

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carozza Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 1012/2023 del R.G.E.
promossa da

XXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1012/2023 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 226.825,70	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23



INCARICO

In data 08/07/2024, il sottoscritto Arch. Carozza Michela, con studio in Via Monte Zebio, 40 - 00100 - Roma (RM), email arch.michelacarozza@libero.it, PEC m.carozza@pec.archrm.it, Tel. 320 6350488, Fax 06 3227009, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Costanzo Casana n. 86, edificio G, scala G2, interno 6, piano 1, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

DESCRIZIONE

Il cespite è inserito nel Quartiere Ostia Lido.



Figura n.1: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth

L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cancello pedonale su Via Costanzo Casana, dal quale tramite un passaggio (stretto e lungo) comune esterno si giunge al vano scala G2 (catastralmente denominato B) con ascensore.

L'appartamento interno 6, posto al piano primo, presenta un ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, due disimpegni, due bagni, tre camere da letto e due balconi.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Costanzo Casana n. 86, edificio G, scala G2, interno 6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- XXXX XXX XXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXX XXXX XXXX XXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. XXXX XXXX XXXX XXXXX dichiarava, nell'atto di compravendita del 2005, "...di essere coniugato in regime di separazione dei beni ...".

Inoltre da estratto di matrimonio datato 30/09/2024 si evince che *"... con atto in data 26/06/1995 n. 61508 a rogito del notaio XXXX XXXX del Distretto Notarile di Roma gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Annotazione apposta su atto di matrimonio il 12/11/2007..."*. (estratto di matrimonio allegato dal custode giudiziario negli atti del fascicolo)



