
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

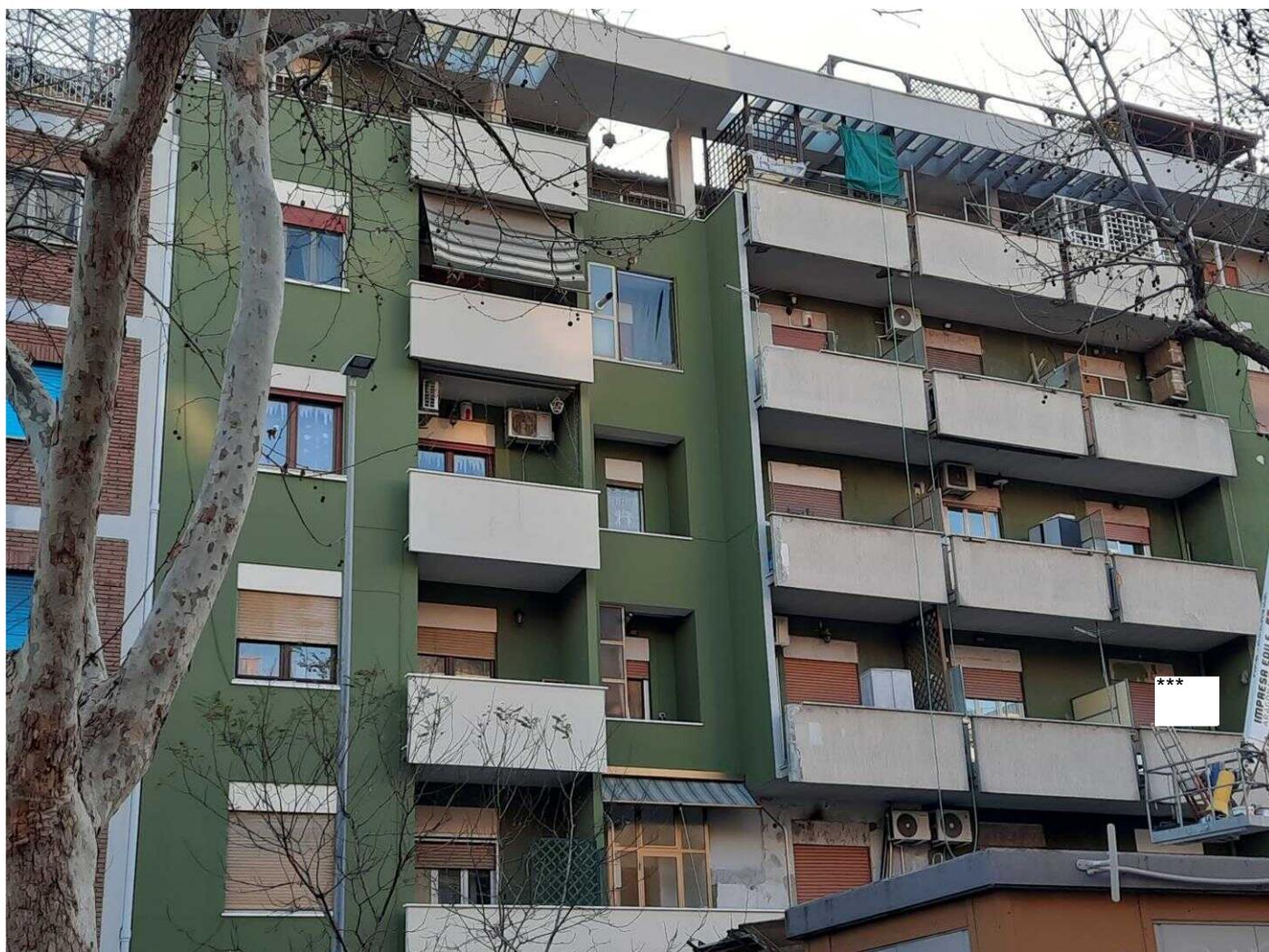
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



