

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 862/2023 del R.G.E.

promossa da

(***)

Atto di intervento ex art.499 c.p.c.

(***)

Contro

(***)



All'udienza del 05/12/2024, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

La presente relazione sostituisce la precedente in riferimento ad alcune precisazioni

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Canarie 70, scala A, interno 2, piano terra

Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento con destinazione residenziale sito in Roma, loc.Ostia, Via delle Canarie 70 scala A posto al piano terra e distinto con l'int.2.

Il cespite insiste in un edificio di tipo intensivo a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali poste al piano terra.

Composto da sette piani fuori terra ed uno interrato, presenta facciata regolare in cortina con ampi balconi con parapetti in ferro.

Si accede al fabbricato attraverso un cancellino pedonale posto sul marciapiede che conduce al vialetto pedonale e al portoncino d'ingresso con l'androne provvisto di vano scala e ascensore.

L'androne presenta pavimentazione in marmo bianco e rosso con losanghe e boiserie in legno di rivestimento alle pareti.





Vialetto d'ingresso condominiale

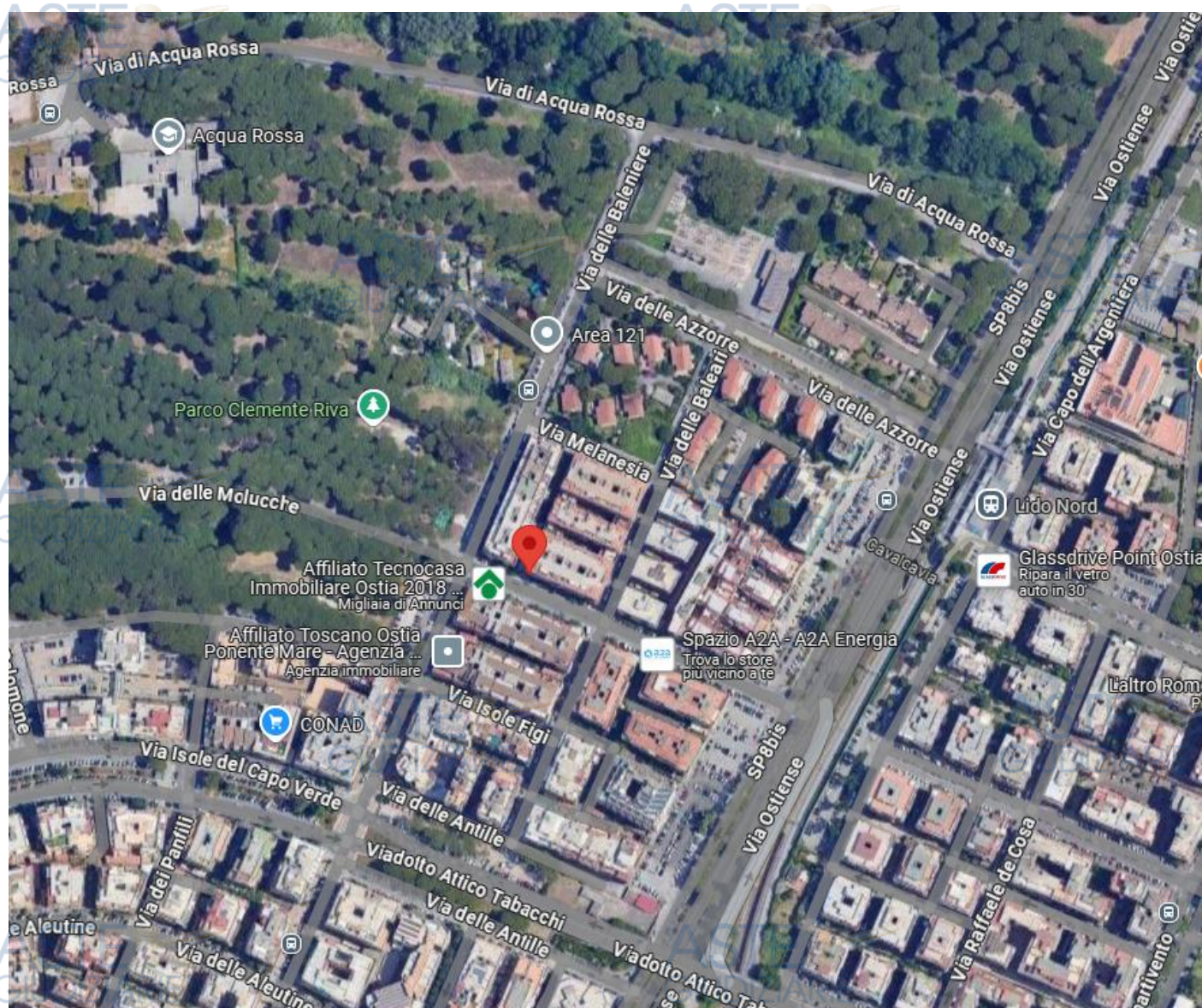




Portomcino d'ingresso e androne



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



Con parcheggi sufficienti e traffico moderato ed esclusivamente locale, la zona presenta una viabilità adeguata, ampia e provvista di marciapiedi ed alberature, nonché un'intensa attività commerciale e di servizi sull'adiacente Via delle Baleniere.

I collegamenti, buoni avvengono sia su gomma, sia su ferro attraverso la ferrovia Roma Lido, con fermata a poca distanza. Posto non lontano dal lungomare, dalla zona è facilmente raggiungibile l'area pedonale di Piazza Anco Marzio, caratterizzata dal pontile e da attività commerciali e turistiche di ogni tipo.

A poca distanza ancora l'Ospedale Grassi di Ostia, la chiesa Regina Pacis, l'Ufficio Postale nonché la pineta di Castel Fusano, grande polmone verde della zona mentre tutta l'area, in particolare sul lungomare e sulle vie subito parallele, si alternano villini liberty a edifici di epoca razionalista.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Canarie 70, scala A, interno 2, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.Niccolò Tiecco in data 28/08/2023 ed acquisito l'atto di provenienza, atto di compravendita in data 2 febbraio 2006nn. 13427/4728 Rep. a rogito Dott. Alfredo Maria Becchetti, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma -Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 6 febbraio2006 ai numeri 12838/7423. E' stata inoltre acquisita la visura ipotecaria aggiornata.