CONFINI

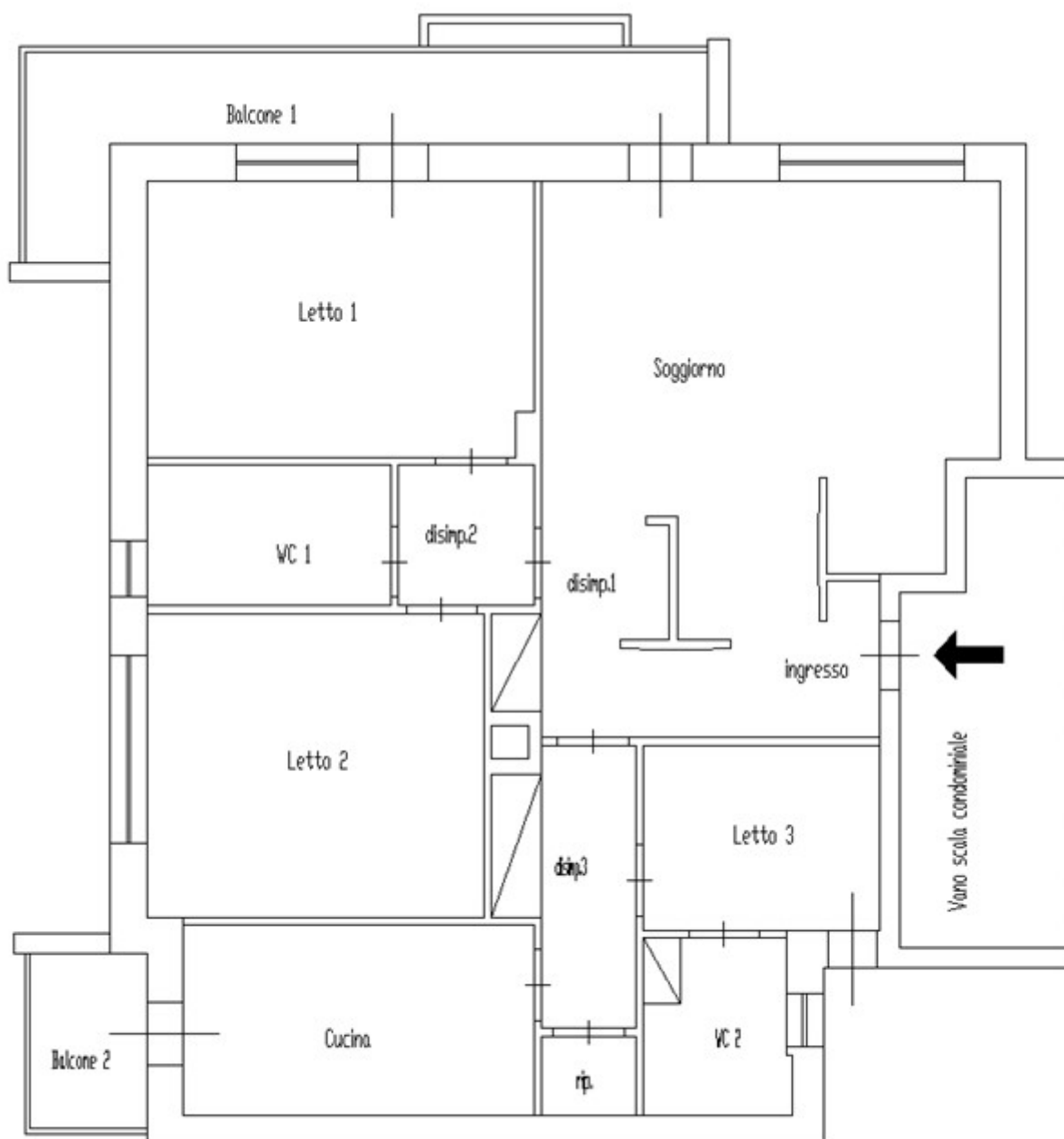
L'appartamento int. 6 confina con vano scala comune, con bene identificato al fgl 1079 p.lla 1306 (sub XX int. X) e con fabbricato identificato al fgl 1079 (p.lla XXXXX vari sub.).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO-DISIMPEGNO 1	12,61 mq	13,87 mq	1	13,87 mq	0,00 m	
CAMERA DA LETTO 3	7,05 mq	7,76 mq	1	7,76 mq	0,00 m	
SOGGIORNO	24,35 mq	26,79 mq	1	26,79 mq	0,00 m	
DISIMPEGNO 3	5,42 mq	5,96 mq	1	5,96 mq	0,00 m	
RIPOSTIGLIO	1,19 mq	1,31 mq	1	1,31 mq	0,00 m	
WC 2	4,11 mq	4,52 mq	1	4,52 mq	0,00 m	
DISIMPEGNO 2	3,04 mq	3,34 mq	1	3,34 mq	0,00 m	
CAMERA DA LETTO 1	16,63 mq	18,29 mq	1	18,29 mq	0,00 m	
WC 1	5,50 mq	6,05 mq	1	6,05 mq	0,00 m	
CAMERA DA LETTO 2	17,02 mq	18,72 mq	1	18,72 mq	0,00 m	
CUCINA	10,70 mq	11,77 mq	1	11,77 mq	0,00 m	
BALCONE 1	11,72 mq	11,72 mq	0,25	2,93 mq	0,00 m	
BALCONE 2	3,27 mq	3,27 mq	0,25	0,82 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				122,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





Planimetria dell'appartamento al piano primo oggetto di pignoramento- sub 18/interno 6



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	1306	18	7	A2	4	6,5 vani		1158,15 €	piano primo - interno 6	

Corrispondenza catastale

MODULARIO
F. - Cat. B. T. - 205



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B. (Nome Comune)

15

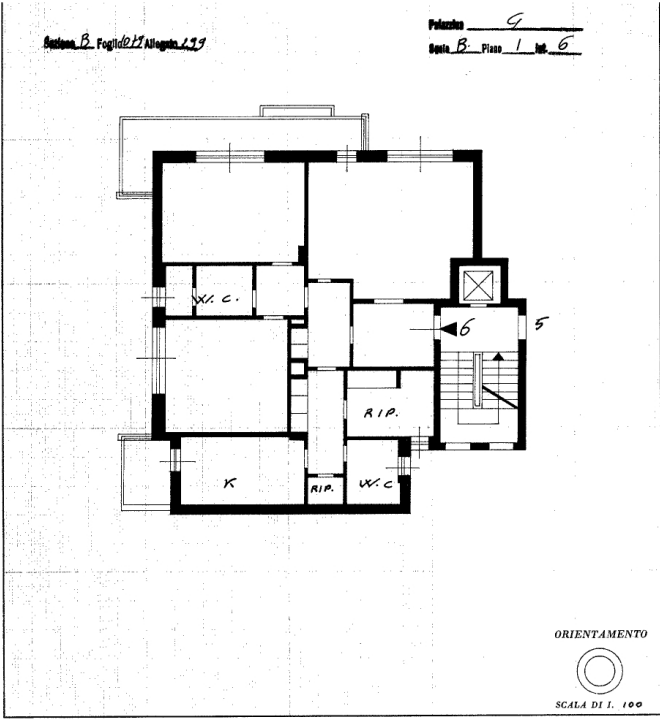
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETI-LEGGE 11 APRILE 1950, N. 632)