LOTTO UNICO

Immobile sito in Ostia (Roma) Via Vasco de Gama 47 piano 1 int. 2

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1085 – P.IIa 292 – Sub. 3

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17

INCARICO

In data 13.11.2023 la sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47 - 00147 - Roma (RM), email ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 06 97842581 - 338 2802819, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21.11.2023 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ostia (Roma) - Via Vasco de Gama, 47, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è un appartamento ubicato in Ostia, frazione litoranea della città di Roma, sorta negli anni '20 dello scorso secolo a seguito della realizzata bonifica dei territori paludosi della zona litoranea in prossimità di Roma. Il Lido di Ostia, dapprima venne abitato dai pescatori, poi ad essi si aggiunsero anche i lavoratori che raggiungevano Roma o tramite la Via del Mare o la ferrovia. La zona in cui si trova il bene oggetto della presente procedura, Via Vasco de Gama, è la parte di più recente costruzione denominata Ostia Ponente per la sua ubicazione tra la Via del Mare, il Lungomare e il porto turistico, ricade nel XXXIII Quartiere di Roma istituito con la delibera n. 2453 del 13.09.1961 frazionando il Quartiere di Ostia Lido (già Lido di Roma); oggi la zona ricade nel X Municipio. Attualmente è caratterizzata da una buona presenza di infrastrutture quali scuole, mercati, luoghi di culto, aree verdi, attività commerciali, è servita dalla rete di trasporto pubblico che la collega con il centro della città di Roma, in particolare si segnala la vicinanza con la Stazione Lido Nord della ferrovia Roma-Lido.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ostia (Roma) - Via Vasco de Gama, 47, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stato verificato dalla scrivente che è stata depositata in cancelleria in data 02.03.2023 in base all'art. 567 del c.p.ca, comma 2 la relazione notarile della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativi all'immobile pignorato, alla data del 26.01.2023. La suddetta certificazione risale fino all'atto di compravendita del 14.07.2000 a rogito del Notaio Raniero Varzi.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché alla seguente titolare non eseguita:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Essendo la proprietaria minore si segnalano:

curatore speciale: **** Omissis ****,

genitore esercente la potestà genitoriale: **** Omissis ****,

genitore esercente la potestà genitoriale: **** Omissis ****.

Si precisa che il diritto di usufrutto di **** Omissis **** deriva dall'originario usufrutto di **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura confina con: l'appartamento int. 2 del LOTTO 2 (civico 57), l'appartamento int. 1 del LOTTO 1 (civico 47), vano scala, Via Vasco de Gama, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,60 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	10,60 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,75 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1969 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7, Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5, Rendita € 1,14, Piano 1
Dal 01/01/1992 al 14/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7, Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5, Rendita € 1,14, Piano 1
Dal 14/07/2000 al 17/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5 vani, Rendita € 469,98, Piano 1

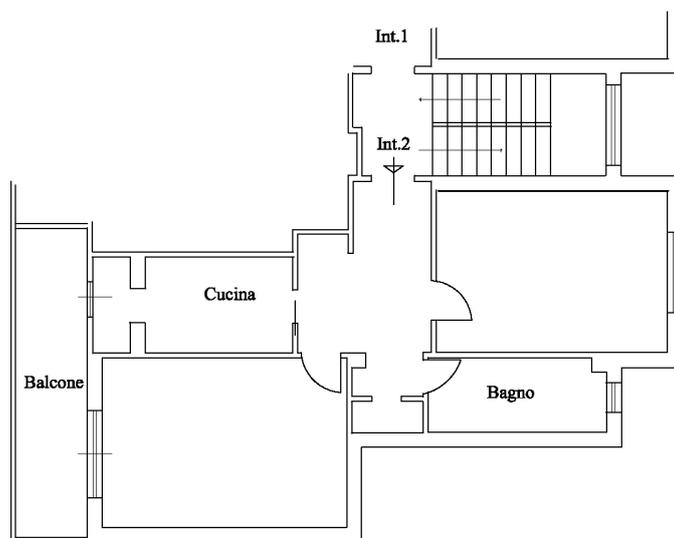
Dal 17/01/2005 al 23/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5 vani, Rendita € 469,98, Piano 1
Dal 23/02/2005 al 23/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5 vani, Rendita € 469,98, Piano 1
Dal 23/02/2005 al 23/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 69 mq, Rendita € 469,98, Piano 1
Dal 23/02/2005 al 10/12/2010 *	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 69 mq, Rendita € 469,98, Piano 1
Dal 10/12/2010 al 29/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5 vani, Rendita € 469,98, Piano 1
Dal 29/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5 vani, Rendita € 469,98, Piano 1
Dal 09/11/2015 al 03/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5 vani, Superficie catastale 69 mq Totale escluse aree scoperte 66 mq, Rendita € 469,98, Piano 1
Dal 03/02/2017 al 26/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 69 mq Totale escluse aree scoperte 66 mq Rendita € 469,98, Piano 1
Dal 26/06/2021 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 69 mq Totale escluse aree scoperte 66 mq Rendita € 469,98, Piano 1
Dal 27/04/2022 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 69 mq Totale escluse aree scoperte 66 mq Rendita € 469,98, Piano 1
Dal 27/04/2022 al 26/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7 Categoria A3, Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 69 mq Totale escluse aree scoperte 66 mq Rendita € 469,98, Piano 1

