

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	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.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

In data 14/08/2024, il sottoscritto Arch. Giannini Roberto, con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00157 - Roma (RM), email studioarchgiannini@alice.it;arch.rgiannini@gmail.com, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 95582925, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA COSTANTINO BESCHI 22 e annessa corte, interno 1, piano Terra



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA COSTANTINO BESCHI 22 e annessa corte, interno 1, piano Terra

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento in villino plurifamiliare sito in località Acilia, Via Costantino Beschi al piano terra-rialzato con accesso carrabile dal civico 22 della corte esclusiva.

La zona si affaccia sulla tangente Via del Mare che collega il quartiere Ostiense al litorale romano (Ostia).

Il tessuto urbano è caratterizzato da una edilizia residenziale costituita principalmente da villini e palazzine basse di due/tre piani.

Nel limitrofo centro di Acilia sorgono attività di carattere commerciale primario e terziario.

la mobilità pubblica è principalmente costituita dal trenino che collega la Piramide ostiense con Ostia Cristoforo Colombo, oltre ad alcune linee di autobus locale.

La viabilità principale scorre sulla limitrofa Via del Mare.

La zona ricade nel Municipio X.

Il compendio è formato da un appartamento, porzione di villino plurifamiliare, attualmente composto da un soggiorno un corridoio di disimpegno con piccolo soppalco ripostiglio, due camere da letto, due bagni un ripostiglio e una cucina abitabile, oltre ad una corte esterna esclusiva adibita parte a giardino e parte pavimentata anche carrabile.

Il tutto per una superficie lorda commerciale ragguagliata pari a 166,40mq.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

Il valore di stima riportato nella presente perizia deve intendersi al netto della eventuale IVA ove applicabile, nei casi di legge e comunque in aggiunta al valore stimato in relazione alle caratteristiche fiscali del soggetto aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La certificazione notarile in atti sostitutiva della documentazione ex art. 567 cpc indica la provenienza ultraventennale del bene dalla trascrizione del pignoramento.

Il compendio pignorato è pervenuto all'attuale proprietario, signor ***** , nato a ***** (**) il ***** , in virtù dell'atto di compravendita dottor BRUNO CESARINI, Notaio in Roma, in data 28 maggio 2007, n. 128.317/6541 di Repertorio/Raccolta, trascritto a Roma 1 in data 7 giugno 2007 ai numeri 105.752 del Registro Generale e 38.203 del

Registro Particolare, da: - ***** , nato a ***** il *****
*****, coniugato in regime di separazione dei beni.

A ***** , il medesimo bene immobile era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal dottor BRUNO CESARINI, Notaio in Roma, in data 18 settembre 1996, n. 10.224 di Repertorio, trascritto a Roma 1 in data 2 ottobre 1996 ai numeri 62.269 del Registro Generale e 34.844 del Registro Particolare, dalla Società "*****", con sede legale in ***** , ***** (Codice fiscale: *****).

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

Il compendio immobiliare confina con Via Costantino Beschi, appartamento interno 2, corti altre proprietà per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	106,70 mq	135,60 mq	1	135,60 mq	3,00 m	T interno 1
Corte esclusiva	295,00 mq	308,00 mq	0,10	30,80 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				166,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio è formato da un appartamento, porzione di villino plurifamiliare, attualmente composto da un soggiorno un corridoio di disimpegno con piccolo soppalco ripostiglio, due camere da letto, due bagni un

ripostiglio e una cucina abitabile, oltre ad una corte esterna esclusiva adibita parte a giardino e parte a spazi pavimentati anche carrabili.
Il tutto per una superficie lorda commerciale ragguagliata pari a 166,40mq.

