
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Petrich Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 501/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13

In data 06/09/2024, il sottoscritto Arch. Petrich Giuliano, con studio in Via Fratelli Laurana, 21 - 00143 - Roma (RM), email studiopetrich@alice.it, PEC g.petrich@pec.archrm.it, Tel. 065003778, Fax 065003778, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2024 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 a Roma (RM) - Via Ferdinando Acton 62, piano Terzo, interno 17
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ferdinando Acton 62, piano Seminterrato, num. 25.

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare si trovano nel Municipio Roma X, nel quartiere Lido di Ostia Levante che si colloca lungo il litorale della Capitale ed è collegato con la città tramite la via del Mare, la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo. Il suo tessuto urbanistico presenta palazzine di 5 -6 piani, fornite di servizi primari e secondari, attività commerciali di vicinato, scuole, chiese e numerosi stabilimenti balneari.

Gli immobili pignorati sono parte del fabbricato sito in Via Ferdinando Acton n. 62, distinto anche come palazzina H, che a sua volta fa parte di un complesso immobiliare realizzato nella seconda metà degli anni Sessanta del secolo scorso. Il complesso di palazzine dista ca. 700 mt dalla stazione "Stella polare", della linea ferroviaria "Roma-Lido", che collega in 20 minuti Ostia al centro di Roma e ca. 1 km dalla spiaggia.

La palazzina in parola, realizzata con finiture di medio livello si presenta in uno stato di conservazione discreto.

Si compone di un piano seminterrato e 6 piani soprastanti, ognuno con cinque appartamenti, serviti da un corpo scala provvisto di ascensore. L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa al terzo piano e identificato come interno n. 17 e si compone di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. L'immobile è caratterizzato da doppio affaccio (verso Nord -Est e Sud-Ovest) ed è dotato di un balcone, accessibile dal soggiorno, dal disimpegno e da una delle due camere, e di una piccola loggia accessibile dalla cucina.

La cantina pignorata invece si trova al piano seminterrato, è dotata di finestra e vi si accede percorrendo un corridoio collegato alla scala condominiale. E' identificata nell'atto di acquisto e nella planimetria catastale con il numero 22 ma si evidenzia che attualmente sulla sua porta d'ingresso risulta riportata l'erronea indicazione 26H. Il tutto come meglio rappresentato e illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica presenti fra gli allegati della presente perizia (cfr allegati D - E).

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'edificio di cui fanno parte i due immobili pignorati 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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ferdinando Acton 62, edificio H, interno 17, piano 3
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ferdinando Acton 62, edificio H, interno 17, piano Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento, posto al piano terzo e distinto con il numero interno 17, confina con il vano scala, l'appartamento int.18, distacchi, salvi altri.

La cantina, posta al piano seminterrato e distinta con il numero 22, confina con le cantine numeri 21 e 23, corridoio condominiale, salvi altri.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato congiuntamente al custode giudiziario il giorno 09/10/2024.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN ROMA (RM) - VIA F. ACTON 62, PIANO TERZO, INT. 17,

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,50 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,05 m	3
Balcone coperto	8,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	3,05 m	3
Loggia	1,70 mq	2,00 mq	0,40	0,80 mq	3,05 m	3
Totale superficie convenzionale:				98,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,00 mq		

La conformazione del bene in oggetto è rappresentata nell'elaborato accluso nella presente perizia (cfr allegato E) e sul quale è riportata anche l'indicazione delle diverse zone per cui è stata tratta documentazione fotografica (cfr allegato D).

La consistenza suindicata è stata desunta sulla base dalle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.

La superficie calpestabile interna dell'appartamento è di circa 82,50 mq e le superfici utili dei vani che lo compongono sono le seguenti: ingresso mq 10,00, disimpegno mq 8,60, soggiorno mq 21,40, cucina mq 7,00, bagno mq 4,80, camera 1 mq 13,40, camera2 mq 17,30. Il balcone ha una superficie calpestabile di mq 21,40 e la loggia di mq 1,70.

