

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Busiri Vici Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 793/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 793/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15



In data 27/12/2024, il sottoscritto Arch. Busiri Vici Leonardo, con studio in Via Giovanni Paisiello, 41 - 00198 - Roma (RM), email leonardobusirivici@libero.it, PEC l.busirivici@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Viale Vasco de Gama n. 74 (Lido di Ostia -RM-), scala F, interno 7, piano S1-2

DESCRIZIONE



Trattasi di una unità immobiliare ad Ostia Lido (RM) sita "al piano terzo sul rialzato (secondo catastale)" di un edificio di cinque piani fuori terra (quattro più terrazza di copertura nella parte adiacente al corpo scala -senza ascensore- che fa da cerniera angolare centrale) con cantina al piano seminterrato. Il fabbricato, di tipologia planimetrica ad "L" (con una parte a "C"), fa parte di un complesso immobiliare condominiale (di edilizia "economica" -categoria catastale A/3-) con area giardino centrale molto curata (siepi basse che delimitano aree con prato ed essenze arboree quali Pinus Pinea e palmette). I prospetti del corpo di fabbrica sono rivestiti in cortina di mattoni anche nelle fasce marcapiano (ma qui disposti in verticale e scendono anche sulle velette delle finestre) e presentano una fascia basamentale in marmo chiaro, il tutto in buono stato di conservazione; quelli esterni affacciano su Viale Vasco de Gama e su Via dei Panfili. Le automobili non possono accedere all'interno della corte condominiale ma possono trovare parcheggio lungo le strade esterne limitrofe. La zona è ben servita da esercizi commerciali e servizi di trasporto pubblico.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Viale Vasco de Gama n. 74 (Lido di Ostia -RM-), scala F, interno 7, piano S1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Tra gli atti risulta depositata una "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" (datata 07/08/2023) ed una successiva "Integrazione della certificazione notarile sostitutiva" (datata 22/05/2024, in seguito a proroga concessa dall'Ill.mo G.E.) ed alcuni allegati. Il sottoscritto ha reperito le necessarie planimetrie catastali e visura storica catastale, oltre alle visure delle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari aggiornate, Atto di Provenienza, Licenza Edilizia e Licenza di Abitabilità che allega alla presente



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si fa presente che alla pagina 13 dell'Atto di provenienza (compravendita) del 08/10/2018, ivi allegato, riguardo i due proprietari dell'unità immobiliare (attuali debitori esecutati) all'ART. 9) Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.151 le parti dichiarano: ... - **** Omissis ****, di essere di stato civile libero; - **** Omissis ****, di essere di stato civile libero." All'art. 10 del medesimo Atto "Le parti dichiarano che tra loro non sussistono rapporti di parentela in linea retta o di coniugio".

CONFINI

Come da Atto di Provenienza allegato, reperito dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 17/01/2025 (già Conservatoria RRII): "- appartamento posto al piano terzo sul rialzato (secondo catastale), distinto con il numero 7 (sette), composto di 3 (tre) camere ed accessori, confinante con vano scala, appartamento interno 8 (otto), cortile condominiale, salvo altri; - locale cantina posto al piano cantinato distinto con il numero 11 (undici), confinante con corridoio di accesso, cantine nn- 10 (dieci) e 12 (dodici), salvo altri."

L'appartamento confina anche con Via dei Panfilii.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	3,00 m	3 sul rialzato (2 catastale)
Cantina	14,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,20 m	S1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	3,00 m	3 sul rialzato (2 catastale)
Totale superficie convenzionale:				89,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	89,45 mq
--	-----------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 25/09/1972	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 304, Sub. 22, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano P - S1 - 2
Dal al 03/05/1973	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 304, Sub. 22, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano P - S1 - 2
Dal 03/05/1973 al 07/02/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 304, Sub. 22, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano P - S1 - 2
Dal 07/02/1995 al 08/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 304, Sub. 22, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Piano P - S1 - 2
Dal 08/10/2018 al 31/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 304, Sub. 22, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 671,39 Piano S1 - 2

N.B. Foglio, Particella, Subalterno, Zona Censuaria, Categoria, Classe, Consistenza, Piano, per i periodi 1972 e 1973 ... sono considerati "Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987" e sono i medesimi attuali.