TITOLARITÀ

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

- (***) (Proprietà 1/1)

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

- (***) (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento ad uso residenziale, privo di pertinenze, sito in Roma Via delle Canarie 70 Loc. Ostia Lido posto al piano terra della scala A e distinto dall'int.2, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, servizio igienico e cortile, meglio identificato all'Agenzia del territorio, Uffici Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 1079 part.lla 587 sub 8 confina con:

distacco su vano scala, distacco su Via delle Baleari, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	50,20 mq	53,50 mq	1	53,50 mq	3,00 m	terra
cortile	5,90 mq	5,90 mq	0,20	1,18 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				54,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento, di piccolo taglio è composto da un unico ambiente articolato dove è presente un angolo letto, il soggiorno e l'angolo cottura: un piccolo disimpegno conduce al servizio igienico ed al piccolo cortile prospiciente. Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti nel sopralluogo lo stato dei luoghi non è risultato corrispondente con la planimetria catastale in atti a seguito di una diversa distribuzione interna dei locali ed alcune irregolarità urbanistiche meglio di seguito descritte nel capitolo " Regolarità edilizia".

Rispetto alla planimetria catastale in atti, d'impianto, all'interno risultano abbattute alcune tramezzature con diversa disposizione degli spazi interni e leggermente spostata la finestra che da accesso al cortiletto.

Con infissi in PVC di colore bianco protetti da grate, porte di tipo commerciale ed ambienti regolari, l'appartamento presenta ambienti gradevoli e nel complesso in buono stato ma con scarsa luminosità essendo

posto al piano terra.

Data presentazione: 08/02/1972 - Data: 10/12/2024 - n. T242002 - Richiedente:

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 218



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DICRETTO LEGGE 22 APRILE 1978, N. 472)