La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 98,00 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con gli spazi comuni o con altri appartamenti e la superficie ponderata del balcone e della loggia.

BENE N° 2 - CANTINA SITA IN ROMA (RM) - VIA F. ACTON 62, PIANO SEMINTERRATO, NUM. 22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	5,60 mq	6,50 mq	1,00	6,50 mq	3,00 m	-1
Totale superficie convenzionale:				6,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,50 mq		

La superficie commerciale (o convenzionale) è pari a mq 6,50 e comprende (ai sensi del D.P.R. 138/98 - Allegato C) oltre alla superficie netta dei diversi vani, anche: la totalità della superficie occupata dai muri interni e da quelli perimetrali esterni, la metà della superficie occupata dai muri confinanti con il corridoio e le due cantine adiacenti.

Dalla visura catastale eseguita in data 09/10/2024 i beni risultano intestati per il 100% al sig. *****
****. Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN ROMA (RM) - VIA F. ACTON 62, PIANO TERZO, INT. 17,

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1972 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 369, Sub. 17, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 3
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 369, Sub. 17, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 3
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 369, Sub. 17, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 671,39 Piano 3
Dal 20/12/2007 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 369, Sub. 17, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 96 mq Piano 3

BENE N° 2 - CANTINA SITA IN ROMA (RM) - VIA F. ACTON 62, PIANO SEMINTERRATO, NUM. 22

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/1972 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 369, Sub. 54, Zc. 7 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 mq Rendita € 30,21 Piano seminterrato
Dal 20/12/2006 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 369, Sub. 54, Zc. 7 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 mq Rendita € 30,21 Piano seminterrato
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 369, Sub. 54, Zc. 7 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 mq Rendita € 30,21 Piano seminterrato
Dal 20/12/2007 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1100, Part. 369, Sub. 54, Zc. 7 Categoria C2 Cl.8, Cons. 5 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 30,21 Piano seminterrato

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN ROMA (RM) - VIA F. ACTON 62, PIANO TERZO, INT. 17,

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1100	369	17	7	A3	3	5 vani	96 mq	671,39 €	terzo	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene. Nel corso del sopralluogo svolto il 09/10/2024 è stata constatata la conformità dello stato distributivo dei vani dell'appartamento con quanto rappresentato sulla planimetria depositata al catasto in data 21/10/1971 (cfr allegati C ed E).

BENE N° 2 - CANTINA SITA IN ROMA (RM) - VIA F. ACTON 62, PIANO SEMINTERRATO, NUM. 22

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1100	369	54	7	C2	8	5 mq	7 mq	30,21 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene. Nel corso del sopralluogo svolto il 09/10/2024 è stata constatata la conformità del vano con quanto rappresentato sulla planimetria depositata al catasto in data 21/10/1971 (cfr allegati C ed E).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO SITO IN ROMA (RM) - VIA F. ACTON 62, PIANO TERZO, INT. 17,

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1100	369	17	7	A3	3	5 vani	96 mq	671,39 €	terzo	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene.

Nel corso del sopralluogo svolto il 09/10/2024 è stata constatata la conformità dello stato distributivo dei vani dell'appartamento con quanto rappresentato sulla planimetria depositata al catasto in data 21/10/1971 (cfr allegati C ed E).

BENE N° 2 - CANTINA SITA IN ROMA (RM) - VIA F. ACTON 62, PIANO SEMINTERRATO, NUM. 22

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1100	369	54	7	C2	8	5 mq	7 mq	30,21 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene.

Nel corso del sopralluogo svolto il 09/10/2024 è stata constatata la conformità del vano con quanto rappresentato sulla planimetria depositata al catasto in data 21/10/1971 (cfr allegati C ed E).

PATTI

L'esecutato ha la piena disponibilità degli immobili in oggetto per acquisto fattone con atto del 20/12/2007 Notaio Antonio Mosca di Roma Rep.n. 77845 Racc. n° 17842 trascritto il 09/01/2008 Reg. Gen. 2233 Reg. Part. 1202.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

In generale lo stato manutentivo delle pareti esterne e del vano scala del fabbricato risulta buono mentre quello dell'appartamento, così come quello della cantina, può considerarsi discreto.