Alla luce delle vigenti normative urbanistico-edilizie, analizzata la consistenza e conformazione tipologica del compendio, si valuta che esso non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1988 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1110, Part. 1993 Qualità ENTE URBANO
Dal 28/05/2007 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1110, Part. 648, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Piano T interno 1

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
	1110	648	2	6	A2	4	5,5 vani	136 mq	653,32 €	T interno 1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1110	1933				ENTE URBANO		0308 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste complessiva corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi rilevati. Tuttavia si sono rilevate alcune difformità distributive interne e modifiche delle bucatore del prospetto frontale alla corte d'ingresso (parziale chiusura di finestre e diversa posizione di altre finestre e portoncino d'ingresso), per le quali si riferisce nello specifico al paragrafo sulla regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

La costruzione risale alla fine degli anni cinquanta con struttura in muratura portante (blocchi di tufo, pietrame, mattoni, ecc..) e solai in laterocemento.

Il fabbricato risulta rifinito ad intonaci tinteggiati nei colori delle terre (ocra).

Lo stato di conservazione generale dell'edificio, da un esame a vista può definirsi discreto presentando per lo più dilavature e screpolature puntuali della tinteggiatura per vetustà.

L'immobile in oggetto presenta internamente un più che buono stato di manutenzione.

La corte esclusiva esterna di pertinenza all'appartamento presenta un mediocre stato per i materiali economici e basilari (rete metallica su paletti a parziale recinzione e pavimentazione parte asfalto con crepe e fessurazione da ripristinare).

PARTI COMUNI

L'immobile è porzione di un villino abitativo privo di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le verifiche urbanistiche non hanno evidenziato i vincoli e gravami indicati dal quesito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio in esame è porzione di un villino plurifamiliare con corti al piano terra, che si eleva per un piano terra-rialzato, un primo piano ed un piano attico principalmente a lastrico/terrazza scoperta dell'appartamento al secondo piano.

La costruzione risale alla fine degli anni cinquanta con struttura in muratura portante (blocchi di tufo, pietrame, mattoni, ecc..) e solai in laterocemento.

Il fabbricato risulta rifinito ad intonaci tinteggiati nei colori delle terre (ocra).

Lo stato di conservazione generale dell'edificio, da un esame a vista può definirsi discreto presentando per lo più dilavature e screpolature puntuali della tinteggiatura per vetustà.

La porzione immobiliare in oggetto presenta internamente un buono stato di manutenzione essendo stata oggetto di lavori di manutenzione e ristrutturazione risalenti in via approssimativa dagli ultimi quindici anni.

Il pavimento degli ambienti principali (soggiorno, corridoio, una camera) è in piastrelle di gres porcellanato 40x40 posate a rombo grigio chiaro.

La cucina presenta un pavimento in listoni di gres grigio scuro e l'altra camera in piastrelle similcotto 40x40 posate a rombo. Anche i due bagni sono rivestiti con pavimenti ceramici di vario colore e finiture e ceramiche alle pareti coordinate fino a 1,20m di altezza. restanti porzioni e soffitti a tinta bianca.

Gli infissi interni sono con finitura in legno mordenzato effetto noce chiaro con disegno classico.

Gli infissi esterni in profili di alluminio bianco con vetro camere di tipo non recente; esternamente alle aperture

vi sono delle grate in ferro pesante antintrusione.

Il riscaldamento è costituito da radiatori in elementi modulari di acciaio bianco alle pareti degli ambienti alimentati da fluido vettore da caldaia autonoma a gas metano posta fuori in un nicchia della corte esterna che produce anche la A.C.S.

La corte esterna afferente l'immobile in esame è in parte rifinita ad aree a giardino e parte ad asfalto e piastrelle cementizie, essendo il cancello su Via Beschi 22 a due ante in ferro per consentire l'accesso carrabile ad un veicolo.

Complessivamente lo stato di manutenzione interno è più che buono; esternamente si evidenzia una certa vetustà e semplicità dei materiali in uso con parte della recinzione a confine con altra proprietà in semplice rete metallica con paletti.

le gradonate esterne presentano pedate in gres/klinker tipo cotto.