Si precisa che la scrivente ha rilevato le seguenti incongruenze:

* Non è indicata la successione di eredità in seguito al decesso in data *** di **** Omissis **** in favore di **** Omissis **** per la quota di 3/18 di nuda proprietà, **** Omissis **** per la quota di 2/18 di nuda proprietà, **** Omissis **** per la quota di 2/18 di nuda proprietà e **** Omissis **** per la quota di 2/18 di nuda proprietà.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1085	292	3	7	A3	3	3,5 vani	69 mq	469,98 €	1	



Corrispondenza catastale

Si segnala l'errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale in atti, depositata in data 10.12.2010, della posizione del tramezzo tra il bagno e l'ingresso che di fatto è sulla stessa linea del muro della camera, l'errata ubicazione del ripostiglio accanto alla cucina e la necessità dell'aggiornamento planimetrico anche a seguito del dovuto ripristino dei luoghi come autorizzati (meglio specificato nel capitolo REGOLARITA' URBANISTICA).

PRECISAZIONI

Il diritto pignorato è la nuda proprietà di **** Omissis ****, si precisa che pur essendo pervenutale la piena proprietà con atto di donazione del 03.02.2017, poiché il bene è stato oggetto di pignoramento per il diritto di usufrutto entro l'anno (23.01.2018), si ritiene che in base all'art. 2929/bis del c.c. sono nulli gli effetti di tale trasferimento. Il valore della nuda proprietà è rimasto legato all'età del donante **** Omissis ****.

Si precisa che non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non è stata prodotta la documentazione necessaria inerente la caldaia.

STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo del giorno 23.01.2024 l'appartamento è risultato in ottime condizioni conservative essendo stato oggetto di recenti migliorie e rifiniture quali: nuova pavimentazione in tutto l'appartamento, rifacimento del bagno, della cucina, pitturazione delle pareti e dei soffitti, sostituzione degli infissi interni, ecc. Si segnala che erano in corso lavori di manutenzione al prospetto esterno del fabbricato.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un condominio, con zone comuni, come meglio specificato nel regolamento di condominio (ALL 13).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è un appartamento sito al piano primo catastale di un fabbricato edificato alla fine degli anni '50 del secolo scorso che presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia economica dell'epoca, priva di particolari pregi architettonici: il prospetto principale con affaccio su Via Vasco de Gama ha al piano terra attività commerciali, cinque piani residenziali, piano servizi e copertura piana. Il fabbricato è costituito da due lotti con accessi indipendenti, ognuno con un proprio corpo scala, rispettivamente con accesso dai civici 47 e 57. Il fronte è intonacato e pitturato di colore verde, anche i balconi hanno i parapetti intonacati e pitturati, ma di colore bianco, le finestre sono con le avvolgibili.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato.

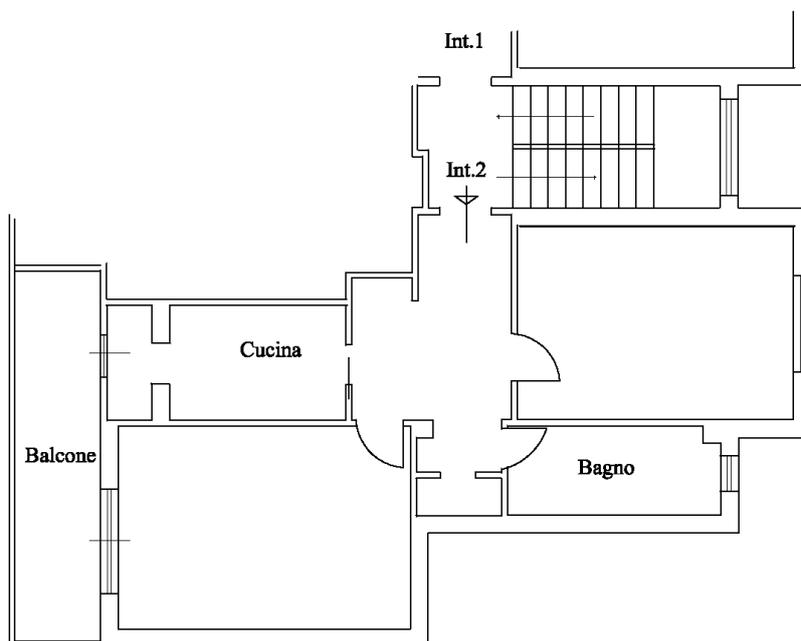
Le parti condominiali interne denotano anch'esse rifiniture tipiche dell'edilizia economica degli anni '50 del secolo scorso con gradini in marmo, corrimano in ferro verniciato, pareti e soffitti intonacati, non è presente l'ascensore.