La maggior parte dei materiali delle finiture sono di medio livello. Sarà comunque necessario verificare e controllare tutti gli impianti esistenti nell'appartamento e nel caso prevedere un adeguamento e/o rinnovo dei medesimi al fine di renderli conformi alla normativa vigente per il rilascio delle relative certificazioni di conformità.

PARTI COMUNI

Gli immobili in oggetto sono inseriti in un edificio condominiale pertanto le parti comuni dello stesso sono quelle identificate all'art.1117 del Codice Civile. Gli immobili pignorati sul piano fisico non risultano fusi con parti comuni e altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati non ricade su suolo demaniale; durante il sopralluogo non sono state rilevate servitù attive e/o passive, tantomeno censi e usi civici che possano gravare sugli immobili in argomento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive generali del fabbricato

Fondazioni: presumibilmente dirette e in cemento armato.

Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato

Solai: realizzati in opera con travetti di cemento armato e pignatte di laterizio

Copertura edificio : a terrazza.

Pareti esterne : costituite da murature a cassetta con finitura a cortina di mattoni. Scala condominiale: struttura in cemento armato, con ascensore, gradini delle rampe e pavimenti dei pianerottoli in travertino; soffitti intonacati e tinteggiati a tempera di colore bianco; pareti intonacate e in parte rivestite con cortina di mattoni e in parte rifinite al quarzo plastico graffiato.

Caratteristiche costruttive appartamento

Esposizione: l'abitazione si trova al terzo e ha doppio affaccio (verso Nord -Est e Sud-Ovest)

Altezza utile: tutti i vani hanno un'altezza interna di m. 3,05.

Pareti: intonacate e semplicemente tinteggiate nel soggiorno, nei disimpegni e nelle camere da letto; le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle 20 x20 per un'altezza di m 1,80 in cucina e m 2,00 nel bagno.

Pavimenti: ingresso, soggiorno, disimpegno e bagno in mattonelle di ceramica 20 x 20, nelle due camere da letto i pavimenti sono in mattonelle di ceramica 15 x 15; nella cucina il pavimento presenta mattonelle in gres 30 x 30; il balcone e la loggia hanno pavimento in mattonelle di gres 15 x 8.

Infissi esterni: le finestra e le porte-finestre sono in pvc.

Infissi interni: le porte sono semplici in legno tamburato verniciate di colore bianco; portoncino d'ingresso di tipo blindato.

Per quel che concerne gli impianti:

- a) l'elettrico è sottotraccia, non certificato, dotato di interruttori magnetotermici e differenziale;
- b) l'impianto idrico-sanitario e quello fognante sono allacciati alla rete comunale;
- c) l'impianto termico risulta funzionante, di tipo condominiale centralizzato, con termosifoni dotati di contabilizzatori;
- d) l'impianto di condizionamento non è presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili, al momento del sopralluogo effettuato con il Custode Giudiziario il 09 ottobre 2024, risultavano occupati dall'esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1972 al 20/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCI Roberto	19/06/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	05/07/1972	63487	43790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2006 al		Atto di compravendita			

20/12/2007	**** Omissis ****	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		MAZZOCCA Antonio		20/12/2006	37678	6431	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1		20/12/2006	171815	102208	
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/12/2007 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		MOSCA Antonio		20/12/2007	77837	17834	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1		07/01/2008	810	444	
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 20/12/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		MOSCA Antonio		20/12/2007	77837	17834	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1		09/01/2008	2233	1202	
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

