.

Esposizione dell'appartamento: Nord - Ovest.

Altezza interna utile: 3.00 m.

Str. verticali: Cemento armato.

Solai: laterocemento.

Copertura: parte a terrazza e parte a tetto.

Manto di copertura: tegole in eternit, da quanto riferito dall'Amministratore del Condominio.

Pareti esterne: Tamponature in laterizi intonacati e rivestiti.

Pareti interne: in laterizi intonacati e tinteggiati.

Pavimentazione interna: rivestita con mattonelle di ceramica.

Infissi esterni: in alluminio verniciato di bianco, con vetrocamera.

Infissi interni: Porte tamburate.

Volte: inesistenti.

Scale: interne all'appartamento, inesistenti. Scale condominiali in cemento armato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sotto traccia, così come quello idrico, TV e telefono. Esistente l'impianto di riscaldamento con termosifoni attivati da caldaia autonoma a metano. Non esiste l'impianto di allarme.

Terreno esclusivo: pertinenza dell'appartamento è anche un giardino che lo circonda in parte, come visibile nelle foto riportate in ALL. 3.

Posto auto: inesistente.

Soffitta, cantina e simili: inesistenti

Dotazioni condominiali: inesistenti

L'appartamento in esame è posizionato al piano terreno di un edificio composto da n. 5 piani fuori terra con destinazione residenziale ed uno interrato destinato a servizi.

La struttura portante è in cemento armato. I prospetti, documentati nelle foto n. 1, 2, 3 e 4 allegate, sono in laterizio rivestiti prevalentemente in cortina.

I balconi hanno frontalini e colonnine rivestiti in intonaco tinteggiato, mentre gli elementi della recinzione sono in elementi prefabbricati in cemento armato.

La copertura è parte a terrazza non praticabile e parte a tetto. Quest'ultimo, da quanto riferito dall'Amministratore dello stabile Sig. **** Omissis ****, è rivestito in lastre di eternit il cui livello di eventuale deterioramento non è noto.

Al piano coperture i locali lavatoi sono stati trasformati in ambienti residenziali.

Lo stato di conservazione generale si presenta nel complesso precario. Ciò è da relazionarsi in particolare al deterioramento del cemento armato che risulta quasi ovunque lesionato per abbondante ossidazione dell'armatura metallica. Tale problema è evidente sui frontalini e sulle colonnine dei balconi (foto n. 20, 21, 22 e 23). E' ancora più evidente al piano interrato, con coinvolgimento di tutte le travi e colonne, con quasi completo distacco del sovrametallo. In particolare risulta molto danneggiata anche una delle travi di sostegno della terrazza sovrastante, quest'ultima proprietà esclusiva dell'appartamento in esame, per cui appare puntellata, come documentano le foto n. 24, 25, 26, 27 e 28.

Il sistema fognario presenta problemi di tenuta e di reflussi, come riferito dall'Amministrazione condominiale (ALL. 6). Inoltre, sono stati approvati interventi manutentivi la cui quota per l'appartamento in esame ammonta a 8.026,10 €.

Lo stabile confina con via Umberto Grosso sul suo prospetto principale, con altro edificio simile con accesso da via Umberto Grosso int. 29 sul lato destro, con rampa carrabile di accesso al garage che è rimasta di proprietà dell'originario costruttore a detta dell'amministratore di condominio, con altro edificio simile sul retro che si affaccia sul Lungomare Duca degli Abruzzi e definito dalla particella catastale n. 52.

Entrando dal portone di ingresso si accede nell'androne dal quale si diparte la scala condominiale (foto n. 5 e 6) e si apre l'appartamento in esame. Le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato ed il pavimento è rivestito in marmo.