Per ulteriori approfondimenti (precedenti valori di rendita catastale, piani definitivi S1 - 2, ecc.) si rimanda alla Visura Storica Catastale dettagliata allegata, in quanto il software richiederebbe troppi passaggi incrociati che potrebbero creare confusione.

Si fa presente che come ultima data è stata riportata quella della trascrizione del pignoramento (il software richiede un'ultima data...).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1085	304	22	7	A3	3	5 vani	89 mq	671,39 €	S1-2	

Corrispondenza catastale

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

Si aggiunge: "Scala 7" (come riportato in visura catastale allegata) in realtà è Interno 7, Scala F, quindi più precisamente l'appartamento ("posto al piano terzo sul rialzato" -secondo catastale-) è distinto con l'interno 7F (o F/7 come riportato nel documento amministrativo condominiale, allegato).

La cantina, al piano seminterrato, è distinta con il numero 11.

Si fa presente che il pignoramento riguarda anche la cantina la quale è accatastata insieme all'appartamento e risulta nella planimetria catastale di quest'ultimo.

PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento c'era congruenza tra i debitori eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Si precisa che uno dei due debitori, il Sig. **** Omissis ****, era irreperibile, pertanto si è proceduto con la notifica di rito, ovvero in data 04/07/2024 l'Atto di pignoramento è stato depositato presso la Casa Comunale di **** Omissis ****, località ove è l'ultima residenza conosciuta del debitore suddetto.

Si segnala che la cantina è piena di oggetti e scaffalature metalliche, oltre ad alcuni mobili in legno.

STATO CONSERVATIVO

Riguardo il corpo di fabbrica, i prospetti sono rivestiti in cortina di mattoni e presentano una fascia basamentale in marmo chiaro, il tutto in buono stato di manutenzione. L'appartamento è in discreto stato di conservazione, anche considerando l'epoca della costruzione (prima metà anni cinquanta del Novecento) e l'apparente mancanza di recenti interventi migliorativi di ripristino delle superfici tinteggiate e quant'altro. Considerando che si tratta di immobili (corpo di fabbrica, appartamento e cantina) di edilizia "economica" realizzati circa settanta anni fa ed apparentemente mai "aggiornati", nel complesso si presentano in uno stato più che sufficiente.

La cantina presenta distacchi di superficie pittorica (con salnitro da infiltrazioni) sul soffitto, in corrispondenza della parete ove è ubicata una finestrella per aerazione ed illuminazione naturali.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato si trova in contesto condominiale ma non risultano parti comuni con altre unità immobiliari se non quelle tipiche del detto contesto (spazi esterni della corte condominiale con giardini, corpo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento, né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del corpo di fabbrica è del tipo puntiforme intelaiata, con pilastri e travi in calcestruzzo armato. Gli esterni sono rivestiti in cortina di mattoni a faccia vista. L'appartamento, di taglio medio rettangolare (quasi quadrato), è composto da un ingresso di mq 7.20 circa, un piccolo ripostiglio di mq 0.85 c.ca, una cucina di mq 7.70 c.ca, una camera-salottino di mq 15.40 c.ca con balcone di mq 5.00 c.ca, un corridoio-disimpegno centrale di mq 4.50 c.ca, due camere da letto (una di mq 18.50 c.ca, l'altra di mq 15.50 c.ca) e un bagno di mq 6.00 c.ca, il tutto per una superficie utile coperta di mq 79.00 circa (tramezzi divisorii compresi); l'altezza interna utile è di m 3.00. I pavimenti sono in grandi lastre di graniglia di marmo: color giallino/avorio/marrone nella camera-salottino, giallino/avorio/ocra nell'ingresso, nella cucina e nella camera da letto più "piccola", color rosso scuro-rosso mattone/bordeaux e avorio nella camera matrimoniale (qui le lastre sono delle dimensioni di m 0.73 x 1.06 circa); nel bagno il pavimento è in piastrelle di ceramica color ocra/beige delle dimensioni di m 0.20 x 0.20 c.ca; anche nel balcone vi sono piastrelle in graniglia. Le pareti sono tinteggiate a spatolato color avorio (tendente al giallino nella camera matrimoniale); cucina e bagno presentano un rivestimento in maioliche color ocra/beige fino ad un'altezza di m 2.10 c.ca. I soffitti sono tinteggiati a lavabile (o tempera) bianca. Il tutto in discreto stato di conservazione.

