
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE

alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geom. dott. ing. Gianluca Meluzzi, nell'Esecuzione Immobiliare 1319/2019 del R.G.E.

promossa da

contro



RELAZIONE INTEGRATIVA

A seguito di verifica degli atti d'obbligo del costruttore *** , rep. 22518 del 17/07/1977 e rep. 34913 del 04/06/2004, rogante Giovanni Ungari Trasatti, che vincolano al fabbricato tutte le aree di parcheggio privato con esso realizzato, non appare conveniente la vendita separata di uno dei due posti auto esterni in lotto separato, in quanto avrebbero facoltà di acquistarlo unicamente residenti nel fabbricato stesso.

Si accorpano pertanto tutti gli immobili in un unico lotto come segue:

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 70, edificio F, piano 1, interno 3.

L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale a tre piani fuori terra, con struttura a scheletro di cemento armato. È posto al primo piano del fabbricato. Vi si accede dalla scala interna condominiale, dotata di ascensore.

L'ingresso pedonale è al civico n° 70. Le fotografie sono all'Allegato 1.

L'appartamento è così composto: soggiorno con angolo cottura e ingresso, tre camere, due bagni, due disimpegni, soppalco ripostiglio, due balconi e balconcino.

È fornito di tutte le utenze ed abitabile. Gli infissi esterni sono recenti, in legno a taglio termico con doppi vetri. Le porte interne sono recenti, laccate in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è blindato, impiallacciato in legno naturale. I pavimenti sono in ceramica. Le pareti perimetrali sono spesse da 38 a 28 cm circa. I soffitti sono alti circa 2,85 m, salvo in un disimpegno che è soppalcato, dove scende a 2,24 m. Gli affacci sono su via Fabio Gori per una camera, il soggiorno ed un balcone, e su corte condominiale a verde per due camere, un bagno, un balcone e il balconcino. Il secondo bagno è cieco.

L'immobile ha come pertinenze due posti auto scoperti (beni nn. 2 e 3) al civico n° 76, che è il posteggio condominiale, e non è dotato di accessori.

Il riscaldamento è autonomo, a termosifoni e con produzione di acqua calda sanitaria. La caldaia è posta sul balcone del soggiorno; è a norma e dotata della certificazione. È anche presente un impianto autonomo per raffrescamento/riscaldamento a pompa di calore, del tipo a motore esterno e due split interni, posti nel soggiorno e nella camera ovest. Gli impianti elettrico, idrico e del gas appaiono efficienti. Non è stata fornita la loro certificazione.

L'appartamento fa parte di un condominio, composto dalle palazzine ai civici dal n° 50 al n° 70 (palazzine A-F, a schiera).

Fermate bus per la stazione ferroviaria di Ostia Antica sono presenti a circa 500 m, ma questa si raggiunge anche a piedi in 18 minuti circa.

Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 1073, Particella 1736, Sub. 113, Zona catastale 6, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita € 697,22, Piano 1.

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



Valore di stima del bene: € 157.600,00 - € 2.500,00 per ripristini: **€ 155.100,00.**

Bene N° 2 – Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano terra, numero 7B.

Posto auto scoperto all'interno di un posteggio condominiale recintato e dotato di cancello elettrico. Le foto sono all'Allegato 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 1073, Particella 1736, Sub. 51, Zona catastale 6, Categoria C6, Classe 8, Consistenza 11 mq, Rendita € 23,86, Piano T.

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

Valore di stima del bene: **€ 4.600,00.**

Bene N° 3 – Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano terra, numero 8B.

Posto auto scoperto all'interno di un posteggio condominiale recintato e dotato di cancello elettrico. Le foto sono all'Allegato 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 1073, Particella 1736, Sub. 512, Zona catastale 6, Categoria C6, Classe 8, Consistenza 11 mq, Rendita € 23,86, Piano T.

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

Valore di stima del bene: **€ 4.600,00.**

La relazione di stima è all'Allegato 8.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 70, edificio F, piano 1, interno 3	96,02 mq	1.641,38 €/mq	€ 157.600,00	100,00%	€ 155.100,00
Bene N° 2 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano T, numero 7B	2,69 mq	1.709,37 €/mq	€ 4.600,00	100,00%	€ 4.600,00
Bene N° 3 - Posto auto scoperto Roma (RM) - Via Fabio Gori n° 76, piano T, numero 8B	2,69 mq	1.709,37 €/mq	€ 4.600,00	100,00%	€ 4.600,00
Valore di stima:					€ 164.300,00



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 28/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. dott. ing. Gianluca Meluzzi