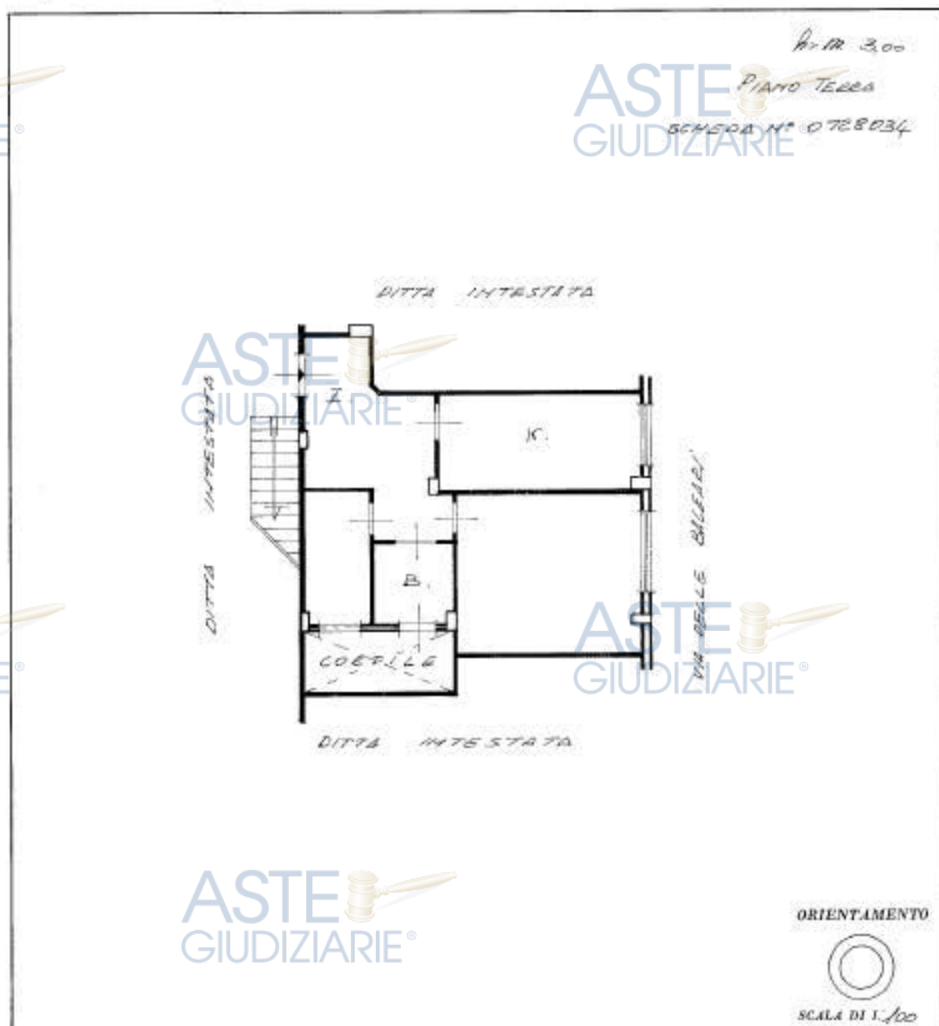
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

Plan:

Ditta:

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di comune di Palermo A. ss. A. int. 2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completato dal Geometra Alessandro
Guignard

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Palermo

Data 27-4-1971

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/02/1972 - Data: 10/12/2024 - n. T242002 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 1079 - Particella 587 - Subalterno 8 - VIA DELLE CANARIE n. 70 - Scala A Ingresso 2 Piano 1

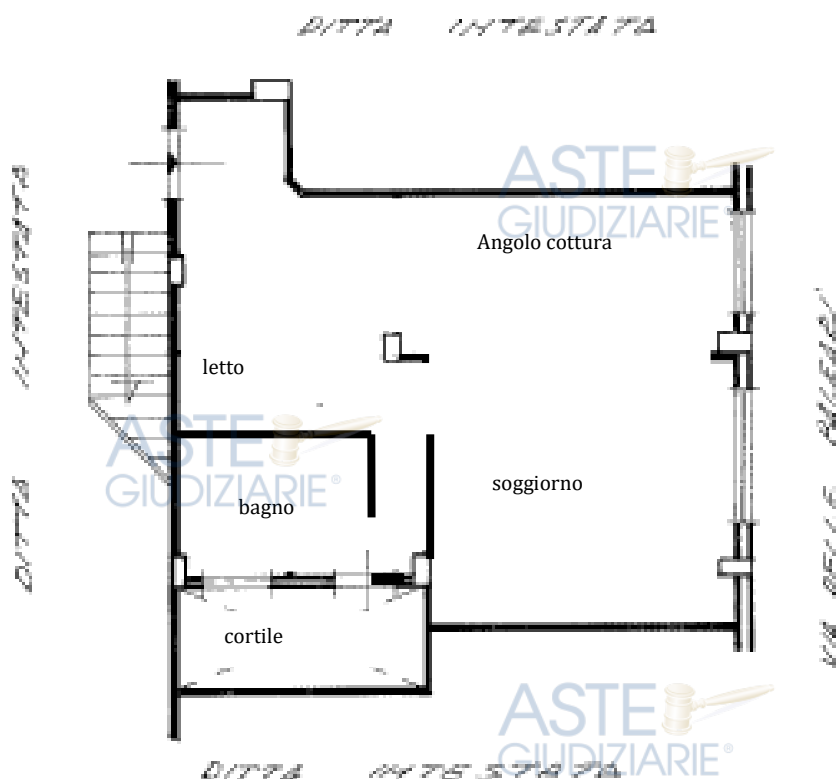
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1079	587	8	7	A2	3	3 vani	56,00 mq. mq	457,06 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente mentre i dati catastali sono coincidenti con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti, l'immobile non è risultato conforme alla planimetria catastale depositata in atti: risultano abbattute le porzioni di tramezzature delle due stanze con diversa distribuzione interna degli spazi, creando un unico ambiente soggiorno/angolo cottura/letto, come meglio di seguito indicato.