L'appartamento oggetto della presente relazione ha doppia esposizione: a nord-est ed a sud-ovest; è composto da ingresso, due camere, cucina, bagno e balcone. Ha l'impianto di riscaldamento autonomo, citofono, antenna Tv, ecc.

Gli ambienti che non affacciano su Via Vasco de Gama, ma su un cortile retrostante hanno le finestre con grate in ferro.

Durante il sopralluogo è risultato oggetto di recenti lavori di migliorie che, da quanto riferito dall'usufruttuaria, hanno interessato la posa di un pavimento di tipo PVC effetto parquet di nuova generazione nelle camere e nel corridoio, il rifacimento del bagno e della cucina, la sostituzione delle porte, oltre alla pitturazione delle pareti e dei soffitti.

Sebbene non sembri di recente fattura, si segnala che è stata annessa alla cucina la porzione del terrazzino coperto antistante ad essa, rimuovendo l'infisso originario e posizionando un infisso in alluminio e vetro tra il terrazzino ed il balcone.



STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'usufruttuaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/2000 al 23/06/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Varzi Raniero	14/07/2000	21693	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	15/07/2000	58076	38378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
*Dal 23/06/2003 (denuncia in data 22/10/2004) a 23/02/2005	**** Omissis ****	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/02/2004 (trascritta in data 14/12/2004) al 23/02/2005	** Omissis ****	CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			04/02/2004	48	87
Dal 23/02/2005 al 29/03/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Raniero Varzi	23/02/2005	54325	6428
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	08/03/2005	29014	18665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2005 al 29/03/2011	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raniero Varzi	23/02/2005	54325	6428
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	08/03/2005	29013	18664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2011 al 03/02/2017	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo D'Ambrosio	29/03/2011	109773	23809
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	07/04/2011	37762	23049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2017 al 26/06/2021	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo D'Ambrosio	03/02/2017	120147	31217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	20/02/2017	19103	12552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2021 al 26/01/2023	**** Omissis ****	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE CIVILE DI ROMA	26/06/2021	6462	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA1	24/09/2021	121584	84267
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Precedentemente ai passaggi sopra indicati si segnala l'atto di compravendita del 23.12.1969 a rogito del Notaio Papa, Rep. 40486, trascritto in data 10.01.1970 al n.1486 di formalità con cui **** Omissis **** ha acquistato la piena proprietà del bene in oggetto.

Si precisa che a seguito del decesso di **** Omissis **** avvenuto in data *** è stata effettuata dagli eredi:

* denuncia di successione n*** presentata a Roma in data ***

** denuncia di successione n. ***

- accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Raniero Varzi in data 23.02.2005 trascritta a Roma l'08.03.2005 al n. 18664 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 07/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ROMA il 15/07/2000
 Reg. gen. 58077 - Reg. part. 15767
 A favore di **** Omissis ****
 Note: Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 6445 del 14.03.2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23.02.2011.
 Cancellazione totale eseguita in data 28.03.2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)
- IPOTECA VOLONTARIA*** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ROMA1 il 07/04/2011
 Reg. gen. 37763 - Reg. part. 7697
 Importo: € 352.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 176.000,00

Rogante: Notaio Massimo D'ambrosio
Note: 1. Annotazione n. 2424 del 08.02.2023 restrizione di beni.