- 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio aggiornate al 03/10/2024, sono risultate, per entrambi gli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 07/01/2008
Reg. gen. 811 - Reg. part. 1568
Importo: € 11.104.426,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 552.213,00
Rogante: MOSCA Antonio
Data: 20/12/2004
N° repertorio: 77838
N° raccolta: 17835
- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Roma il 05/02/2010
Reg. gen. 12870 - Reg. part. 2771
Importo: € 210.067,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 105.033,93
N° repertorio: 100991
N° raccolta: 97
- **Ipoteca Legale** derivante da ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Roma il 09/11/2012
Reg. gen. 110315 - Reg. part. 15494
Importo: € 870.580,08
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 435.290,04
Data: 29/10/2012
N° repertorio: 506
N° raccolta: 9712

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 22/05/2023
Reg. gen. 63409 - Reg. part. 46198
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica di Roma Capitale, e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi depositate, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°18 del 12 febbraio 2008, nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n° 48 del 7 giugno 2016 il fabbricato di cui fanno parte gli immobili "de quo", per quanto indicato in Sistemi e Regole 1: 10.000 - Tav.23, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 Tavola 23 (vedi All. F).
- Norme Tecniche di Attuazione Artt. 44, 45, 46

E ricade inoltre, per quello che concerne il piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 28):

- Tavola A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

- Tavola B "Beni Paesaggistici": Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (Art. 134 c.1 letta e Art. 136 del D.Lgs. 42/2004) - Beni dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (Art.8 NTA); Aree urbanizzate del PTPR;

- Tavola C "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale": Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi; Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La loro costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili risultano agibili.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato costruito in forza della licenza edilizia n°222E del 20 aprile 1965, e dichiarato abitabile il 27 maggio 1971 con certificato n° 368 nel quale si legge, fra l'altro,; "dal sopralluogo effettuato in data 3/4/1971 si è riscontrato che la costruzione risponde al progetto approvato salvo lievi modifiche interne (spostamento tramezzature) non in contrasto con il Regolamento Edilizio" (vedi All. G).

Successivamente al fine di sanare tali lievi difformità, ricadenti nell'ambito dell'art. 37 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380, sono state presentate per ognuno degli appartamenti della palazzina apposite Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi degli art. 22, 23 e 37 di detto D.P.R..

Relativamente all'appartamento int. 17, oggetto della presente procedura, è stata presentata al Municipio XIII in data 08/06/2007 la D.I.A. prot. N°CO/525512 e pagate sia la reversale per la presentazione della denuncia (n° 699391 per € 134,18 in data 08/06/2007) sia la reversale per la sanzione (n° 848428 per € 516,00 in data 19/12/2007).

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 idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartamento e cantina, fanno parte del "Condominio ACTON H M G via Ferdinando Acton, 62/66/67" e in quanto tali sono soggetti ad oneri condominiali.

La loro caratura millesimale è la seguente:

Appartamento int. 17

-Tab. A – Spese Generali e utenze condominiali = 10,339 Mill.

- Tab.B – portierato = 10,404 Mill.

- Tab. HB – spese scala = 39,657 Mill.

- Tab. HC – spese ascensore = 40,587 Mill.

Cantina (indicata nella contabilità condominiale con il n. 54)

-Tab. A – Spese Generali e utenze condominiali = 10,339 Mill.

- Tab.B – portierato = 10,404 Mill.

- Tab. HB – spese scala = 39,657 Mill.

- Tab. HC – spese ascensore = 40,587 Mill.

Per quel che concerne la situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio si rimanda a quanto riportato in dettaglio nell'estratto conto trasmesso allo scrivente dall'Amm.re dello stabile in data 05/11/2024 (cfr. allegato I).

Dal suddetto documento si evince la seguente "Situazione Versamenti":

-Per l'esercizio condominiale 2023/2024 risultano scadute rate pari a € 1.159,11;

-Per l'esercizio condominiale 2024/2025 risultano scadute rate pari a € 510,00;

-Per l'esercizio riscaldamento 2023/2024 risultano scadute rate pari a € 639,95;

-Per l'esercizio riscaldamento 2024/2025 risultano scadute rate pari a € 300,00.

