
TRIBUNALE DI ROMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzaro Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1853/2018 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

XXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto n. Unico

Elenco allegati

Riepilogo bando d'asta



In data 27/04/2023, il sottoscritto Arch. Lazzaro Vincenzo, con studio in Via Eufrate, 3 - 00144 - Roma (RM), email architetto.lazzaro@gmail.com, PEC v.lazzaro@pec.archrm.it, Tel. 06 55 95 204, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ostiense 38E-38F, scala B, interno 17, piano 5

L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Ostiense, in via Ostiense poco dopo l'incrocio tra la medesima via e viale del Porto Fluviale, nel quadrante sud della capitale, ricadente nel Municipio VIII. La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali di tipo intensivo a 8-9 piani fuori terra, con i piani terra destinati ad attività commerciali e di servizio e i piani superiori destinati ad abitazione, ed è ottimamente collegata con il centro città (via Ostiense, piazzale Ostiense) e con l'E.U.R. dalla linea "B" della metropolitana fermata Piramide. Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è un fabbricato in linea a 9 piani fuori terra con i piani terra adibiti ad attività commerciali e di servizio e i piani superiori ad abitazione, facente parte di un complesso di fabbricati con accesso pedonale dai civici 38E e 38F di via Ostiense.

La tipologia è quella tipica di una fabbricato intensivo degli anni 60, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno in cortina. Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano quinto della scala "B", distinto con l'interno 17 così composto: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone. La pavimentazione è in monocottura, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni delle camere e del soggiorno sono in legno a vetro singolo, della cucina e del bagno in PVC a doppio vetro; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Normale lo stato di manutenzione.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ostiense 38E-38F, scala B, interno 17, piano 5

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:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato risulta proprietario in forza di accettazione tacita dell'eredità contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX in virtù della sentenza del Tribunale di Roma emessa nel giudizio che così dispone: "Dichiara che XXXXXXXXXXXXXXXX nato a il è divenuto erede puro e semplice di XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a il e ivi deceduta il ed è pertanto divenuto pieno proprietario, per l'intero, dell'immobile sito in Roma, via Ostiense n. 38F, piano 5, interno 17, scala "B", censito al catasto del Comune di Roma al foglio 817, p.lla 49, sub. 60".

CONFINI

L'appartamento confina con distacco su cortile comune, appartamento scala "C" interno 20, appartamento scala "B" interno 20, vano scala "B", chiostrina, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,55 mq	84,71 mq	1	84,71 mq	2,79 m	5
Balcone scoperto	4,26 mq	4,26 mq	0,25	1,06 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				85,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	817	490	60	3	A3	3	5,5	86 mq	1079,39 €	5	

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 28/12/2016
Reg. gen. 146766 - Reg. part. 26698
Importo: € 95.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 25/05/2017
Reg. gen. 60462 - Reg. part. 40504
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 03/01/2019
Reg. gen. 457 - Reg. part. 259

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona di PRG "Città Storica" nell'ambito territoriale T6 "Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue"

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato che ospita l'immobile è stato realizzato in forza di Licenza di Costruzione 757 del 18 maggio 1960, successiva Licenza di Variante 534 del 4 marzo 1961 e risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità 329 del 16 marzo 1965.

Rispetto a quanto autorizzato con i titoli sopra riportati, si sono riscontrate delle difformità nel prospetto (presenza di un'apertura in più) senza aumento di cubatura e pertanto sanabili attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria per un importo previsto, comprensivo dell'onorario del professionista incaricato, pari a € 5.000,00 circa oltre oneri di legge.

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 Ostiense 38E-38F, scala B, interno 17, piano 5