La corte esclusiva esterna di pertinenza all'appartamento presenta un mediocre stato per i materiali economici e basilari (rete metallica su paletti a parziale recinzione e pavimentazione parte asfalto con crepe e fessurazione da ripristinare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/04/2016
- Scadenza contratto: 30/04/2019
- Scadenza disdetta: 30/04/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato a AG. ENTRATE ROMA 7 il 06/04/2016 n. 2605 serie 3T per locazione ad uso abitativo,

Il proprietario esecutato **** Omissis **** ha concesso in locazione l'immobile a **** Omissis **** in qualità di conduttore per un periodo di locazione triennale con inizio al 01/05/2016 e termine in prima scadenza al 30/04/2019 a fronte di un canone annuo di euro 10.200,00 da anticiparsi in rate mensili di euro 850,00 ciascuna.

Con tacito rinnovo per ulteriore biennio in mancanza di disdetta da parte del locatore.

Alla scadenza del periodo di proroga biennale, in mancanza di comunicazioni di disdetta o rinnovo ad altre condizioni, il contratto si intende tacitamente rinnovato alle stesse condizioni.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dalla detta conduttrice e familiari.

Il contratto è stato formalmente disdettato dal Custode della procedura con pec alla conduttrice del 17.10.2024 per la prossima scadenza fissata il 30.4.2025, non rinnovandolo stante la necessità di vendere l'immobile in sede di procedura esecutiva.

Canone mensile: € 850,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1996 al 28/05/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruno Cesarini	18/09/1996	10224	---
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII - ROMA 1	02/10/1996	62269	34844
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruno Cesarini	28/05/2007	128317	6541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII - ROMA 1	07/06/2007	105752	38203
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene descritto risulta catastalmente intestato a ***** nato a ***** (**) il ***** per la proprietà di 1/1, (codice fiscale:*****).

Dall'esame dei Registri Immobiliari del competente Ufficio del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, risulta che la proprietà di quanto in oggetto è pervenuta all'attuale proprietario, signor ***** nato a

***** (**) il 7 ***** in virtù dell'atto di compravendita ricevuto dal dottor BRUNO CESARINI, Notaio in Roma, in data 28 maggio 2007, n. 128.317/6541 di Repertorio/Raccolta, trascritto a Roma 1 in data 7 giugno 2007 ai numeri 105.752 del Registro Generale e 38.203 del Registro Particolare, da ***** nato a ***** il ***** (codice fiscale: *****), coniugato in regime di separazione dei beni.

Sul bene predetto risulta oltre altre, la seguente formalità pregiudizievole:

domanda giudiziale di accertamento di simulazione, relativa a giudizio instaurato presso il Tribunale di Roma - Sezione distaccata di Ostia Lido, identificata dal n. 2628 di Repertorio del 12 giugno 2008, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 10 luglio 2008, ai numeri 86.103 di Registro Generale e 49.153 di Registro Particolare, a favore di:

? ***** , nata a ***** il ***** , codice fiscale

*****;

? ***** , nato a ***** li ***** , codice fiscale

*****;

contro:

? ***** , nato a ***** il ***** (codice fiscale: CRC

*****);

? ***** , nato a ***** (**) il ***** , codice

fiscale: *****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 29/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE DI ACCERTAMENTO SIMULAZIONE**

Trascritto a ROMA 1 il 10/07/2008

Reg. gen. 86103 - Reg. part. 49153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 02/03/2023

Reg. gen. 26147 - Reg. part. 18334

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 12/03/2024

Reg. gen. 29287 - Reg. part. 22180

Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.... dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Carta della qualità: Aggiornamento al 2022 - Deliberazione n. 60 del 27 giugno 2024. Tavola G1.24 - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI. nessuna prescrizione.

Rete Ecologica: nessuna prescrizione.

P.T.P.R.:

Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - aree urbanizzate del PTPR.

Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La costruzione, villino plurifamiliare a tre piani fuori terra di cui è porzione il cespite in esame, è stata realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi notarili, conservatoria, archivio progetti PAU e condono edilizio di Roma, sono risultati i progetti edilizi autorizzati rubricati al PAU con protocolli nn. 10725/1948 - 10317/1954 - 16127/1955. Da questa ultima variante è stata presentata a nome dei richiedenti ***** ed altri, domanda di agibilità n. 27607/1957 per la quale è stato rilasciato certificato di agibilità n. 48 del 12 gennaio 1962.

Non risultano rintracciabili per lo specifico immobile in oggetto, domando di condono edilizio rubricate presso l'UCE di Roma.

Il Sottoscritto CTU/esperto ha richiesto sia i progetti edilizi con domanda prot. 219680/24 citati che il detto certificato di agibilità.

Nello specifico si è potuta ottenere copia del solo certificato, in quanto il Dip./PAU in merito alle richieste progettuali ha risposto con sua dichiarazione di irreperibilità prot. n. 255930 del 20 dicembre 2024, di irreperibilità ed attestazione ai sensi dell'art. 9bis DPR 380/2001 del fascicolo contenente i detti progetti edilizi.

Preso atto del certificato di agibilità n. 48/1962 ottenuto;

Preso atto della dichiarazione di irreperibilità ed attestazione ai sensi dell'art. 9bis DPR 380/2001 dei detti progetti edilizi.

Lo scrivente esperto, alla luce delle descritte circostanze, assume ai sensi dell'art. 9bis DPR 380/2001, in accertata assenza ed irreperibilità dei citati progetti edilizi, in sostituzione di essi, il reperito certificato di

agibilità n. 48/1962 e la planimetria d'impianto catastale del bene depositata in data 22/01/192 prot. T15228, unica attuale planimetria catastale del bene esistente in banca dati del catasto.

Sulla base della rappresentazione grafica dell'immobile riportata nella detta pianta catastale, lo scrivente evidenzia le seguenti difformità rilevate nei luoghi:

1) - Modifiche distributive interne di variazione degli spazi con demolizione e ricostruzione di tramezzature e chiusura/apertura di porte e vani di passaggio, con realizzazione di un secondo bagno, adiacente ripostiglio, variazione cucina e camere da letto.

2) - modifiche delle finestre del prospetto frontale alla corte d'ingresso (parziale chiusura di finestre con tamponatura e controfodera interna in cartongesso o similari e diversa posizione di altre finestre e portoncino d'ingresso) e realizzazione di una piccola nicchia esterna sul lato posteriore della facciata per contenimento della caldaia autonoma, sul lato posteriore opposto a Via Beschi.

Per regolarizzare le dette difformità, si può in tale caso presentare ai sensi dell'art. 36/bis DPR 380/2001, una pratica SCIA leggera di accertamento di conformità a sanatoria.

Va allegata una relazione tecnica che descrive sullo stato di legittimità dello stato di preesistenza la irreperibilità dei progetti relativi ai titoli edilizi citati e ne assuma in sostituzione ai sensi dell'art. 9bis DPR 380/2001 la citata planimetria d'impianto catastale.

Si indicano a titolo previsionale, i seguenti oneri economici, con salvezza degli importi al momento della presentazione:

- euro 291,24 per diritti di protocollo;
- euro 1.000,00 per sanzione forfettaria delle eseguite opere interne di diverse tramezzature e distribuzione dei spazi;
- si considera una oblazione del 10% forfettario sul costo di costruzione computato con CME con il Prezzario della Regione Lazio 2023 per le opere di parziale chiusura delle finestre sul prospetto principale e spostamento del portoncino d'ingresso;
- si considera contributo di oneri concessori pari al doppio del 10% sul costo di costruzione computato con CME con il Prezzario della Regione Lazio 2023 per le opere di parziale chiusura delle finestre sul prospetto principale e spostamento del portoncino d'ingresso;
- A conclusione va presentato il DOCFA in catasto per l'aggiornamento planimetrico dell'appartamento con diritti DOCFA oltre le spese del tecnico.