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 15/07/2000
Reg. gen. 58076 - Reg. part. 38378
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **CERTIFICATO DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a ROMA il 14/12/2004
Reg. gen. 154503 - Reg. part. 99875
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **CERTIFICATO DENUNCIATA SUCCESSIONE**
Trascritto a ROMA il 24/01/2005
Reg. gen. 8606 - Reg. part. 5978
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 08/03/2005
Reg. gen. 29014 - Reg. part. 18665
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a ROMA il 08/03/2005
Reg. gen. 29013 - Reg. part. 18664
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 07/04/2011
Reg. gen. 37762 - Reg. part. 23049
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **DONAZIONE**
Trascritto a ROMA il 20/02/2017
Reg. gen. 19103 - Reg. part. 12552
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 23/01/2018
Reg. gen. 8317 - Reg. part. 6064
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: 1. Annotazione n. 340 del 12.10.2022 restrizione di beni

- **DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 24/09/2021

Reg. gen. 121584 - Reg. part. 84267

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 08/06/2022

Reg. gen. 75281 - Reg. part. 53054

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Rettifica trascrizione n.84267 del 2021

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 26/01/2023

Reg. gen. 9545 - Reg. part. 6606

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a ROMA il 08/02/2023

Reg. gen. 15693 - Reg. part. 2424

Note: Formalità di riferimento 7697 del 2011

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a ROMA il 12/01/2022

Reg. gen. 2001 - Reg. part. 340

Note: Riferimento trascrizione n.6064 del 2018 (Verbale pignoramento immobili)

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.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura del Piano Regolatore del Comune di Roma è risultato che l'immobile oggetto della presente relazione è parte del fabbricato identificato con la particella 292 del foglio 1085 del NCEU del Comune di Roma, ricadente nella tavola 23 del nuovo PRG, adottato con c.c. n°33 del 19/20 marzo 2003, e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 11/12.02.2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata dall'Assemblea Capitolina con il n. 48 in data 07.06.2016 "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistema e regole" e "Rete ecologica" del PRG 2008 con destinazione urbanistica "Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;

- Rete ecologica: nessuna prescrizione;
- Carta per la qualità: nessuna prescrizione;
- Rischio idraulico: nessuna prescrizione.

Piano Territoriale Paesistico adottato con le delibere della Giunta Regione Lazio n. 556 e 1025/2007.

TAV. A: Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B: Vincolo paesistico: fascia costiera Ostia Anzio Nettuno istituito con Decreto Ministeriale del 21.10.1954.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito della consultazione telematica del fascicolo del progetto richiesto al Dipartimento PAU del Comune di Roma è emerso che per la costruzione del fabbricato residenziale di tipo intensivo in cui è ubicato l'appartamento in oggetto è stato presentato il progetto prot. n. 19437/1955 a cui in data 19.07.1955 è stata rilasciata la L.E. n.1653 (ALL 6) alla Società **** Omissis **** proprietaria del terreno.

Successivamente è stato presentato il progetto di variante in corso d'opera prot. n. 14336/1956 (ALL 8) a cui in data 06.11.1956 sono state rilasciate due licenze edilizie, come richiesto dalla proprietà: per il LOTTO 1 la L.E. n. 2577 (ALL 7) e per il LOTTO 2 la n. 2578.

In data 22.11.1956 è stata rilasciata per il LOTTO 1 l'abitabilità n. 1518 (ALL 9), in data 28.11.1957 è stata rilasciata per il LOTTO 2 l'abitabilità n. 1529.

Durante il sopralluogo del giorno 23.01.2024 la scrivente ha constatato la rimozione della portafinestra della cucina e la presenza di un infisso in alluminio anodizzato e vetri a chiusura della rientranza del balcone, determinando una veranda. Si segnala che l'avvolgibile è stato lasciato nella posizione originaria.

Dalle ricerche svolte presso gli uffici competenti tale difformità dal progetto non è supportata da alcuna autorizzazione successiva, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come concessionato e dovrà essere aggiornata la planimetria catastale. Il costo per la regolarizzazione e del ripristino, comprensivo degli oneri professionali, è orientativamente indicato in € 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

All'appartamento in oggetto secondo le tabelle millesimali fornite dall'Amministratore dello stabile appartengono i seguenti millesimi:

- TABELLA A 50,27 millesimi
- TABELLA B 37,85 millesimi

Dalla documentazione prodotta dall'Amministratore risultano saldate tutte le quote condominiali al 31.12.2023, a meno del conguaglio di fine gestione; con successiva mail del 12.02.2024 precisa che sono da versare l'8^a e la 9^a rata dei lavori inerenti il prospetto pari a € 506,00 e la 1^a rata gestione ordinaria 2024 pari a € 180,00 (ALL 15).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Ostia (Roma) - Via Vasco de Gama, 47, interno 2, piano 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 141.000,00 - Valore di stima della nuda proprietà: € 56.400,00.