Ingresso dell'appartamento





Angolo letto





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno





Angolo cottura





disimpegno





Servizio igienico





cortile





STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile si presentava al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione come pure il fabbricato in cui insiste.

PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni tranne l'androne ed il vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sugli immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Copertura:piana

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne: in cortina con marcapiani in intonaco civile di colore chiaro

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in maiolicato di colore chiaro

Infissi esterni: parte in PVC con vetrocamera e grate di protezione parte in legno con vetro singolo

Infissi interni: porte in legno di tipo commerciale

Impianto elettrico: presente 220 volt a norma

Impianto idrico: presente

Impianto termico: riscaldamento centralizzato e boiler per la produzione di acqua calda

Dal sopralluogo effettuato si verificava che l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza come residenza primaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/2006 al 30/01/2025	(***)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Alfredo Maria Becchetti	02/02/2006	13427	4728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/02/2006	12838	7423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

In data antecedente l'immobile oggetto della presente esecuzione spettava in comunione indivisa al signor (***) e alla signora (***), i quali ne detenevano il possesso per averne acquistato la piena proprietà a titolo di bene personale (poiché al momento dell'acquisto erano di stato civile, rispettivamente, celibe e nubile, anteriormente al ventennio).

In ordine alla provenienza, gli immobili erano loro pervenuti in forza di atto di compravendita in data 11 marzo 1992 nn. 47308/14587 Rep. a rogito Dott. Raffaele Golia Notaio in Palestrina (RM), trascritto presso Roma 1 in data 14 marzo 1992 ai numeri 26389/17204

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 06/02/2006
Reg. gen. 12839 - Reg. part. 3714
Quota: intero
Importo: € 259.500,00
A favore di (***)
Contro (***)
Capitale: € 173.000,00
Rogante: Notaio Dott. Alfredo Maria Becchetti,
Data: 02/02/2006

N° repertorio: 13428

N° raccolta: 4729

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 1 il 04/11/2019

Reg. gen. 129342 - Reg. part. 24308

Quota: intero

Importo: € 10.000,00

A favore di (***)

Contro (***)

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 16/08/2019

N° repertorio: 16981

N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 30/06/2023

Reg. gen. 82173 - Reg. part. 60374

Quota: intero

A favore di (***)

Contro (***)

tale trascrizione grava solo formalmente poiché non coltivato e non iscritto a ruolo: andrà cancellato a cura e spese dell'aggiudicatario