Poliziotto 9

Scala B. Fisso 1 Int. 6

Antenna B. Foglio 1079 Alloggio 1306



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

052493

Compilata dal _____
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo _____
della Provincia di _____

DATA 14 LUG 1975

Firma: _____

Utile planimetria in atti

Data presentazione: 15/10/1975 - Data: 06/08/2024 - n. T287529 - Richiedente: ***

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/08/2024 - Comune di ROMA (H50) - < Foglio 1079 - Particella 1306 - Subalterno 18 >
VIA COSTANZO CASANA n. 86 Edificio G Scala B Interno 6 Piano 1

spart 01

Planimetria catastale del sub 18 p lla 1306 presentata il 15/10/1975 al n. 052493

7 di 23

Firmato Da: CAROZZA MICHELA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 30d9d4dd52ae8e06

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo, la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento datata 15/10/1975. Più precisamente:

-l'ingresso, il disimpegno 1 ed il soggiorno risultano, in planimetria catastale, tre ambienti distinti. Mentre allo stato dei luoghi l'ingresso è divenuto un unico ambiente con il soggiorno, a seguito di demolizione di un tramezzo e della realizzazione di muretti "a mezza altezza". Tali muretti separano l'ingresso dal disimpegno 1 e dal soggiorno.

-Il bagno 1, di accesso dal disimpegno 2, risulta un unico ambiente.

-La camera da letto 3, in planimetria catastale, ha destinazione d'uso "ripostiglio".

Pertanto sarà necessaria la Variazione catastale DOCFA per diversa distribuzione interna e corretta rappresentazione grafica dell'appartamento, con un onere previsto di circa € 1.000,00, comprensivo di ogni onere e spesa, che verrà posto in decurtazione dal valore finale di stima, e detta spesa è a cura ed onere dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in sufficiente stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESPOSIZIONE: NORD (soggiorno, camera da letto 1) NORD-OVEST (balcone 1) SUD (camera da letto 3) OVEST (wc 1, camera da letto 2, cucina, balcone 2) EST (wc 2) INTERNA (disimpegno 3, ripostiglio, disimpegno 2)

Le pareti esterne del fabbricato sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte in cortina.

Gli infissi interni sono in legno con vetro semplice di colore marrone, con tapparelle avvolgibili in pvc di colore marrone e con grate di sicurezza in ferro di colore bianco. Le bussole interne sono lisce laminate in legno tamburato di colore marrone. L'apertura delle bussole è a battente. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di diverso colore. Il bagno 1 presenta la vasca, il lavabo ed i sanitari. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno 1 sono in piastrelle di ceramica di colore bianco e grigio. Il bagno 2 presenta la doccia, il lavabo ed i sanitari. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno 2 sono in piastrelle di ceramica di colore bianco e rosa, di dimensioni 10x10 cm. La pavimentazione della cucina è in piastrella di ceramica di colore bianco, mentre il rivestimento è di colore bianco e grigio. La pavimentazione dell'appartamento è in parquet di colore noce, con posatura a cassero irregolare. Si sottolinea che, il bagno 2 adiacente la camera da letto 3 e il disimpegno adiacente le camere da letto 1 e 2 ed il bagno 1, presentano due piccoli ripostigli aerei/soppalchi non calpestabili, di cui uno accessibile dal bagno 2 e l'altro accessibile dalla camera da letto 1. L'appartamento è dotato di impianto citofonico. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente. Non sono presenti condizionatori inverter. L'impianto di riscaldamento è



centralizzato con radiatori in alluminio, presenti in tutti i locali. Il portoncino d'ingresso all' appartamento è del tipo blindato.