Si valuta complessivamente un costo lordo di regolarizzazione di euro 8.000,00 da porre in detrazione al valore di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si sono evidenziati vincoli ed oneri di natura condominiale.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA COSTANTINO BESCHI 22 e annessa corte, interno 1, piano Terra

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento in villino plurifamiliare sito in località Acilia, Via Costantino Beschi al piano terra-rialzato con accesso carrabile dal civico 22 della corte esclusiva. La zona si affaccia sulla tangente Via del Mare che collega il quartiere Ostiense al litorale romano (Ostia). Il tessuto urbano è caratterizzato da una edilizia residenziale costituita principalmente da villini e palazzine basse di due/tre piani. Nel limitrofo centro di Acilia sorgono attività di carattere commerciale primario e terziario. La mobilità pubblica è principalmente costituita dal trenino che collega la Piramide ostiense con Ostia Cristoforo Colombo, oltre ad alcune linee di autobus locale. La viabilità principale scorre sulla limitrofa Via del Mare. La zona ricade nel Municipio X. Il compendio è formato da un appartamento, porzione di villino plurifamiliare, attualmente composto da un soggiorno un corridoio di disimpegno con piccolo soppalco ripostiglio, due camere da letto, due bagni un ripostiglio e una cucina abitabile, oltre ad una corte esterna esclusiva adibita parte a giardino e parte pavimentata anche carrabile. Il tutto per una superficie lorda commerciale ragguagliata pari a 166,40mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1110, Part. 648, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 1110, Part. 1933, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 205.000,00

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità, tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio, è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$Vimm = Sc \times Vmq$$

dove:

Vimm = valore medio dell'immobile ordinario;

Sc = sup. commerciale;

Vmq = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore $Va = (k1, \dots, kn) \times Vimm$, dove: Va = valore specifico dell'immobile in stima e $k1, \dots, kn$ = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

Dalle ricerche di mercato effettuate dal sottoscritto e dalle pubblicazioni specializzate del settore e della zona, per immobili residenziali di tipo analogo a quello in stima, si sono estrapolati i seguenti valore medi ordinari e attuali di mercato:

PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 1° SEM. 2024

(Nella classificazione O.M.I.:

Fascia/zona: Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) Codice zona: E33 Microzona: 222
Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
Nonchè di altri riferimenti immobiliari: Borsino immobiliare di Roma, e i VALORI DICHIARATI OMI per il periodo gennaio-giugno 2024 per la stretta zona d'intorno a Via Costantino Beschi.

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO PER TIPOLOGIE RESIDENZIALI AD APPARTAMENTI PARI AD EURO 1.800/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA' DEL BENE IN STIMA:

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. pari a mq 166,40

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello di piano dell'edificio (appartamento al piano terra) = -5% (0,95);

K2 = estensione e consistenza dell'immobile (166mq, oltre la media ordinaria = -10% (0,90);

K3 = stato di manutenzione, l'immobile si trova in buono stato interno mentre esternamente si necessitano interventi di manutenzione ordinaria delle tinteggiature e intonaci e della pavimentazione della corte = -8% (0,92);

K4 = 0% (1,00) stato di occupazione: il bene è occupato da terzi con contratto di locazione formalmente disdettato dal Custode della procedura e durata ultima fino al 30.04.2025. Si valuta, vista la vicinanza temporale di redazione della presente perizia (febbraio 2025) che al momento della vendita l'immobile sia giuridicamente libero.

K5 = regolarità urbanistica. Si sono stimati oneri di regolarizzazione edilizia per euro 8.000,00 da porre in detrazione al valore di stima.

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN REGIME DI PIENO MERCATO:

$Va = 166,40mq \times euro\ 1.800/mq \times (k1)0,95 \times (k2)0,90 \times (k3)0,92 \times (k4)1,00 - (k5)=euro\ 8.000,00 = euro\ 227.602,43.$

A tale cifra si detrae la percentuale del 10% in ottemperanza alle disposizioni del Tribunale, per la garanzia di vizi occulti derivanti da fattori ed alie non valutabili in sede di stima.