Lo stabile è servito da ascensore. E' assente il servizio di portierato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****

**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, residente in Roma, **** Omissis ****, in via di trasferimento in via Umberto Grosso n. 23.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1970 al 07/11/1994	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Federici di Roma	12/03/1970	48835	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/05/1970	40705	27782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/1994 al 16/10/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cerini Claudio di Roma	07/11/1994	162572	35353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/11/1994	70279	39459
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2003 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Di Giovine di Fiumicino (RM)	16/10/2003	14696	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/10/2003	94223	61881
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2009 al 07/10/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Feroli di Roma	27/05/2009	33038	9597

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	03/06/2009	71775	38210
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 07/10/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Roma il 03/06/2009
 Reg. gen. 71776 - Reg. part. 20948
 Importo: € 450,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 250,00
 Spese: € 80,00
 Interessi: € 120,00
 Percentuale interessi: 3,364 %
 Rogante: Feroli Giuseppe in Roma
 Data: 27/05/2009
 N° repertorio: 33039
 N° raccolta: 9598

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
 Trascritto a Roma il 30/05/2013
 Reg. gen. 53159 - Reg. part. 39963
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica presso gli uffici preposti del Comune di Roma in data 04/12/2014 ed è stato ritirato in data 12/12/2014 (ALL. 7).

Da questo emerge che l'immobile in esame ricade:

Sistemi e regole

Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1.

Rete ecologica

Nessuna prescrizione.

Carta per la qualità

Sull'immobile non risultano individuati elementi che presentino particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare (art. 16 comma 1 N.T.A.).

L'immobile, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

- Mappe di vincolo - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 commi 1, 2, 3, 4, Codice di Navigazione) dell'Aeroporto "Leonardo da Vinci - Fiumicino" approvate con D.D. 003/AOC/MV/del 15/07/2011.

Tav. A:

Paesaggio degli insediamenti urbani; Ambiti di recupero e valorizzazione paesistico; Fascia di rispetto delle coste marine.

Tav. B:

Aree urbanizzate del PTPR; Coste del mare; Beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

Vicolo archeologico/paesistico:

1. "Fascia costiera, Ostia, Anzio, Nettuno" - D.M. 21/10/1954;

- Piano Territoriale Paesistico n. 2 "XIII e XIV Circoscrizione di Roma", approvato con L.R. n. 24/98.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Da accertamenti eseguiti presso gli uffici preposti del IX Dipartimento del Comune di Roma è emerso che l'edificio è stato realizzato in base a progetto approvato n. 67127/62, che ha acquisito la licenza edilizia n. 245 del 20.07.65, e successiva variante prot. n. 64413/65, che ha acquisito la licenza edilizia n. 1472 del 10/07/1968.

Entrambi le licenze edilizie sono riportate in copia in ALL. 8.

L'edificio non ha acquisito Certificazione di Agibilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

La costruzione, per quanto inerente all'appartamento di interesse, è stata realizzata in conformità all'ultima licenza edilizia acquisita.

Infatti, da verifica diretta da parte dello scrivente CTU è emerso che la planimetria dell'appartamento in esame presente nel progetto di variante approvato e riportata in ALL. 9 corrisponde allo stato attuale dei luoghi che a sua volta corrisponde alla planimetria depositata in Catasto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto riferito dall'Amministratore del Condominio, non esistono allo stato attuale particolari vincoli di natura condominiale (ALL. 6).

Non esistono diritti demaniali o usi civici.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca 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) - VIA UMBERTO GROSSO, 23
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** disposto a piano terra di una palazzina ad uso residenziale, con ingresso diretto su via pubblica. Esso è così composto: ingresso, soggiorno, corridoio, n. 3 camere (n. 2 doppie ed una singola), n. 2 bagni,



cucina, giardino ad uso esclusivo. Detto appartamento è insito in una palazzina facente parte di un complesso immobiliare composto da n. 11 edifici simili, realizzati dallo stesso costruttore e con la medesima concessione edilizia (v. ALL. 1). Al piano interrato è presente un unico grande ambiente, che unisce le varie palazzine e che è rimasto di proprietà del costruttore. Lo stabile è situato nella parte più a nord del Lido di Ostia, in prossimità dell'attuale porto turistico, di fronte a Lungomare Duca degli Abruzzi. La zona è servita dai mezzi pubblici, quali le linee urbane n. 01, n. 05 e n. 014 e dista circa 2 Km dal pieno centro di Ostia (rotonda con pontile). In prossimità dell'immobile è presente il grande parcheggio del porto turistico.