Figura n.2: Ingresso



Figura n.3: Cucina



Figura n.4: Letto 1



Figura n.5: Letto 2





Figura n.6: Bagno



Figura n.7: Disimpegno



Figura n.8: Bagno 2



Figura n.9: Ripostiglio





Figura n.10: Balcone 1



Figura n.11: Balcone 2

STATO DI OCCUPAZIONE

L’immobile, oggetto di stima è occupato dal sig. XXXX XXXX XXX XXXXX (esecutato), da sua moglie e da suo figlio.
Alla data del sopralluogo del 17/10/2024, era presente il sig. XXXX XXXX (figlio dell’esecutato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1978 al 27/07/2004	XXXX XXX di XXX ed XXXX XXX ed XXXX XXXX di XXX XXX XXXXXX con sede in Roma, PROPRIETARIO DELLA PIENA PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXXXX	22/06/1978	XXXXX	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/06/1978	XXXX	28920
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			04/07/1978	6396	XXXX



Dal 27/07/2004 al 22/12/2005	XX XXX XXXXX*** , PROPRIETARIA DELLA PIENA PROPRIETA' Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO XXXX XXXXXXX	27/07/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/08/2004	XXXXX	61000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2005 al 19/11/2024	XX XXXX XXXX XXXXX *** Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXX	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXX	22/12/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/12/2005	XXXXXX	101525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 06/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 13/08/2004



Reg. gen. 97088 - Reg. part. 26620
Importo: € 219.000,00
A favore di XXXX DI XXXX DI XXXX E XXXX
Contro XXX XXXX XXXX

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 24/12/2005
Reg. gen. 175328 - Reg. part. 53663
Importo: € 600.000,00
A favore di XXXXX XXX XXX XX XXX XXX
Contro XXX XXXX XXX XXXX

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 28/03/2012
Reg. gen. 33374 - Reg. part. 24934
A favore di XXXX XXXX XXX
Contro XXXXX XXXX XXX XXXX
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 28/03/2012
Reg. gen. 33373 - Reg. part. 24933
A favore di XXXX XXX XXXX
Contro XXXXX XXXX XXX XXX
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 10/10/2023
Reg. gen. 122262 - Reg. part. 89751
A favore di XXXX XXX
Contro XXXX XXXX XXX XXXX

Oneri di cancellazione

Si precisa che i due pignoramenti trascritti il 28/03/2012 in favore della XXX XXX XXX sono stati estinti in data 15/07/2014 con ordine di cancellazione delle due formalità, ad oggi ancora non eseguiti. (cfr relazione del custode giudiziario del 18/10/2024)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato (Edificio G), di cui fa parte il bene oggetto della seguente relazione, è stato edificato a seguito di Primo progetto n. 31578 del 1968 e ultimo progetto n. 4447 del 1975, in virtù della Licenza n. 1963 del 22/12/1972 rilasciata alla "... XXXX XXXX XXXXX XXXX... e visto l'atto d'obbligo***", giardino pensile e piano servizi Notaio XXXXXXXX reg. trasc. 5/12/1972 n. 76466 form... ", e successiva Variante non sostanziale n. 1096 del 12/11/1975 rilasciata alla "... XXXX XXXX XXXX XXXXX... e visto l'atto d'obbligo***", giardino pensile piano servizi e piano interrato Notaio XXXXX reg. trasc. 21/12/1975 n. XXXX form. ...". (cfr allegato). Successivamente l'Edificio G "... della superficie di mq 526 e mc 12.250..." è stato dichiarato abitabile con



Certificato di abitabilità n. 172 del 10/07/1979, a seguito di richiesta prot. n. 29628/1978. (cfr allegato). Inoltre in data 30/10/2024 la scrivente inviava una pec all'ufficio urbanistica del Municipio X e al Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica, in cui si chiedevano *"...eventuali titoli urbanistici in capo all'immobile sito in Roma alla via Costanzo Casana n. 86, identificato al C.F. fgl 1079 p.lla 1306 sub 18 ..."*. (cfr allegato)