E' presente caldaia a gas per riscaldamento autonomo ed acqua calda sanitaria; sono presenti e funzionanti impianto elettrico e idrico (per le specifiche vedere l'A.P.E. allegato all'Atto di Provenienza (compravendita). Gli infissi delle finestre sono in alluminio bianco con vetro doppio (in discreto stato di conservazione); le porte sono in legno tinteggiate avorio (quelle del salottino e della cucina presentano una zona centrale vetrata). L'esposizione dei locali è a Nord-Ovest (sul giardino condominiale) per la camera più "piccola", il bagno e la cucina, a Sud-Est (su via dei Panfili) per il salottino con balcone e la camera matrimoniale.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina di mq 14.00 circa, con altezza interna di m 2.20 c.ca, ed una piccola finestra per l'aerazione e l'illuminazione (è presente impianto elettrico funzionante); pareti e soffitti sono tinteggiati di bianco ma il soffitto presenta distacchi e salnitro da infiltrazioni nella zona in corrispondenza della parete con finestra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito scaduto.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è occupato da terzi senza titolo, con Contratto di Comodato gratuito della durata di quattro anni, con decorrenza dal 09/10/2020 e scadenza il 30/09/2024, pertanto scaduto da poco più di un anno (allegato alla presente relazione tecnica peritale).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1973 al 13/12/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sebastiano Caprino	03/05/1973	22904	9998
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	16/05/1973	36555	30350
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di				
		10/05/1991	12	13591	
Dal 07/02/1995 al 08/10/2018	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 08/10/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Linda Blasi	08/10/2018	85118	6740
	Trascrizione				



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	09/10/2018	115768	80602
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.

N.B. Gran parte dei dati ivi riportati sono stati estrapolati dalla "Integrazione della Certificazione Notarile sostitutiva..." in Atti.

- Periodo dal 03/05/1973: si segnala che nella suddetta Certificazione Notarile la data di nascita di **** Omissis **** è il mentre nella Visura Storica Catastale (ivi allegata) è il ; si segnala altresì che nella medesima Certificazione Notarile la data di nascita di **** Omissis **** è il mentre nella Visura Storica catastale (ivi allegata) è il .

- Periodo dal (data morte **** Omissis **** da cui successione..): per quanto riguarda **** Omissis ****, in seguito ad Atto di Donazione del (Notaio Linda Blasi, Rep. 85118), in data risulta trascritta l'Accettazione tacita di eredità (Reg. Part. , Reg. Gen.) per causa della morte di **** Omissis ****; per quanto riguarda **** Omissis ****, in seguito ad Atto di Donazione del (Notaio Enrico Fenoaltea, Rep.), in data risulta trascritta l'Accettazione tacita di eredità (Reg. Part. , Reg. Gen.) per causa della morte di **** Omissis ****.

In sintesi, nell'Atto di Provenienza (Compravendita; allegato alla presente relazione tecnica peritale), all'art. 3, i beni immobili venduti (ovvero quelli oggetto del pignoramento in questione) sono pervenuti alla parte venditrice per la quota di un quarto dell'intero, da successione alla madre Sig.ra **** Omissis **** ... e per la restante quota di tre quarti dell'intero da Atto di Donazione del ...