L'appartamento non possiede requisiti distributivi e dimensionali per essere frazionato, pertanto verrà venduto in unico lotto.

L'immobile oggetto della presente procedura è un appartamento ubicato in Viale Vasco de Gama, una strada situata in Ostia Lido, frazione del quadrante sud della città di Roma, quartiere di competenza del Municipio X (ex 13°), nonché nota località balneare del litorale romano; l'appartamento è costituito da ingresso, due camere, cucina, bagno, oltre a un balcone.

Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale l'immobile potrà essere venduto in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di immobili con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, caratteristiche costruttive ecc.

METODO SINTETICO-COMPARATIVO

Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando dapprima gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi. A seguito delle sopra citate ricerche svolte è emersa una scarsità di offerte di acquisto contrapposta a molte proposte di vendita, dovuta alla staticità del mercato immobiliare, sia per la crisi economica post covid, sia per il fatto che gli immobili non sono più un bene rifugio in quanto soggetti a forti tassazioni. Dalle indagini svolte è emerso che il valore medio di riferimento per appartamenti è pari a **€/mq 2.368,00**, valore supportato dalle indicazioni degli osservatori del mercato immobiliare che di seguito si riassumono (ALL 14):

- l'osservatorio del BORSINO IMMOBILIARE indica per la zona di OSTIA (Via delle Baleniere) per abitazioni in stabili di fascia media valori compresi tra €/mq 1.660,00 e €/mq **2.475,00**;
- l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - OMI relativamente al 1° semestre 2023 (ultimo periodo pubblicato), riporta per la zona suburbana/OSTIA (VIA DELLE BALENIERE) - codice di zona E34, microzona catastale n. 236, tipologia prevalente abitazioni civili, per la destinazione residenziale, valori che oscillano per Abitazioni civili tra €/mq 1.750,00 a €/mq 2.600,00 e per Abitazioni di tipo economico tra €/mq 1.650,00 a **€/mq 2.400,00**.

Da quanto riferito l'immobile è stato oggetto di recenti opere per migliorie interne e sono in corso lavori di manutenzione del prospetto; di seguito si riassumono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene:

- primo piano senza ascensore,
- esposizione con finestre esterne su due lati,
- superficie commerciale e grado di funzionalità appetibile,
- presenza di un balcone e la cui forma lo rende abitabile,
- stato manutentivo interno ottimo,
- qualità delle rifiniture buona,
- vetustà (70 anni),
- localizzazione in un quartiere periferico rispetto alla città di Roma, ma in zona centrale rispetto al nucleo abitativo di Ostia, vicino al mare,
- presenza della rete di trasporti pubblici (Stazione ferroviaria),
- presenza di attività commerciali e servizi,
- stato manutentivo condominiale esterno ottimo,
- è parte di un fabbricato edificato a seguito di regolare licenza edilizia per il quale è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Da quanto riferito la scrivente ritiene congruo mediare il valore medio derivante dall'indagine di mercato con i valori massimi degli osservatori per immobili di tipo economico di fascia media:

$$\text{€/mq } (2.368,00 + 2.475,00 + 2.400,00)/3 = \text{€/mq } 2.414,33$$

Ne consegue che il valore medio commerciale è pari ad €/mq 2.414,00, da cui:

$$\text{€/mq } 2.414,00 \times 67,00 \text{ mq} = \text{€ } 161.738,00$$

A tale importo devono essere decurtati i costi per la legittimazione, orientativamente indicati nel capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA" in € 5.000,00 (da cui € 156.738,00) e deve essere applicata la decurtazione pari al 10% per la mancata garanzia circa i vizi che l'immobile potrebbe presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 141.064,00 e € 141.000,00 in cifra tonda.

Il diritto pignorato è la nuda proprietà di **** Omissis ****, ma essendo pervenuta ad essa la piena proprietà con atto di donazione in data 03.02.2017 ed essendo il bene stato oggetto di pignoramento per il diritto di usufrutto in data 23.01.2018, ovvero entro i dodici mesi successivi, si ritiene che in base all'art. 2929/bis del c.c. sono nulli gli effetti del trasferimento, per cui il valore della nuda proprietà rimane legato all'età dell'originario donante (**** Omissis ****).