Inoltre è possibile parcheggiare su tutta via U. Grosso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 46 47, Sub. 3, Zc. 7, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 186.000,00.

L'immobile è stato valutato con il metodo della comparazione dei prezzi di vendita, che consiste nel determinarne il valore sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale indagine è stata effettuata prendendo in esame:

- a) Riferimenti su immobili della stessa zona attualmente oggetto di compravendita così come emersi da offerte presenti in internet;
- b) Riferimenti su immobili oggetto di Esecuzioni Immobiliari e pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale di Roma;
- c) Valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

1) Immobili della zona soggetti ad offerte di vendita (internet)

Da indagini effettuate sul sito "immobiliare.it" sono stati trovati, per la stessa strada di Ostia, i seguenti recenti riferimenti:

1.1) Via Umberto Grosso n. 34, trilocale all'Asta, appartamento di 58 mq, libero, un bagno, angolo cottura, terrazzo, balcone, piano 1° su 5, riscaldamento autonomo, spese condominiali 20 €/mese, prezzo richiesto 90.000 €. Se ne ricava: $90.000 \text{ €} : 58 \text{ mq} = 1.552 \text{ €/mq}$

1.2) Via Umberto Grosso, appartamento di 70 mq, 4 locali, un bagno, angolo cottura, piano terra su 4, giardino privato (120 mq), luminoso, ingresso indipendente, riscaldamento autonomo, prezzo richiesto 139.000 €. Omogeneizzando la superficie del giardino privato secondo il DPR 138/98 si ottiene una superficie commerciale complessiva di 78 mq. Se ne ricava: $139.000 \text{ €} : 78 \text{ mq} = 1.782 \text{ €/mq}$

1.3) Via Umberto Grosso, appartamento di 70 mq, 2 locali, 1 bagno, cucina abitabile, balcone, piano 1° su 4, riscaldamento autonomo, parzialmente arredato, prezzo richiesto 140.000 €. Se ne ricava: $140.000 \text{ €} : 70 \text{ mq} = 2.000 \text{ €/mq}$

1.4) Attico zona porto turistico vista mare esposizione sud-est-nord, mq 80 interni calpestabili e mq 70 di terrazzo, immobile composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, servizio, ottimo stato, 199.000 €. Considerando che i mq indicati sono riferiti alla superficie calpestabile, per ricavare la superficie commerciale dei vani chiusi si ritiene congruo apportare una maggiorazione del 20% ottenendo 96 mq. Considerando che la terrazza è certamente comunicante con i vani principali, sulla base del DPR 138/98 se ne ricava una superficie omogeneizzata di 12 mq. Complessivamente, pertanto, si ottiene una superficie totale commerciale di 108 mq. Se ne ricava: $199.000 \text{ €} : 108 \text{ mq} = 1.842 \text{ €/mq}$.

Da quanto sopra indicato emerge che la richiesta in operazioni di compravendita di immobili della stessa strada in cui è insito l'appartamento de quo oscilla tra 1.500 €/mq a 2.000 €/mq.

2) Immobili soggetti ad Esecuzioni Immobiliari (Tribunale di Roma)

Sul sito del Tribunale di Roma – Aste Giudiziarie sono stati reperiti i riferimenti seguenti.

2.1) Codice A233342, Ruolo 100095/07 Appartamento piano III, Int. 14, Scala B, Via Antonio Forni n. 56, mq 78,63, prezzo 129.750,00 €. Ne consegue: $129.750 \text{ €} : 78,63 \text{ mq} = 1.650 \text{ €/mq}$

2.2) Codice A182082, Ruolo 871/08 Appartamento piano IV, palazzina A, Int. 21, Via dei Romagnoli 81, mq 74,60, prezzo 205.000 €. Ne consegue: $205.000 \text{ €} : 74,60 \text{ mq} = 2.748 \text{ €/mq}$