L'Importo medio annuo spese è pari a € 1.220,00 per quelle condominiali e a € 720,00 per quelle inerente il riscaldamento

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 Ferdinando Acton 62, interno 17, piano 3

L'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare si trovanel territorio del Municipio Roma X, nel quartiere denominato Lido di Ostia Levante, e sono inserite nella palazzina sita in Via Ferdinando Acton n. 62. Il quartiere in oggetto si colloca lungo il litorale della Capitale ed è collegato con la città tramite la via del Mare, la via Ostiense e la via Cristoforo Colombo. Il tessuto urbanistico presenta palazzine di 5 -6 piani, fornite di servizi primari e secondari con la presenza di attività commerciali di vicinato, scuole, chiese e numerosi stabilimenti balneari. L'immobile oggetto di pignoramento, in particolare, si colloca in un contesto centrale rispetto al centro abitato. Dista ca. 700 mt dalla stazione "Stella polare", della linea ferroviaria "Roma-Lido", che collega in 20 minuti Ostia al centro di Roma e ca. 1 km dalla spiaggia. La palazzina, distinta anche come palazzina H, fa parte di un complesso immobiliare realizzato con finiture di medio livello nella seconda metà degli anni Sessanta del secolo scorso e si presenta in uno stato di conservazione discreto. Si compone di un piano seminterrato e 6 piani soprastanti, ognuno con cinque appartamenti, serviti da un corpo scala provvisto di ascensore. L'appartamento oggetto di perizia si sviluppa al terzo piano è identificato come interno n. 17 e si compone di ingresso, soggiorno, cucina,

disimpegno, bagno e due camere da letto. L'immobile è caratterizzato da doppio affaccio (verso Nord -Est e Sud-Ovest) ed è dotato di un balcone, accessibile dal soggiorno, dal disimpegno e da una delle due camere, e di una piccola loggia accessibile dalla cucina.

Il tutto come meglio rappresentato e illustrato con l'elaborato grafico e la documentazione fotografica presenti fra gli allegati della presente perizia (cfr allegati D - E).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1100, Part. 369, Sub. 17, Zc. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 232.200,00

VALORE COMMERCIALE AL MQ

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, andamento della domanda e dell'offerta del mercato immobiliare, stato di occupazione dell'immobile.

Tutti questi elementi, congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

L'immobile nel suo complesso è stato valutato con il metodo sintetico - comparativo basato sul confronto con beni simili, e siti nella medesima zona, a quello oggetto del procedimento, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari.

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Ferdinando Acton 62 (Roma - Lido di Ostia), il suo valore di mercato può essere determinato nel seguente modo:

- 1- Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dall' O.M.I.

L'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi / elaborazioni dell'Agenzia. La sua banca dati costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto dei valori dell' OMI riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunte dalle rilevazioni effettuate nel 2° semestre 2023.

Nello specifico l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento dati individuata dall'OMI denominata con il codice E34- Suburbana/ Ostia. Per questa zona, relativamente alle abitazioni con stato conservativo "normale", i valori di mercato riferiti alla superficie lorda (commerciale) dell'immobile, riportati nella tabella, oscillano tra 1.850,00 e 2.650,00 €/mq (cfr allegato H). Alla luce delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si è ritenuto opportuno considerare quale valore utile alla stima quello medio pari a 2.250,00 €/mq.

- 2 - Metodo comparativo correlato ai valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma

I valori di mercato pubblicati dal Borsino Immobiliare di Roma sono il risultato delle attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

In questo caso l'immobile oggetto di stima ricade nella zona di rilevamento denominata " Ostia - via delle Baleniere" . Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto delle quotazioni desunte dalle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2023. Per questa zona i valori di mercato riferiti alla superficie commerciale dell'immobile, riportati nella tabella, oscillano tra 1.902,00 e 2.383,00 €/mq (cfr allegato H). Anche per questo caso si è ritenuto opportuno considerare quale valore di stima quello medio e cioè per il Valore di Mercato 2.370,00 €/mq.

- 3 - Metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari

Ulteriore indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di

stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiaria.

Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 1.690 e 3.190,00€/mq (cfr allegato H) con un valore unitario ponderato pari 2.490,00 €/mq comparabile ai precedenti dati di riferimento alla luce dei margini di trattativa, propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

-4- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori indicati ai punti precedenti, e cioè:

$$(\text{€/mq } 2.250,00 + \text{€/mq } 2.370,00 + \text{€/mq } 2.490,00) : 3 = \text{€/mq } 2.369,60$$

Pertanto moltiplicando la superficie commerciale dell'appartamento, così come calcolata nel precedente capitolo "consistenza immobile", per il suddetto valore unitario si ottiene il valore di mercato (Vm) complessivo dell'immobile di cui trattasi : $Vm = \text{€/mq } 2.369,60,00 \times 98,00\text{mq} = \text{€ } 232.200,00$.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Ferdinando Acton 62, num. 22, piano Seminterrato

Il locale cantina oggetto si sviluppa al piano seminterrato dell'edificio, è dotato di finestra e vi si accede percorrendo un corridoio collegato alla scala condominiale. E' identificata nell'atto di acquisto e nella planimetria catastale con il numero 22 ma si evidenzia che sulla sua porta attualmente risulta verniciata l'erronea indicazione 26H.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1100, Part. 369, Sub. 54, Zc. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 7.800,00

VALORE COMMERCIALE AL MQ

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico - comparativo basato sul confronto con beni simili, e siti nella medesima zona, a quello oggetto del procedimento, e avvalorata da un'indagine di mercato espletata analizzando le offerte di vendite proposte da agenzie immobiliari.

Da tali ricerche è emerso che per la zona in cui si trova il bene oggetto di stima, Via Ferdinando Acton 62 (Roma - Lido di Ostia), il suo valore di mercato può essere determinato con il metodo comparativo correlato ai prezzi di mercato reperiti da Agenzie immobiliari

L'indagine è stata effettuata mediante le più accreditate piattaforme on line che riassumono gli annunci presentati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento e fra questi sono stati presi in considerazione gli annunci per immobili ubicati in prossimità a quello oggetto di stima e maggiormente affini allo stesso per il livello di piano, la qualità delle finiture interne e l'estensione superficiaria.

Dall'indagine è stata riscontrata una variabilità di prezzi al metro quadrato che si possono tradurre in un range variabile tra 850,00 e 1.750,00€/mq (cfr allegato H) con un valore unitario ponderato pari 1.200,00 €/mq comparabile ai suddetti dati di riferimento che, alla luce dei margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

Pertanto moltiplicando la superficie commerciale della cantina, così come calcolata nel precedente capitolo "consistenza immobile", per il suddetto valore unitario si ottiene il valore di mercato (Vm) complessivo dell'immobile di cui trattasi : $Vm = \text{€/mq } 1.200,00 \times 6,5 \text{mq} = \text{€ } 7.800,00$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Ferdinando Acton 62, edificio H, interno 17, piano 3	98,00 mq	2.369,39 €/mq	€ 232.200,00	100,00%	€ 232.200,00
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Ferdinando Acton 62, edificio H, interno 17, piano Seminterrato	6,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 7.800,00	100,00%	€ 7.800,00
Valore di stima:					€ 240.000,00

Valore di stima: € 240.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 228.000,00

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 21/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Petrich Giuliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ - All. A - Atto di provenienza
- ✓ - All. B - Visure catastali storiche degli immobili
- ✓ - All. C - Planimetrie catastali degli immobili
- ✓ - All. D - Documentazione fotografica
- ✓ - All. E - Planimetrie rilievo degli immobili
- ✓ - All. F- Estratto di mappa PRG
- ✓ - ALL. G - Titoli abilitativi costruzione
- ✓ - All.H - Certificazione notarile - Ispezione ipotecaria
- ✓ - All. I - Documentazione fornita dall'Amm.re del Condominio
- ✓ - All. L - Valori mercato immobiliare