Il diritto di usufrutto è stato acquistato da **** Omissis **** di 27 anni (essendo nata il 04.05.1997), ma i termini della cessione rimangono in capo all'originario usufruttuario donante (**** Omissis **** di 58 anni essendo nato il 29.06.1965).

Da quanto riferito si procede a valutare la nuda proprietà considerando l'età del primo usufruttuario (58 anni), da cui:

- 24 è il coefficiente per la determinazione dei diritti di usufrutto,
- 2,5% è il tasso d'interesse legale, dal 1 gennaio 2024, per effetto del D.M. del 29.11.2023 pubblicato sulla G.U. n. 288 dell'11.12.2023 di cui all'art. 1284 del c.c.,
- il valore della nuda proprietà è pari al 40% della piena proprietà.

Da quanto riferito il valore della nuda proprietà è pari a € 56.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Valore nuda proprietà	Valore usufrutto	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in Ostia (Roma) Via Vasco de Gama, 47, int. 2	67,00 mq	2.104,47 €/mq	€ 141.000,00	56.400,00 €/mq	84.600,00 €/mq	€ 141.000,00
Valore di stima piena proprietà						€ 141.000,00
Valore di stima nuda proprietà						€ 56.400,00

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 21/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 – Documentazione fotografica
- N° 2 – NCEU – Estratto di mappa
- N° 3 – NCEU – Visura storica
- N° 4 – NCEU – planimetria catastale
- N° 5 - RR.II. - Ispezione ipotecaria
- N° 6 – Licenza edilizia n. 1653 del 1955
- N° 7– Progetto di variante
- N° 8 – Licenza edilizia n.
- N° 9 – Agibilità
- N° 10 - Atto di compravendita 07.04.2011
- N° 11 - Atto di donazione 03.02.2017
- N° 12 – Comunicazioni Municipio X
- N° 13 – Indagine di mercato
- N° 14 - Regolamento di condominio
- N° 15 – Documentazione condominiale
- N° 16 – Schema planimetrico rilevato

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vasco de Gama, 47, interno 2, piano 1
L'immobile oggetto della presente procedura è un appartamento ubicato in Ostia, frazione litoranea della città di Roma, sorta negli anni '20 dello scorso secolo a seguito della realizzata bonifica dei territori paludosi della zona litoranea in prossimità di Roma. Il centro del Lido di Ostia, dapprima venne abitato dai pescatori, poi anche dai lavoratori che raggiungevano Roma o tramite la Via del Mare o la ferrovia. La zona in cui si trova il bene oggetto della presente procedura, Via Vasco de Gama, è la parte di più recente costruzione denominata Ostia Ponente per la sua ubicazione tra la Via del Mare, il Lungomare e il porto turistico, ricadente nel XXXIII Quartiere di Roma, istituito con la delibera n. 2453 del 13.09.1961 frazionando il Quartiere di Ostia Lido (già Lido di Roma), oggi la zona ricade nel X Municipio. Attualmente è caratterizzata da una buona presenza di infrastrutture quali scuole, mercati, luoghi di culto, aree verdi, attività commerciali, è servita dalla rete di trasporto pubblico che la collega con il centro della città di Roma, in particolare si segnala la vicinanza con la Stazione Lido Nord della ferrovia Roma-Lido.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1085, Part. 292, Sub. 3, Zc. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla visura del Piano Regolatore del Comune di Roma è risultato che l'immobile oggetto della presente relazione è parte del fabbricato identificato con la particella 292 del foglio 1085 del NCEU del Comune di Roma, ricadente nella tavola 23 del nuovo PRG, adottato con c.c. n°33 del 19/20 marzo 2003, e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 11/12.02.2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata dall'Assemblea Capitolina con il n. 48 in data 07.06.2016 "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistema e regole" e "Rete ecologica" del PRG 2008 con destinazione urbanistica "Città storica - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue; - Rete ecologica: nessuna prescrizione; - Carta per la qualità: nessuna prescrizione; - Rischio idraulico: nessuna prescrizione. Piano Territoriale Paesistico adottato con le delibere della Giunta Regione Lazio n. 556 e 1025/2007. TAV. A: Paesaggio degli insediamenti urbani TAV. B: Vincolo paesistico: fascia costiera Ostia Anzio Nettuno istituito con Decreto Ministeriale del 21.10.1954.