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 09/10/2018
Reg. gen. 115775 - Reg. part. 21400
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 195.000,00
Rogante: Linda Blasi
Data: 08/10/2018
N° repertorio: 85119
N° raccolta: 6741

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 31/07/2023
Reg. gen. 98622 - Reg. part. 72743
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo la Visura di P.R.G. richiesta dal sottoscritto esperto stimatore presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale ed effettuata in data 09/10/2025, l'immobile pignorato, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, RICADE con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in: Elaborati Prescrittivi: 1) Sistemi e Regole: - Sistema insediativo, Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 (artt. 44, 45, 46 N.T.A.). Nel P.R.G. previgente la zona era B2. 2) Rete Ecologica: - Nessuna prescrizione.

Elaborati gestionali: 3) G1. Carta per la Qualità: Nessuna indicazione. 4) G8. Standard urbanistici: - Nessuna indicazione.

Inoltre l'immobile non risulta censito negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. Regione Lazio, Tav. A - Tav. B): Tav. B risulta un Vincolo Paesaggistico: Fascia di rispetto Ostia-Anzio-Nettuno D.M. 21/10/1954.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si riporta innanzi tutto quanto dichiarato nell'Atto di Provenienza (Compravendita) reperito dal sottoscritto presso la Conservatoria RRII - Agenzia delle Entrate - ed ivi allegato: "Art. 6) In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 40 della Legge 28/2/1985 n. 47, dalla legge 23 dicembre 1994 numero 724, dalla legge 23 dicembre 1996 numero 662, dal T.U. di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, dalla Legge n. 326 del 24 novembre 2003 e loro successive modifiche ed integrazioni, la parte venditrice consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci e falsità negli atti, richiamate all'art. 76 del D.P.R. 445/2000, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 46, 47 e 48 del citato D.P.R., dichiara: - che l'unità immobiliare in oggetto è stata edificata in epoca antecedente al 1° settembre 1967; - che successivamente non sono state eseguite altre opere tali da richiedere il rilascio di licenze, autorizzazioni, concessioni edilizie, permessi di costruire e dichiarazioni di inizio attività (D.I.A.), S.C.I.A., C.I.L. o C.I.L.A.; - che non sono ricorsi presupposti per richiedere la sanatoria edilizia di cui alle

norme di Legge sopra citate, e che per gli stessi non risultano essere stati irrogati provvedimenti sanzionatori ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche. La parte venditrice dichiara che per quanto in oggetto è stata rilasciata la certificazione di agibilità in data 7 marzo 1956 n. 322."

Si fa presente che è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) il 28/04/2018 (ai fini della compravendita), dichiarato valido fino al 28/04/2028, e allegato in calce all'Atto di provenienza suddetto.

Il sottoscritto ha reperito presso Roma Capitale copie della Licenza Edilizia n. 522 del 25 marzo 1955 e della suddetta certificazione di agibilità (n. 322/56), che allega entrambe alla presente Relazione tecnica peritale; inoltre ha interpellato con e-mail del 18/07/2025 l'Ufficio Speciale Condono Edilizio di Roma Capitale, il quale ha così risposto: "... l'URP La informa che la ricerca di domande di condono effettuata sul Sistema informatico con i dati da Lei indicati ha dato esito negativo."

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Alla data del 22/07/2025, a carico dei due debitori eseguiti (come da documento fornito dall'amministrazione al custode giudiziario ed allegato alla presente relazione tecnica peritale), relativamente agli immobili pignorati (appartamento e cantina), risultavano Euro 968,32 di debito condominiale arretrato, compreso agosto 2025. La singola rata condominiale, bimestrale, è pari ad Euro 170,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Viale Vasco de Gama n. 74 (Lido di Ostia -RM-), scala F, interno 7, piano S1-2