Per un valore di stima in libero mercato pari in cifra tonda ad euro 205.000,00 (euro duecentocinquemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA COSTANTINO BESCHI 22 e annessa corte, interno 1, piano Terra	166,40 mq	0,00 €/mq	€ 205.000,00	100,00%	€ 205.000,00
Valore di stima:					€ 205.000,00

Valore di stima: € 205.000,00

Valore finale di stima: € 205.000,00

RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento in villino plurifamiliare sito in località Acilia, Via Costantino Beschi piano terra-rialzato con accesso carrabile dal civico 22 delle corte afferente esclusiva.

La zona ricade nel Municipio X.

Il compendio è formato da un appartamento, porzione di villino plurifamiliare, attualmente composto da un soggiorno un corridoio di disimpegno con piccolo soppalco ripostiglio, due camere da letto, due bagni un ripostiglio e una cucina abitabile, oltre ad una corte esterna esclusiva adibita parte a giardino e parte pavimentata anche carrabile.

Il tutto per una superficie lorda commerciale ragguagliata pari a 166,40mq.

CONFINI:

Il compendio immobiliare confina con Via Costantino Beschi, appartamento interno 2, corti altre proprietà per due lati, salvo altri.

DATI CATASTALI:

Il compendio è censito al NCF di Roma (l'appartamento), al foglio 1110, part. 648, sub. 2 z.c. 6 categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani sup. catastale 136mq, rendita euro 653,32.

La corte esclusiva al C.T. di Roma al foglio 1110/sez.C, part. 1933 qualità classe ENTE URBANO.

STATO CONSERVATIVO:

Lo stato di conservazione generale dell'edificio, da un esame a vista può definirsi discreto presentando per lo più dilavature e screpolature puntuali della tinteggiatura per vetustà.

L'immobile in oggetto presenta internamente un più che buono stato di manutenzione.

La corte esclusiva esterna di pertinenza all'appartamento presenta un mediocre stato per i materiali economici e basilari (rete metallica su paletti a parziale recinzione e pavimentazione in parte ad asfalto con crepe e fessurazione da ripristinare.

STATO OCCUPAZIONE:

L'immobile è occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato a AG. ENTRATE ROMA 7 il 06/04/2016 n. 2605 serie 3T per locazione ad uso abitativo,

Il contratto è stato formalmente disdettato dal Custode della procedura con pec alla conduttrice del 17.10.2024 per la prossima scadenza fissata il 30.4.2025.

REGOLARITA' EDILIZIA:

La costruzione, villino plurifamiliare a tre piani fuori terra di cui è porzione il cespite in esame, è stata realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Per essa sono risultati i progetti edilizi autorizzati rubricati al PAU con protocolli nn. 10725/1948 - 10317/1954 - 16127/1955. Da questa ultima variante è stata presentata a nome dei richiedenti *****

***** ed altri, domanda di agibilità n. 27607/1957 per la quale è stato rilasciato certificato di agibilità n. 48 del 12 gennaio 1962.

Non risultano rintracciabili per lo specifico immobile in oggetto, domando di condono edilizio rubricate presso l'UCE di Roma.

Nello specifico si è potuta ottenere copia del solo certificato, in quanto il Dip./PAU in merito alle richieste progettuali ha risposto con sua dichiarazione di irreperibilità prot. n. 255930 del 20 dicembre 2024, di

irreperibilità ed attestazione ai sensi dell'art. 9bis DPR 380/2001 del fascicolo contenente i detti progetti edilizi.

Preso atto del certificato di agibilità n. 48/1962 ottenuto;

Preso atto della dichiarazione di irreperibilità ed attestazione ai sensi dell'art. 9bis DPR 380/2001 dei detti progetti edilizi.