- **pignoramento immobiliare**

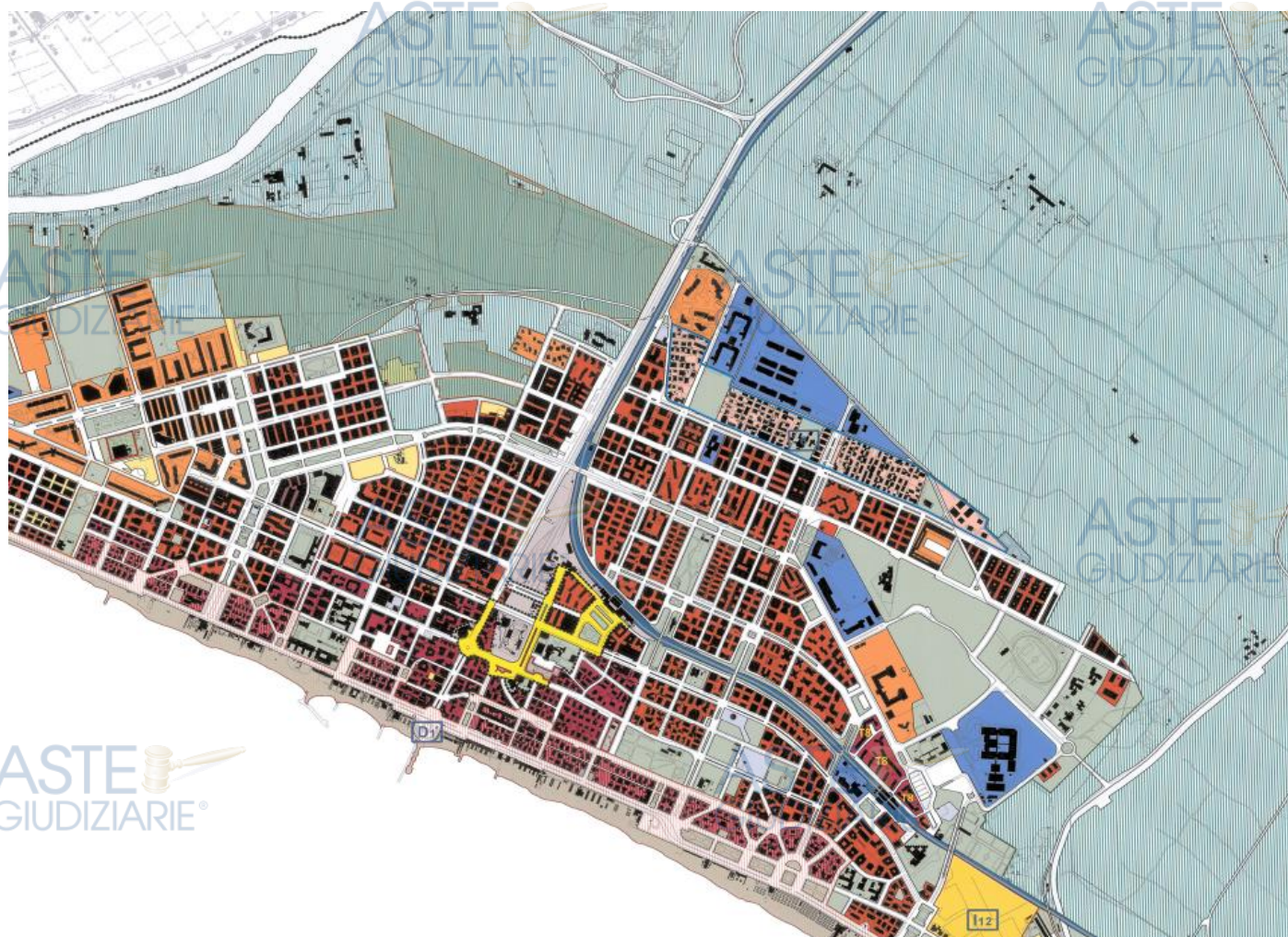
Trascritto a Roma 1 il 25/08/2023

Reg. gen. 107159 - Reg. part. 78911

Quota: intero

A favore di (***)

Contro (***)



Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip.del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Ricade in area destinata Città Consolidata del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 – T1- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa
- Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni
- Riguardo il PTPR, ricade:
Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio -Paesaggio degli insediamenti urbani
-Aree urbanizzate del P.T.P.R.
-Paesaggio degli Insediamenti Urbani- Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. Risulta rilasciato il certificato di agibilità per il fabbricato..

Il fabbricato è stato realizzato dalla soc. in forza di licenza di costruzione n. 3052/443-02 rilasciata dal Comune di Roma in data 12 dicembre 1968 e successiva voltura n.668/38270 del 24 giugno 1970- progetti 44302/68 e variante 38270/69: risulta rilasciato il certificato di agibilità n° 589 prot.2702 del 1972 in data 11/12/1974.