Successivamente in data 11/11/2024 il Municipio X, con istanza prot. n. 166635, rispondeva a mezzo pec che *"... in risposta all'istanza prot. n. CO/162040 DEL 30/10/2024, il personale dell'Ufficio scrivente ha provveduto ad effettuare la ricerca della documentazione richiesta, a seguito della quale risulta quanto di seguito: MANCATO REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE RICHIESTA: Si informa che è stata effettuata una ricerca nel nostro protocollo GED per indirizzi e nominativi indicati con esito negativo e in assenza di numero di protocollo con data, non è possibile effettuare ricerca approfondita nei nostri archivi. Si informa inoltre che alcuni documenti non sono detenuti da questa Struttura territoriale ma, qualora esistenti/presenti, sono appannaggio di altra Struttura (di linea). Infatti, le licenze edilizie, concessioni, condoni, agibilità, permessi di costruire sono custodite nell'archivio del Dipartimento PAU sito in Via Civiltà del Lavoro n. 10, a cui la presente è trasmessa e per la quale riceverà formale riscontro da quest'ultima. La nota è stata trasmessa, in data odierna, ed in ottemperanza all'art. 6 del Regolamento per il diritto di accesso ai documenti approvato con Deliberazione A.C. n. 6 del 12/02/2019 all'Ufficio Relazioni con il pubblico del Municipio X, con sede in Via Adolfo Celli n. 2- 00121 Lido di Ostia tramite protocollo GED..."*. (cfr allegato)

A supporto di ciò, il Municipio inviava alla scrivente, sempre in data 11/11/2024, l'istanza prot. n. 166629 trasmessa al Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica (Ufficio Relazioni con il pubblico- codice: QIAMB), in cui si evince che *"... in riferimento all'istanza di accesso prot. n. CO/162040 del 30/10/2024 tu Michela Carozza, rilevato che il documento non è detenuto da questa struttura, sulla base dell'art. 31 comma 4 del Regolamento per il diritto di accesso come da Delibera dell'Assemblea Capitolina n. 6 del 2019, secondo cui "L'istanza indirizzata a Struttura diversa da quella che ha formato o detiene i dati ed i documenti richiesti, è trasmessa alla Struttura competente dandone comunicazione al richiedente", l'Ufficio scrivente inoltra per quanto di competenza e trasmette a codesto Dipartimento così che possa dare seguito, se del caso, alla richiesta pervenuta..."*. (cfr allegato)

Purtroppo, ad oggi, le richieste al Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica, sia quella a firma della scrivente in data 30/10/2024 che quella inviata dal Municipio X, sono rimaste infruttuose e senza alcun riscontro.

Pertanto urbanisticamente si può ragionevolmente ritenere rilevante ai fini della consistenza dell'appartamento, a seguito di quanto riscontrato dallo studio degli atti catastali, la planimetria catastale del sub 18 p.la 1306 (oggetto di stima) presentata il 15/10/1975 al n. 052493.

A seguito di sopralluogo, la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento datata 15/10/1975. Più precisamente:

-l'ingresso, il disimpegno 1 ed il soggiorno risultano, in planimetria catastale, tre ambienti distinti. Mentre allo stato dei luoghi l'ingresso è divenuto un unico ambiente con il soggiorno, a seguito di demolizione di un tramezzo e della realizzazione di muretti "a mezza altezza". Tali muretti separano l'ingresso dal disimpegno 1 e dal soggiorno.