Trattasi di una unità immobiliare ad Ostia Lido (RM) sita "al piano terzo sul rialzato (secondo catastale)" di un edificio di cinque piani fuori terra (quattro più terrazza di copertura nella parte adiacente al corpo scala -senza ascensore- che fa da cerniera angolare centrale) con cantina al piano seminterrato. Il fabbricato, di tipologia planimetrica ad "L" (con una parte a "C"), fa parte di un complesso immobiliare condominiale (di edilizia "economica" -categoria catastale A/3-) con area giardino centrale molto curata (siepi basse che delimitano aree con prato ed essenze arboree quali Pinus Pinea e palmette). I prospetti del corpo di fabbrica sono rivestiti in cortina di mattoni anche nelle fasce marcapiano (ma qui disposti in verticale e scendono anche sulle velette delle finestre) e presentano una fascia basamentale in marmo chiaro, il tutto in buono stato di conservazione; quelli esterni affacciano su Viale Vasco de Gama e su Via dei Panfili. Le automobili non possono accedere all'interno della corte condominiale ma possono trovare parcheggio lungo le strade esterne limitrofe. La zona è ben servita da esercizi commerciali e servizi di trasporto pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1085, Part. 304, Sub. 22, Zc. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 181.136,00

Per calcolare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento è stato usato il metodo comparativo diretto (ovvero stima sintetica), basato su un'attenta analisi delle compravendite avvenute nella zona, anche presso agenzie immobiliari (su strada e on-line), considerando immobili simili per tipologia, volume, taglio delle superfici, caratteristiche costruttive, ecc.. La stima di un bene immobile si effettua sulla base di una serie di variabili, tra le quali: ubicazione, esposizione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, consistenza, epoca della costruzione, struttura e materiali costruttivi del corpo di fabbrica, aspetto architettonico-morfologico, dati metrici, stato di occupazione del bene e la situazione del mercato (domanda e offerta); tutti questi elementi in coesistenza concorrono alla valutazione finale. Ai fini di una stima il più possibile attendibile ed "ufficiale" è stata valutata anche e principalmente la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, che si basa sugli elementi variabili sopra elencati) ove sono disponibili schede tecniche che riportano valori economici a metro quadrato (minimi e massimi) per tipologia, stato conservativo e tipo di superficie (netta o lorda) basati su puntuali ed approfondite indagini periodiche semestrali sulle effettive compravendite immobiliari avvenute per zona; l'ultimo semestre disponibile e quindi il più aggiornato è il primo del 2025: nel caso in questione trattasi della Fascia/zona: Suburbana/OSTIA LEVANTE, Codice di zona: E186, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale; la Tipologia presa in considerazione è quella delle "Abitazioni di tipo economico", Stato conservativo "Normale" (l'unico disponibile), Valore di Mercato (€/mq) Minimo 1700 €/mq Massimo 2350 €/mq, Superficie Lorda. Riguardo gli immobili pignorati, considerando la situazione generale (sia di condizioni che di ubicazione, ecc.) e la mancanza di ascensore si assume comunque il valore medio a metro quadrato della quotazione O.M.I., ovvero € 2025,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Viale Vasco de Gama n. 74 (Lido di Ostia -RM-), scala F, interno 7, piano S1-2	89,45 mq	2.025,00 €/mq	€ 181.136,25	100,00%	€ 181.136,25
Valore di stima:					€ 181.136,25

Il valore finale di stima, arrotondato per difetto, è di Euro 181.136,00
(centoottantunomilacentotrentasei,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 16/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Busiri Vici Leonardo
(Firmato in digitale)

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale accesso (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del 08/10/2018 con A.P.E. e planimetria catastale
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia n. 522 del 25/03/1955
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità n. 322 del 07/03/1956
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 1 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 17/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di Comodato (scaduto il 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto conto debiti condominiali (Aggiornamento al 22/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Viale Vasco de Gama n. 74 (Lido di Ostia -RM-), scala F, interno 7, piano S1-2