2.3) Codice A274017, Ruolo 100024/13 Appartamento piano I, Int. 2, Via Stefano Cansacchi 34, mq 107, prezzo 195.000 €. Ne consegue: $195.000 \text{ €} : 107 \text{ mq} = 1.822 \text{ €/mq}$

2.4) Codice A268474, Ruolo 100134/10 Appartamento piano I, Int. 4, Scala A, Via delle Baleari 303, mq 70, prezzo 186.000 € Ne consegue: $186.000 \text{ €} : 70 \text{ mq} = 2.400 \text{ €/mq}$

2.5) Codice A263312, Ruolo 100049/10 Appartamento piano I, con accesso da via dei Romagnoli 231/235, mq 60 + terrazza mq 24 (superficie commerciale complessiva circa mq 65), prezzo 146.000 €. Ne consegue: $146.000 \text{ €} : 65 \text{ mq} = 2.246 \text{ €/mq}$

2.6) Codice A261395, Ruolo 100027/11 Appartamento piano terra, Scala A, Int. 1, Via dei Panfilì, 135 mq + terrazza 144 mq (superficie commerciale complessiva circa 164 mq), prezzo 367.500 €. Ne consegue: $367.500 \text{ €} : 164 \text{ mq} = 2.241 \text{ €/mq}$

Sui dati sopra specificati va chiarito che l'immobile di cui al precedente punto a) è prossimo a quello di interesse, mentre gli altri sono più lontani e situati nel pieno centro di Ostia (via delle Baleari, via delle Baleniere, via Isole di Capoverde, ...), dove le quotazioni unitarie sono certamente superiori.

Considerazioni

Tenuto conto dell'attuale crisi del settore immobiliare, dello stato precario di manutenzione dell'intero fabbricato ove è sito l'immobile in esame, che i valori sopra indicati fanno riferimento a richieste della proprietà ma non ancora a specifici prezzi unitari di compravendite concluse (in quest'ultimo caso i valori sono generalmente inferiori), considerato che l'immobile in via Antonio Forni è situato al III piano e non a piano terra come nel nostro caso (valore inferiore) ed inoltre ha un taglio dimensionale inferiore a quello de quo (68,63 mq contro 124,22 mq), considerato infine che tutti i riferimenti sopra citati ed insistenti sulla stessa via sono decisamente più piccoli di quello in considerazione e quindi hanno un'appetibilità sul mercato maggiore, si ritiene che un congruo valore unitario per la compravendita possa stimarsi nel valore minimo riscontrato e quindi in 1.500 €/mq. Ne consegue:

$$124,22 \text{ mq} \times 1.500 \text{ €/mq} = 186.330 \text{ €}$$

3) Osservatorio del Mercato Immobiliare

Secondo i parametri dell'OMI, l'appartamento si trova in:

- Fascia/zona: Suburbana/OSTIA (VIA DELLE BALENIERE)
- Codice di zona: E34
- Microzona catastale: n. 236

I valori riportati per abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale, con riferimento al primo semestre 2014, sono i seguenti:

Valore di mercato minimo 2'000 €/mq

Valore di mercato massimo 2'750 €/mq

Tenuto conto che i dati riportati fanno riferimento al primo semestre 2014 (cioè circa un anno fa, periodo di tempo in cui i valori unitari sono ulteriormente diminuiti a seguito della crisi economica) ed al pieno centro di Ostia (Via delle Baleniere) mentre l'immobile in esame è nella periferia nord, si ritiene che anche su questa base il valore unitario di 1.500 €/mq sopra riportato possa ritenersi congruo.