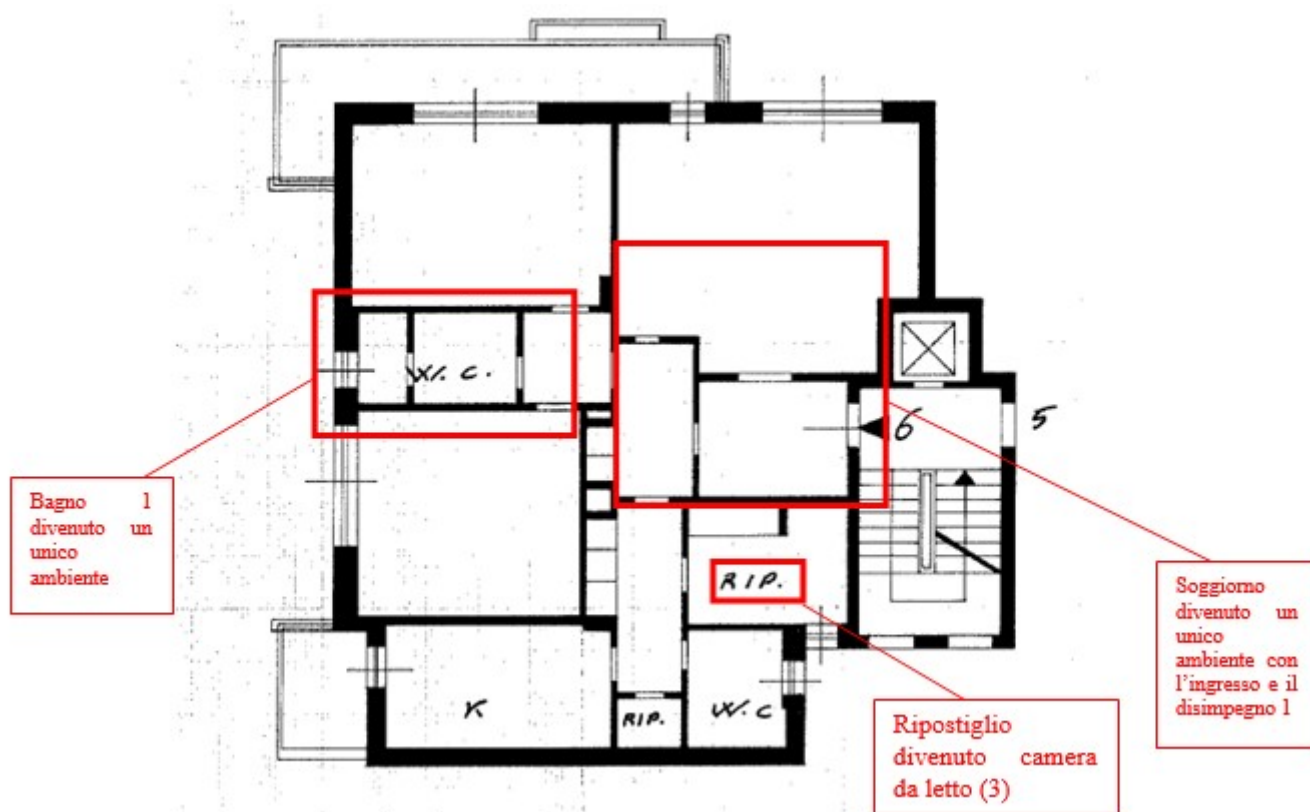
-Il bagno 1, di accesso dal disimpegno 2, risulta un unico ambiente.

-La camera da letto 3, in planimetria catastale, ha destinazione d'uso "ripostiglio".

Atteso che la camera da letto 3 presenta una superficie inferiore ai 9 mq, in difformità da quanto stabilito dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma all'art.40; al fine di rispettare i requisiti igienico sanitari dettati appunto dal regolamento edilizio, e per considerare l'appartamento conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio sarà necessario ripristinare il ripostiglio, così come riportato nella planimetria catastale agli atti del 1975.

Inoltre, l'appartamento int. 6, si potrà considerare conforme dal punto di vista urbanistico/edilizio solo in seguito alla presentazione, in via prudenziale, presso il Municipio X del Comune di Roma, di una CILA in sanatoria per la corretta distribuzione interna, sostenendo un costo di circa € 3.000,00 comprensivo delle spese del professionista e della sanzione prevista dal Comune di Roma, posti in decurtazione del valore di stima finale, e detta spesa è a cura ed onere dell'aggiudicatario.





Planimetria catastale del sub 18 p.la 1306 (interno 6) con individuazione delle difformità