Trattasi di una unità immobiliare ad Ostia Lido (RM) sita "al piano terzo sul rialzato (secondo catastale)" di un edificio di cinque piani fuori terra (quattro più terrazza di copertura nella parte adiacente al corpo scala -senza ascensore- che fa da cerniera angolare centrale) con cantina al piano seminterrato. Il fabbricato, di tipologia planimetrica ad "L" (con una parte a "C"), fa parte di un complesso immobiliare condominiale (di edilizia "economica" -categoria catastale A/3-) con area giardino centrale molto curata (siepi basse che delimitano aree con prato ed essenze arboree quali Pinus Pinea e palmette). I prospetti del corpo di fabbrica sono rivestiti in cortina di mattoni anche nelle fasce marcapiano (ma qui disposti in verticale e scendono anche sulle velette delle finestre) e presentano una fascia basamentale in marmo chiaro, il tutto in buono stato di conservazione; quelli esterni affacciano su Viale Vasco de Gama e su Via dei Panfilii. Le automobili non possono accedere all'interno della corte condominiale ma possono trovare parcheggio lungo le strade esterne limitrofe. La zona è ben servita da esercizi commerciali e servizi di trasporto pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1085, Part. 304, Sub. 22, Zc. 7, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Secondo la Visura di P.R.G. richiesta dal sottoscritto esperto stimatore presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale ed effettuata in data 09/10/2025, l'immobile pignorato, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, RICADE con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in: Elaborati Prescrittivi: 1) Sistemi e Regole: - Sistema insediativo, Città consolidata: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 (artt. 44, 45, 46 N.T.A.). Nel P.R.G. previgente la zona era B2. 2) Rete Ecologica: - Nessuna prescrizione. Elaborati gestionali: 3) G1. Carta per la Qualità: Nessuna indicazione. 4) G8. Standard urbanistici: - Nessuna indicazione. Inoltre l'immobile non risulta censito negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008). Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. Regione Lazio, Tav. A - Tav. B): Tav. B risulta un Vincolo Paesaggistico: Fascia di rispetto Ostia-Anzio-Nettuno D.M. 21/10/1954.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Comune di Roma (RM) - Viale Vasco de Gama n. 74 (Lido di Ostia -RM-), scala F, interno 7, piano S1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1085, Part. 304, Sub. 22, Zc. 7, Categoria A3	Superficie commerciale	89,45 mq
Stato conservativo:	Riguardo il corpo di fabbrica, i prospetti sono rivestiti in cortina di mattoni e presentano una fascia basamentale in marmo chiaro, il tutto in buono stato di manutenzione. L'appartamento è in discreto stato di conservazione, anche considerando l'epoca della costruzione (prima metà anni cinquanta del Novecento) e l'apparente mancanza di recenti interventi migliorativi di ripristino delle superfici tinteggiate e quant'altro. Considerando che si tratta di immobili (corpo di fabbrica, appartamento e cantina) di edilizia "economica" realizzati circa settanta anni fa ed apparentemente mai "aggiornati", nel complesso si presentano in uno stato più che sufficiente. La cantina presenta distacchi di superficie pittorica (con salnitro da infiltrazioni) sul soffitto, in corrispondenza della parete ove è ubicata una finestrella per aerazione ed illuminazione naturali.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare ad Ostia Lido (RM) sita "al piano terzo sul rialzato (secondo catastale)" di un edificio di cinque piani fuori terra (quattro più terrazza di copertura nella parte adiacente al corpo scala - <u>senza ascensore</u> - che fa da cerniera angolare centrale) con cantina al piano seminterrato. Il fabbricato, di tipologia planimetrica ad "L" (con una parte a "C"), fa parte di un complesso immobiliare condominiale (di edilizia "economica" -categoria catastale A/3-) con area giardino centrale molto curata (siepi basse che delimitano aree con prato ed essenze arboree quali Pinus Pinea e palmette). I prospetti del corpo di fabbrica sono rivestiti in cortina di mattoni anche nelle fasce marcapiano (ma qui disposti in verticale e scendono anche sulle velette delle finestre) e presentano una fascia basamentale in marmo chiaro, il tutto in buono stato di conservazione; quelli esterni affacciano su Viale Vasco de Gama e su Via dei Panfili. Le automobili non possono accedere all'interno della corte condominiale ma possono trovare parcheggio lungo le strade esterne limitrofe. La zona è ben servita da esercizi commerciali e servizi di trasporto pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito scaduto		