Protocollo N. 38772 Ric. nec. 3052
Anno 69 del 12.11.68

Rip. XV - Mod. 79
Licenza N. 668

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

2042 D
0312 e 1.8.6 Giuseppe Volpe
Visto il progetto per la costruzione di Van Gogh Tre int. casa vi. in Via San Vito
presentato da ---

quale proprietario ed a firma del --- quale Direttore dei Lavori
registrato il 24.9.69 al n. 38772 di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta
del 12.7.69

Visto il verbale di linee e quote n. ---
Visto libro delle es. cancellato verde e tema di int. Partenza rep.
1.5.69 n. 30.6.70 n. 27.6.68 e 1.10.68 casella no chiusa
nel 30.5.69 n. 10.5.69 n. 31.8.69

IL SINDACO

rilascia a
abitante in Via ---
la licenza per la costruzione di Van Gogh Tre int. casa vi.
sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio alle seguenti condizioni: questo lavoro è realizzato senza
nessun esito altro che la V. S. 1988 al quale è stato e sarà dato ogni d. n. p. n.
non essere ammissibile con alcuno delle norme comunali. Visto la natura dell'opera e
avendo visto che l'opera non è quella consentita dall'art. 32 R.E. dove
esiste ancora la V. S. 1988.

Nel fabbricato siano installate idonee cassette per lettere che negli stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all'esterno.

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo consentito con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.C.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dal Regolamento Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

In sede esecutiva dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di igiene edilizia, con particolare riguardo all'approvvigionamento dell'acqua potabile e all'allontanamento e allo smaltimento delle acque di rifiuto.

Cappe e cimini di esalazione delle cucine dovranno possedere i requisiti richiesti dall'articolo 65 R.I. e dovranno essere prolungate oltre il piano di copertura dell'edificio.

La centrale termica e la relativa canna fumaria dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Consiliare n. 2406 del 15-11-1963.

L'approvvigionamento di acqua potabile e l'allontanamento e lo smaltimento delle acque di rifiuto dovranno essere assicurati secondo le norme previste dal vigente Regolamento d'Igiene.

Per i locali terreni e scantinati previsti in progetto come autorimesse o da destinare in futuro a tale uso e per l'eventuale impianto di riscaldamento dovrà essere chiesta, prima dell'inizio dei relativi lavori, il benestare del Comando Vigili del Fuoco.

Il rilascio della licenza di abitabilità, inoltre, resta subordinato alla esibizione del nulla osta concesso dall'anzidetto Comando.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza N. 0016 per L. 7950-

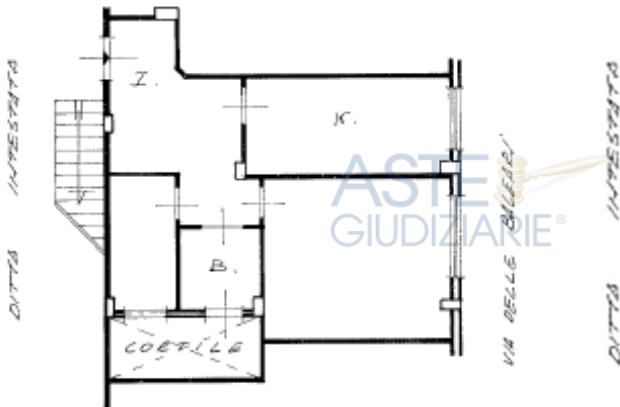
Roma, lì 24 GIU. 1970

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

p. IL SINDACO

L'ASSISTENTE ALLA URBANISTICA (EDILIZIA PRIVATA)

Cespedini - Roma, 28479/3092 - 12-68 (200 MI)



Planimetria catastale

stato di fatto

Più problematica è la situazione rispetto al progetto approvato, dove non è presente la pianta del piano terra: l'intero perimetro dell'immobile è diverso da quanto rappresentato per forma e proporzioni degli ambienti e lo spazio occupato attualmente dal servizio igienico sembra occupare una porzione dell'originaria chiostrina.

Tra l'altro rispetto ai piani superiori non è possibile sovrapporre le aperture poiché risultano sfalsate tra piano terra e primo come meglio evidenziato dalla foto:



Finestra dell'angolo cottura e del soggiorno su Via delle Baleari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