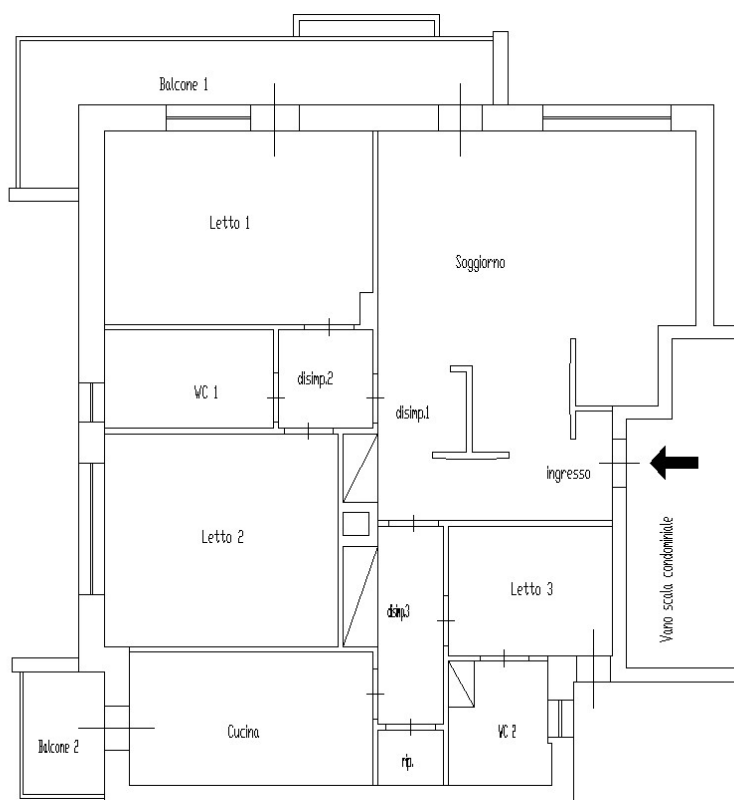


Grafico dello stato dei luoghi



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per l'appartamento sono state previste, per l'anno 2024, n. 10 quote condominiali annuali di € 97,00 e n. 1 rata annuale aggiuntiva di messa in sicurezza di € 26,00.

Inoltre per il riscaldamento dell'anno 2023/2024 sono state previste n. 8 rate di € 62,00. Mentre per l'anno 2024/2025, ad oggi, sono state previste due rate di € 61,00.

Dagli estratti conto datati 18/11/2024 si evince che vi è una morosità (di quote condominiali e quote relative al riscaldamento) pari ad € 1.444,37.

All'appartamento sono stati assegnati 9,52/1000 millesimi di proprietà.

Si allega il Regolamento Condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Costanzo Casana n. 86, edificio G, scala G2, interno 6, piano 1.

Il cespite è inserito nel Quartiere Ostia Lido. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cancello pedonale su Via Costanzo Casana, dal quale tramite un passaggio (stretto e lungo) comune esterno si giunge al vano scala G2 (catastalmente denominato B) con ascensore. L'appartamento interno 6, posto al piano primo, presenta un ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, due disimpegni, due bagni, tre camere da letto e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1306, Sub. 18, Zc. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 256.473,00

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.



La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "Suburbana-Ostia Ponente" di Roma, la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di superficie commerciale ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

Nella determinazione del valore finale si sono esaminati gli annunci pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona.

Inoltre nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati della Borsa Immobiliare di Roma, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona.

Nonché La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona, si può determinare, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzi €/mq. 2.100,00;
- redditi annui €/mq. 97,00.

Inoltre, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 4%, pervenendo così al valore capitale cercato.



Pertanto la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq. 2.100,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 97,00.

VALORE DI RIFERIMENTO:

Abitazioni civili: compravendita= €/mq 2.000,00 – 1.450,00; val. locativi = €/mq mese 6,80-4,80.

Fonte: BORSA IMMOBILIARE ROMA I numero 2024 – Q33 Lido di Ostia Ponente (Municipio X- ex Municipio XIII)

Q33 Lido di Ostia Ponente (Municipio: X - ex Municipio XIII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	587.03	Euro\mq	Euro\mq mese
Abitazioni censite:			
Occupate	14824	Abitazioni - I fascia	2.000,00 6,80
Non occupate	3741	Abitazioni - II fascia	1.450,00 4,80
Totale	18565	Uffici	1.700,00 5,00
Abitazioni occupate:		Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1.850,00 9,00
In proprietà	50.80%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1.450,00 6,50
In locazione	45.30%	Locali - complessi attività terziarie industriali	nq nq
Altro	3.90%	Locali - complessi attività turistiche	nq nq
		Boxes e posti auto	1.100,00 5,50

Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - I numero 2024

Abitazioni civili: compravendita= €/mq 2.600,00 – 1.700,00; val. locativi = €/mq mese 7,50-11,50.

Fonte: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI- AGENZIA DELLE ENTRATE I semestre 2024 – Fascia/Zona: Suburbana/OSTIA - cod. zona E34

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/OSTIA%20(VIA%20DELLE%20BALENIERE)

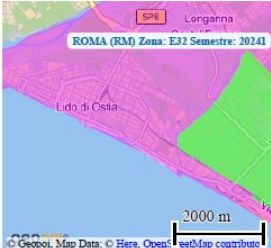
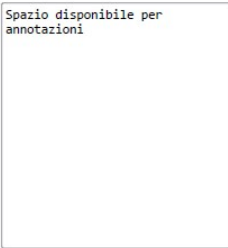
Codice zona: E34