Lo scrivente esperto, sulla base della rappresentazione grafica dell'immobile riportata nella detta pianta catastale, lo scrivente evidenzia le seguenti difformità rilevate nei luoghi:

1) - Modifiche distributive interne di variazione degli spazi con demolizione e ricostruzione di tramezzature e chiusura/apertura di porte e vani di passaggio, con realizzazione di un secondo bagno, adiacente ripostiglio, variazione cucina e camere da letto.

2) - modifiche delle finestre del prospetto frontale alla corte d'ingresso (parziale chiusura di finestre con tamponatura e controfodera interna in cartongesso o similari e diversa posizione di altre finestre e portoncino d'ingresso) e realizzazione di una piccola nicchia esterna sul lato posteriore della facciata per contenimento della caldaia autonoma, sul lato posteriore opposto a Via Beschi.

Per regolarizzare le dette difformità, si può in tale caso presentare ai sensi dell'art. 36/bis DPR 380/2001, una pratica SCIA leggera di accertamento di conformità a sanatoria.

Si è valutato complessivamente un costo lordo di regolarizzazione di euro 8.000,00 già posto in detrazione al valore di stima espresso.

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

Roma, li 14/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giannini Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale aggiornata
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica attuale
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione edilizia
- ✓ N° 4 Altri allegati - atto di compravendita del 18.09.1996
- ✓ N° 5 Altri allegati - atto di compravendita del 28.05.2007
- ✓ N° 6 Altri allegati - 6a contratto di locazione - 6b disdetta custode
- ✓ N° 7 Altri allegati - visura ipotecaria aggiornata (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - verbale accesso immobile (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - valori e riferimenti del mercato immobiliare

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA COSTANTINO BESCHI 22 e annessa corte, interno 1, piano Terra

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di un appartamento in villino plurifamiliare sito in località Acilia, Via Costantino Beschi al piano terra-rialzato con accesso carrabile dal civico 22 della corte esclusiva. La zona si affaccia sulla tangente Via del Mare che collega il quartiere Ostiense al litorale romano (Ostia). Il tessuto urbano è caratterizzato da una edilizia residenziale costituita principalmente da villini e palazzine basse di due/tre piani. Nel limitrofo centro di Acilia sorgono attività di carattere commerciale primario e terziario. la mobilità pubblica è principalmente costituita dal trenino che collega la Piramide ostiense con Ostia Cristoforo Colombo, oltre ad alcune linee di autobus locale. La viabilità principale scorre sulla limitrofa Via del Mare. La zona ricade nel Municipio X. Il compendio è formato da un appartamento, porzione di villino plurifamiliare, attualmente composto da un soggiorno un corridoio di disimpegno con piccolo soppalco ripostiglio, due camere da letto, due bagni un ripostiglio e una cucina abitabile, oltre ad una corte esterna esclusiva adibita parte a giardino e parte pavimentata anche carrabile. Il tutto per una superficie lorda commerciale ragguagliata pari a 166,40mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1110, Part. 648, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 1110, Part. 1933, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area dove insiste il bene in esame, ricade all'interno del foglio n.... dell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1:10.000" del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTA' CONSOLIDATA - tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Carta della qualità: Aggiornamento al 2022 - Deliberazione n. 60 del 27 giugno 2024. Tavola G1.24 - MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI. nessuna prescrizione. Rete Ecologica: nessuna prescrizione. P.T.P.R.: Tav. A: Tavola A - SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - paesaggio degli insediamenti urbani. Tav. B: Tavola B - BENI PAESAGGISTICI - aree urbanizzate del PTPR. Tav. C: Tavola C - BENI DEL PATRIMONIO NATURALE CULTURALE - tessuto urbano.

Prezzo base d'asta: € 205.000,00

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE DI ACCERTAMENTO SIMULAZIONE**

Trascritto a ROMA 1 il 10/07/2008

Reg. gen. 86103 - Reg. part. 49153

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 02/03/2023

Reg. gen. 26147 - Reg. part. 18334

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA 1 il 12/03/2024

Reg. gen. 29287 - Reg. part. 22180

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****