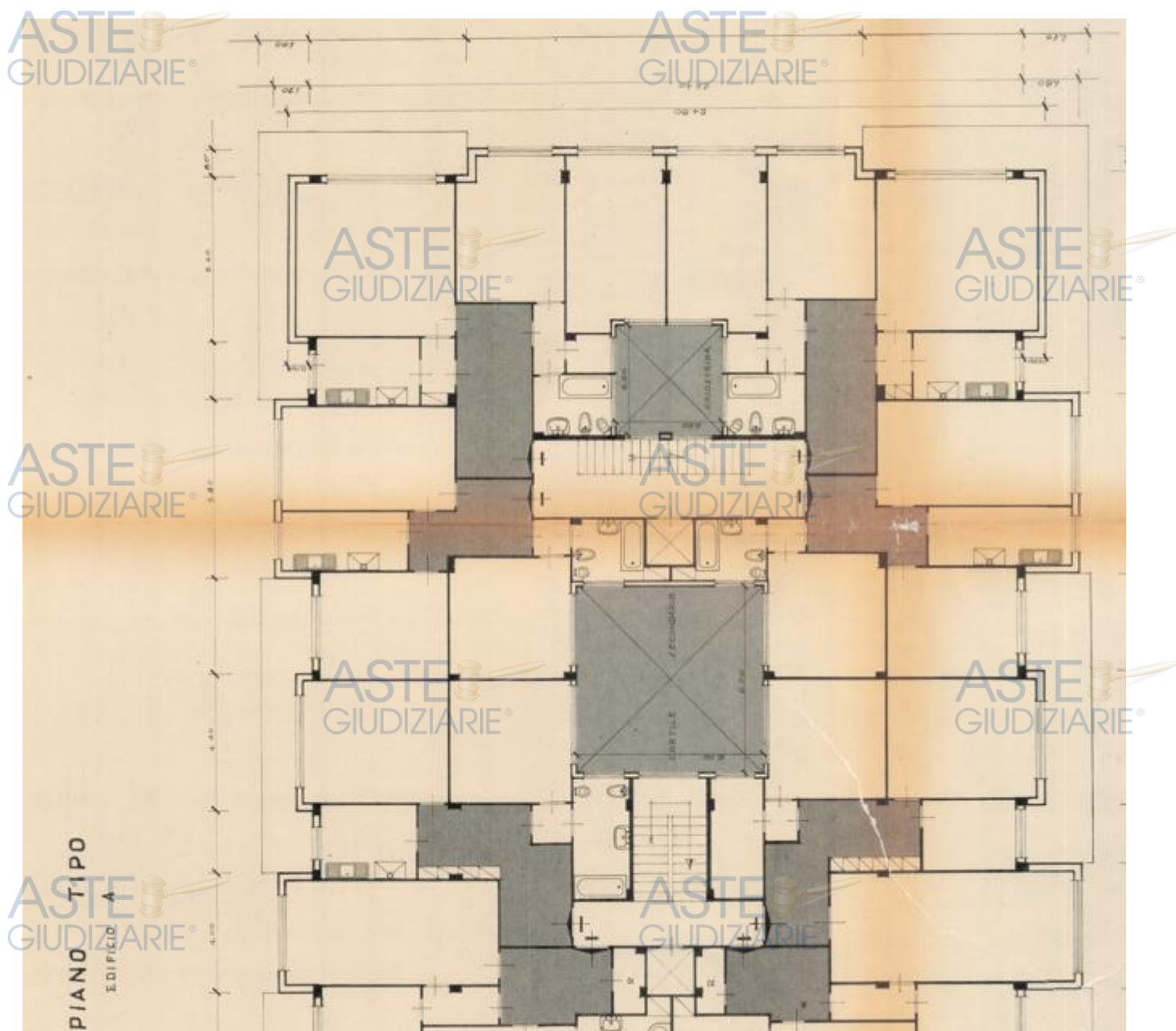
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

26 di 33



Planimetria piano tipo



Planimetria piano primo

Per tali difformità è ipotizzabile presentare una SCIA in accertamento di conformità che sani la situazione attuale con costi indicativi per l'istruttoria della pratica, la sanzione i diritti di segreteria e la variazione catastale stimabili in € 3.000,00.

Poiché tuttavia l'attuale cubatura corrispondente al servizio igienico è di incerta determinazione, non essendo presente la planimetria del piano terra nell'elaborato grafico di progetto, laddove la chiostrina è rappresentata nei piani superiori con dimensioni maggiori, potrebbe essere necessario presentare una pratica di sanatoria ai sensi del nuovo decreto salva casa poiché rientra nei parametri ammessi inferiore al 2% della cubatura totale: in caso di inammissibilità pertanto della Scia in accertamento di conformità la procedura ed i costi attualmente di incerta determinazione possono essere stimati cautelativamente in € 10.000,00.

Tale importo resterà a carico dell'eventuale aggiudicatario e sarà detratto dalla stima finale.



chiostrina

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sussistono oneri condominiali : il condominio è creditore procedente vantando un credito di € 5.438,42 oltre interessi maturati e maturandi, come da titolo esecutivo depositato.

Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento ad uso residenziale privo di pertinenze che per caratteristiche, dimensioni e appetibilità non può essere diviso; si costituisce pertanto un unico lotto così composto:

Appartamento ad uso residenziale, privo di pertinenze, sito in Roma Via delle Canarie 70 Loc. Ostia Lido posto al piano terra della scala A e distinto dall'int.2, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, servizio igienico e cortile, meglio identificato all'Agenzia del territorio, Uffici Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 1079 part.lla 587 sub 8 confina con:

distacco su vano scala, distacco su Via delle Baleari, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via delle Canarie 70, scala A, interno 2, piano terra
Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento con destinazione residenziale sito in Roma, loc.Ostia, Via delle Canarie 70 scala A posto al piano terra e distinto con l'int.2. Il cespite insiste in un edificio di tipo intensivo a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali poste al piano terra. Composto da sette piani fuori terra ed uno interrato, presenta facciata regolare in cortina con ampi balconi con parapetti in ferro. Si accede al fabbricato attraverso un cancellino pedonale posto sul marciapiede che conduce al vialetto pedonale e al portoncino d'ingresso con l'androne provvisto di vano scala e ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 587, Sub. 8, Zc. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Il bene pignorato consiste in un appartamento ad uso residenziale ed autorimessa di pertinenza. Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma secondo semestre 2024

Agenzia del Territorio primo semestre 2024

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile "Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

• 1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2024, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q33 Lido di Ostia Ponente (Municipio: X - ex Municipio XIII), pari ad un valore di € 2.000,00 per le abitazioni.

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2024, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita Suburbana - Ostia- Via delle Baleniere Codice zona: E34 importi che si attestano: •€/mq. 1.900,00 -2.600,00 per le abitazioni.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata Zona Ostia Via Delle Baleniere importi compresi tra €/mq. 1.900,00 -2.850,00 per le abitazioni ed € 1000,00-1.500,00 per le autorimesse.

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 1.800,00 ed € 2.400,00 per gli appartamenti.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile si considera il valore intermedio di stima pari ad €/mq. 2.000,00 per l'appartamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via delle Canarie 70, scala A, interno 2, piano terra	54,68 mq	2.000,00 €/mq	€ 109.360,00	100,00%	€ 109.360,00
Valore di stima:					€ 109.360,00

Valore di stima: € 109.360,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 83.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'importo di stima desunto, pari ad € 109.360,00 andranno applicati i seguenti coefficienti di deprezzamento:

- 10% in relazione all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti
- 5% in relazione allo stato d'uso
- 10.000,00 per la regolarizzazione urbanistica per un totale di € 82.850,00 arrotondato ad € 83.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 06/06/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

Allegati:

Allegato 1- Atto di Provenienza-Copia Rep 13427 Racc 4728

Allegato 2- Visura catastale

Allegato 3-Planimetria catastale

Allegato 4- Estratto di mappa

Allegato 5- VISURA IPOTECARIA

Allegato 6- Licenza di Costruzione-1970_668

Allegato 7- Agibilità-1974_589

Allegato 8-Fascicolo di progetto-stralcio

Allegato 9-Atto d'obbligo 12.12.1968

Allegato 10-Atto d'obbligo 30.04.1970

Allegato 11-Nota di trascrizione dell'atto d'obbligo 12.12.1968

Allegato 12-Nota di trascrizione atto d'obbligo 30.04.1970

Allegato 13-Elaborato fotografico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 862/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via delle Canarie 70, scala A, interno 2, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 587, Sub. 8, Zc. 7, Categoria A2	Superficie	54,68 mq
Stato conservativo:	Nel complesso l'immobile si presentava al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione come pure il fabbricato in cui insiste.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento immobiliare è un appartamento con destinazione residenziale sito in Roma, loc.Ostia, Via delle Canarie 70 scala A posto al piano terra e distinto con l'int.2. Il cespite insiste in un edificio di tipo intensivo a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali poste al piano terra. Composto da sette piani fuori terra ed uno interrato, presenta facciata regolare in cortina con ampi balconi con parapetti in ferro. Si accede al fabbricato attraverso un cancellino pedonale posto sul marciapiede che conduce al vialetto pedonale e al portoncino d'ingresso con l'androne provvisto di vano scala e ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		