L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Ostiense, in via Ostiense poco dopo l'incrocio tra la medesima via e viale del Porto Fluviale, nel quadrante sud della capitale, ricadente nel Municipio VIII. La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali di tipo intensivo a 8-9 piani fuori terra, con i piani terra destinati ad attività commerciali e di servizio e i piani superiori destinati ad abitazione, ed è ottimamente collegata con il centro città (via Ostiense, piazzale Ostiense) e con l'E.U.R. dalla linea "B" della metropolitana fermata Piramide. Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è un fabbricato in linea a 9 piani fuori terra con i piani terra adibiti ad attività commerciali e di servizio e i piani superiori ad abitazione, facente parte di un complesso di fabbricati con accesso pedonale dai civici 38E e 38F di via Ostiense. La tipologia è quella tipica di un fabbricato intensivo degli anni 60, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno in cortina. Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano quinto della scala "B", distinto con l'interno 17 così composto: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone. La pavimentazione è in monocottura, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli

infissi esterni delle camere e del soggiorno sono in legno a vetro singolo, della cucina e del bagno in PVC a doppio vetro; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Normale lo stato di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 490, Sub. 60, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 265.887,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale degli immobili in questione, il sottoscritto C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie commerciale. Preliminarmente va fatto rilevare quanto segue: 1) il mercato immobiliare attraversa un periodo di ripresa dopo una lunga stasi che ha determinato una rilevante diminuzione dei valori immobiliari. 2) l'immobile è ubicato in una zona semi-centrale (quartiere Ostiense) del quadrante sud della capitale, ben dotata di tutti i servizi e ben collegata con il centro città e con l'EUR. La zona è densamente urbanizzata e la mancanza di spazi quali una cantina oppure un posto auto di pertinenza risulta essere penalizzante per la valutazione del cespite. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio assume, per le zone in esame e per gli immobili ad uso residenziale, i seguenti valori unitari immobiliari: Comune: ROMA; Fascia/zona: Semicentrale/OSTIENSE(VIA DEL PORTO FLUVIALE), Codice di Zona C32, Microzona 28, abitazioni civili in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 3.000,00 a €/mq. 4.200,00; abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione e conservazione: da €/mq. 2.750,00 a €/mq. 3.800,00. Tenuto conto di tutte delle considerazioni sopra riportate, della categoria catastale, del livello di piano, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene corretto assegnare un valore unitario leggermente inferiore alla media tra i valori unitari sopra riportati per la categoria catastale A/3, pari a €/mq. 3.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Roma (RM) - via Ostiense 38E-38F, scala B, interno 17, piano 5	85,77 mq	3.100,00 €/mq	€ 265.887,00	100,00%	€ 265.887,00
Valore di stima:					€ 265.887,00

Valore di stima: € 265.887,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

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 02/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzaro Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

01 Visura catastale

02 Planimetria catastale

03 Rilievo grafico

04 Rilievo fotografico

05 Licenza di Costruzione 1960_757

06 Licenza di Variante 1961_534

07 Stralcio progetto

08 Certificato di Abitabilità 1965_329

09 Perizia Privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Ostiense 38E-38F, scala B, interno 17, piano 5

L'immobile oggetto della perizia è situato nel quartiere Ostiense, in via Ostiense poco dopo l'incrocio tra la medesima via e viale del Porto Fluviale, nel quadrante sud della capitale, ricadente nel Municipio VIII. La zona, completamente urbanizzata e adeguatamente dotata di tutti i servizi, è caratterizzata da fabbricati residenziali di tipo intensivo a 8-9 piani fuori terra, con i piani terra destinati ad attività commerciali e di servizio e i piani superiori destinati ad abitazione, ed è ottimamente collegata con il centro città (via Ostiense, piazzale Ostiense) e con l'E.U.R. dalla linea "B" della metropolitana fermata Piramide. Il fabbricato che ospita l'appartamento in esame è un fabbricato in linea a 9 piani fuori terra con i piani terra adibiti ad attività commerciali e di servizio e i piani superiori ad abitazione, facente parte di un complesso di fabbricati con accesso pedonale dai civici 38E e 38F di via Ostiense. La tipologia è quella tipica di un fabbricato intensivo degli anni 60, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, piccoli balconi aggettanti, rivestimento esterno in cortina. Le facciate si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. L'immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano quinto della scala "B", distinto con l'interno 17 così composto: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un balcone. La pavimentazione è in monocottura, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile, gli infissi esterni delle camere e del soggiorno sono in legno a vetro singolo, della cucina e del bagno in PVC a doppio vetro; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è centralizzato. Normale lo stato di manutenzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 490, Sub. 60, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona di PRG "Città Storica" nell'ambito territoriale T6 "Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue"

Prezzo base d'asta: € 205.000,00