Microzona: 236

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1900	2600	L	8	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2350	L	7,5	11	L
Box	Normale	950	1350	L	5,8	8,3	L
Posti auto coperti	Normale	700	1050	L	4,8	6,8	L
Posti auto scoperti	Normale	400	600	L	3	4,5	L
Ville e Villini	Normale	2150	3100	L	8	11,8	L



Esempi immobili in vendita:



PREMIUM 1/19

€ 269.000

Appartamento via Costanzo Casana, Ostia Ponente, Roma

5 locali	130 m ²	2 bagni	Piano 4
Ascensore	Balcone	Cantina	

[MESSAGGIO](#) [VISITA](#)  



PREMIUM 1/40

€ 159.000

Trilocale via Costanzo Casana 244, Ostia Ponente, Roma

3 locali	90 m ²	2 bagni	Piano 1
Ascensore	Balcone	Arredato	

[MESSAGGIO](#) [VISITA](#)  

Appartamento All'asta In Via Costanzo Casana N 86 - 00121 Roma (RM) - LOTTO UNICO

 **VIA COSTANZO CASANA N 86 - 00121 Roma (RM) - Roma**

99 mq 3 locali

€ 169.519
 Offerta minima



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Costanzo Casana n. 86, edificio G, scala G2, interno 6, piano 1	122,13 mq	2.100,00 €/mq	€ 256.473,00	100,00%	€ 256.473,00
				Valore di stima:	€ 256.473,00

Valore di stima: € 256.473,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
A detrarre costi per Cila in Sanatoria e Variazione Docfa	4000,00	€
Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi	10,00	%

Valore finale di stima: € 226.825,70

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 22/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Carozza Michela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Atti catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - atti urbanistica
- ✓ N° 4 Altri allegati - richieste urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 6 Foto - Fotografie lotto unico
- ✓ N° 7 Altri allegati - invio pec alle parti
- ✓ N° 8 Altri allegati - richiesta di liquidazione delle spettanze professionali
- ✓ N° 9 Altri allegati - atti condominio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Costanzo Casana n. 86, edificio G, scala G2, interno 6, piano 1
Il cespite è inserito nel Quartiere Ostia Lido. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cancello pedonale su Via Costanzo Casana, dal quale tramite un passaggio (stretto e lungo) comune esterno si giunge al vano scala G2 (catastalmente denominato B) con ascensore. L'appartamento interno 6, posto al piano primo, presenta un ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, due disimpegni, due bagni, tre camere da letto e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1306, Sub. 18, Zc. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 226.825,70



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1012/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 226.825,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Costanzo Casana n. 86, edificio G, scala G2, interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
		Superficie	122,13 mq
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 1306, Sub. 18, Zc. 7, Categoria A2		
Stato conservativo:	L'appartamento è in sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Il cespite è inserito nel Quartiere Ostia Lido. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cancello pedonale su Via Costanzo Casana, dal quale tramite un passaggio (stretto e lungo) comune esterno si giunge al vano scala G2 (catastalmente denominato B) con ascensore. L'appartamento interno 6, posto al piano primo, presenta un ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, due disimpegni, due bagni, tre camere da letto e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, oggetto di stima è occupato dal sig. XXX XXX XXX XXXX (esecutato), da sua moglie e da suo figlio. Alla data del sopralluogo del 17/10/2024, era presente il sig. XXXX XXX (figlio dell'esecutato).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 13/08/2004
Reg. gen. 97088 - Reg. part. 26620
Importo: € 219.000,00
A favore di XXXX DI XXXX DI XX E XXXX
Contro XX XXXX XXXXX
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 24/12/2005
Reg. gen. 175328 - Reg. part. 53663
Importo: € 600.000,00
A favore di XXXXX XXXX XXX XX XXXX XXX
Contro XXXX XXXX XX XXXX

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 28/03/2012
Reg. gen. 33373 - Reg. part. 24933
A favore di XXXX XXXXX XXXX
Contro XXXXX XXXX XXX XXXXX
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 28/03/2012
Reg. gen. 33374 - Reg. part. 24934
A favore di XXXXX XXXX XXX
Contro XXXX XXXX XXX XXXXX
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 1 il 10/10/2023
Reg. gen. 122262 - Reg. part. 89751
A favore di XXXX XXXX
Contro XXXX XXX XXX XXXXX