VALORE DELL'IMMOBILE

Da tutto quanto sopra espresso, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame possa stimarsi in 186'000 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA UMBERTO GROSSO, 23	124,22 mq	1.500,00 €/mq	€ 186.000,00	100,00	€ 186.000,00
Totale lotto:					€ 186.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Roma, li 20/04/2015

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Complesso immobiliare
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria dell'appartamento
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Richiesta inserimento planimetria e planimetria catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Stralcio foglio catastale

- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazione Amministratore Condominio
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - Certificato Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Licenze edilizie
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Planimetria dell'appartamento come da progetto approvato
- ✓ N° 10 Altri allegati - Verbale d'Accesso



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA UMBERTO GROSSO, 23
Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** disposto a piano terra di una palazzina ad uso residenziale, con ingresso diretto su via pubblica. Esso è così composto: ingresso, soggiorno, corridoio, n. 3 camere (n. 2 doppie ed una singola), n. 2 bagni, cucina, giardino ad uso esclusivo. Detto appartamento è insito in una palazzina facente parte di un complesso immobiliare composto da n. 11 edifici simili, realizzati dallo stesso costruttore e con la medesima concessione edilizia (v. ALL. 1). Al piano interrato è presente un unico grande ambiente, che unisce le varie palazzine e che è rimasto di proprietà del costruttore. Lo stabile è situato nella parte più a nord del Lido di Ostia, in prossimità dell'attuale porto turistico, di fronte a Lungomare Duca degli Abruzzi. La zona è servita dai mezzi pubblici, quali le linee urbane n. 01, n. 05 e n. 014 e dista circa 2 Km dal pieno centro di Ostia (rotonda con pontile). In prossimità dell'immobile è presente il grande parcheggio del porto turistico. Inoltre è possibile parcheggiare su tutta via U. Grosso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 46 47, Sub. 3, Zc. 7, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica presso gli uffici preposti del Comune di Roma in data 04/12/2014 ed è stato ritirato in data 12/12/2014 (ALL. 7). Da questo emerge che l'immobile in esame ricade: Sistemi e regole Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1. Rete ecologica Nessuna prescrizione. Carta per la qualità Sull'immobile non risultano individuati elementi che presentino particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare (art. 16 comma 1 N.T.A.). L'immobile, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: - Mappe di vincolo - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 commi 1, 2, 3, 4, Codice di Navigazione) dell'Aeroporto "Leonardo da Vinci - Fiumicino" approvate con D.D. 003/AOC/MV/del 15/07/2011. Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani; Ambiti di recupero e valorizzazione paesistico; Fascia di rispetto delle coste marine. Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR; Coste del mare; Beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Vicolo archeologico/paesistico: 1. "Fascia costiera, Ostia, Anzio, Nettuno" - D.M. 21/10/1954; - Piano Territoriale Paesistico n. 2 "XIII e XIV Circoscrizione di Roma", approvato con L.R. n. 24/98.



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 894/2013 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA UMBERTO GROSSO, 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1093, Part. 46 47, Sub. 3, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	124,22 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile è oggi utilizzato dall'esecutata. Non esistono pertanto contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** disposto a piano terra di una palazzina ad uso residenziale, con ingresso diretto su via pubblica. Esso è così composto: ingresso, soggiorno, corridoio, n. 3 camere (n. 2 doppie ed una singola), n. 2 bagni, cucina, giardino ad uso esclusivo. Detto appartamento è insito in una palazzina facente parte di un complesso immobiliare composto da n. 11 edifici simili, realizzati dallo stesso costruttore e con la medesima concessione edilizia (v. ALL. 1). Al piano interrato è presente un unico grande ambiente, che unisce le varie palazzine e che è rimasto di proprietà del costruttore. Lo stabile è situato nella parte più a nord del Lido di Ostia, in prossimità dell'attuale porto turistico, di fronte a Lungomare Duca degli Abruzzi. La zona è servita dai mezzi pubblici, quali le linee urbane n. 01, n. 05 e n. 014 e dista circa 2 Km dal pieno centro di Ostia (rotonda con pontile). In prossimità dell'immobile è presente il grande parcheggio del porto turistico. Inoltre è possibile parcheggiare su tutta via U. Grosso.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 03/06/2009

Reg. gen. 71776 - Reg. part. 20948

Importo: € 450,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250,00

Spese: € 80,00

Interessi: € 120,00

Percentuale interessi: 3,364 %

Rogante: Feroli Giuseppe in Roma

Data: 27/05/2009

N° repertorio: 33039

N° raccolta: 9598

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Roma il 30/05/2013

Reg. gen. 53159 - Reg. part. 39963

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

