
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Padovani Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 863/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra.....	4
Lotto Unico	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12

INCARICO

All'udienza del 12/01/2024, il sottoscritto Arch. Padovani Elena, con studio in Via Baronale, 8 - 00123 - Roma (RM), email arch.padovani@gmail.com, PEC e.padovani@pec.archrm.it, Tel. 335 61 76 209, Fax 064 42 65 933, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2024 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 del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

Appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra di una palazzina di 2 piani fuoriterra, identificata con la lettera "A" situata all'interno di una lottizzazione ubicata nel quartiere di Madonnetta-Ostia Antica, compreso fra la Via del Mare e la Cristoforo Colombo. L'indirizzo effettivo è Via Emiliano Sarti, 43, una traversa di Via del Fosso di Dragoncello.

Il comparto di cui fa parte l'edificio "A" è una nuova edificazione costruita fra il 2008 e il 2011, la struttura della palazzina è in cemento armato e le facciate sono in intonaco tinteggiato.

L'appartamento è posto al piano rialzato ed è composto da due camere, accessori balcone e corte di pertinenza esclusiva, in parte pavimentata e in parte giardino posta a piano terra.

La palazzina ha due ingressi passanti con accesso dal fronte principale e posteriore, ambedue serviti da pochi gradini che conducono al piano rialzato al portone di accesso in ferro e vetro, l'atrio e le scale sono pavimentate in travertino, dall'atrio si accede all'interno 4 con portoncino blindato in legno.

L'appartamento risulta così composto: si entra direttamente in un ambiente unico di soggiorno con angolo cottura da cui si accede a un piccolo disimpegno che distribuisce al bagno e alla stanza da letto. Dal soggiorno si esce tramite porta finestra al balcone a livello dotato di un piccolo locale caldaia e con una piccola scala si scende nella corte-giardino posta a piano terra.

Le finiture sono di livello buono ed in buono stato di manutenzione: il salone e la stanza da letto sono pavimentati in gres grigio, come pure il bagno, con rivestimento sulle pareti in bicottura fino ad un'altezza di circa 2 m., le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in pvc bianco a taglio termico con doppio vetro.

La zona è servita da mezzi pubblici da Via Luigi Pernier e dalla stazione ferroviaria di Ostia Antica.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO TERRA

Posto auto ubicato al piano terra all'esterno dell'edificio, nell'area prospiciente il lato sud-ovest della corte, non segnato da identificativo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

Il bene confina con l'interno 3, vano scala, via Emiliano Sarti e Via Paola Zancani Montuoro, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO TERRA

Il posto auto sito al piano terra, distinto con il numero 4, confina con posti auto sub 38 e sub 40, area di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,27 mq	36,35 mq	1	36,35 mq	3,00 m	Rialzato
Balcone scoperto	6,80 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	Rialzato
Giardino	33,25 mq	36,50 mq	0,18	6,57 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				44,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,85 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/2011 al 18/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 3536, Sub. 7-14 Categoria F3 Superficie catastale 27 mq Piano terra Graffato si
Dal 18/05/2011 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 3536, Sub. 7-14, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 27 mq Rendita € 418,33
Dal 11/07/2011 al 24/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 3536, Sub. 14-7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano terra Graffato 7

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/2011 al 18/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 3536, Sub. 39 Categoria F3 Piano Terra
Dal 18/05/2011 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 3536, Sub. 39, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 mq Rendita € 34,71 Piano Terra
Dal 11/07/2011 al 24/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1078, Part. 3536, Sub. 39, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 34,71 Piano Terra

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3536	14-7	6	A2	5	3 vani		418,33 €	terra	7

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale a meno di una spalletta di muro a chiusura dell'estremità dell'angolo cottura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1078	3536	39	6	C6	8	16 mq	16 mq	34,71 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

Il posto auto non risulta segnato da identificativo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

L'appartamento è in buono stato conservativo, sia per quanto riguarda le finiture che sono di buona qualità, che per gli infissi, infine il funzionamento degli impianti sembra regolare. Lo stato di manutenzione della palazzina è buono, in ragione anche della recente costruzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

Il compendio pignorato è ubicato al piano terra di una palazzina di 2 piani fuoriterza, facente parte di un comprensorio costruito fra il 2008 e il 2011, l'edificio è in buono stato di manutenzione: la facciata è in intonaco tinteggiato, all'interno il pavimento e la scala condominiale sono in travertino, le pareti sono tinteggiate, la struttura del fabbricato è in cemento armato.

L'appartamento ha due esposizioni: sud-est e sud-ovest, l'altezza utile interna è di m. 3,00. La pavimentazione è in gres, mentre angolo cottura e bagni hanno rivestimenti in ceramica fino a m. 2 di altezza. Gli infissi sono in pvc con doppio vetro e sono dotati di grate anti effrazione. Gli impianti sono tutti funzionanti e presenti, elettrico, gas ed idrico. Per quanto riguarda il termico, l'impianto è autonomo a pompa di calore con motocondensante e split, scaldasalviette al bagno e caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionata nel piccolo locale tecnico che si trova all'estremità del balcone.

Il giardino di dimensioni ridotte a quota inferiore ha forma ad L, gira intorno alla casa ed è pavimentato con ghiaia sciolta.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO TERRA

Il posto auto scoperto è della tipologia "a raso", ha il pavimento in cemento ed è delimitato da strisce bianche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/06/2021
- Scadenza contratto: 31/05/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

L'immobile è occupato con regolare contratto di affitto n. 3485 serie 3T, registrato il 7/06/2021 presso l'AdE UT di Roma 7, intestatario del contratto **** Omissis **** subentrato in data 05/06/2023 a **** Omissis ****. Al momento del sopralluogo effettuato in data 18/04/2024 il soggetto presente ed identificato dal custode è la **** Omissis ****, compagna di **** Omissis ****.

Il canone di locazione è congruo ai valori di mercato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Vedi sezione stato occupazione riportato nel Bene n.1: l'appartamento interno 4.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1998 al 16/04/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro di Roma	15/12/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/08/2008	103189/59905	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/2008 al 11/07/2011	**** Omissis ****	Cessione beni presenti con beni futuri			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Salaris	16/04/2008	20082/15249	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate Roma 2	15/05/2008		
Dal 11/07/2011 al 24/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Salaris	28/07/2011	24858/18908	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO TERRA

Per la provenienza ventennale si fa riferimento al bene n. 1: l'appartamento interno 4.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

Il PRG di Roma, Sistemi e Regole 1:10000, attribuisce all'edificio le seguenti disposizioni urbanistiche:

COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Strumento di Attuazione

TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: Nucleo edilizio abusivo di Recupero Urbanistico denominato "Stagni di Ostia" adottato dal Comune di Roma con D.C.C. 182 del 13.11.2000, controdedotto con D.C.C. n. 43 del 27.03.2002, approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 292 del 11.03.2005.

MUNICIPIO: X

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

I titoli edilizi che hanno autorizzato la costruzione sono i seguenti:

Permesso di Costruire n. 525 del 18/06/2008 prot. 41322 scisso

Permesso di Costruire n. 804 del 24/09/2008 prot.62887 relativo all'edificio "A" oggetto della scissione DIA in variante al PdC del 16/12/2010 prot. 113847 - presso il X Municipio

Fine lavori 22/04/2011 prot. 37479, Ultimazione del Fabbriato Urbano del 18/05/2011

Richiesta Abitabilità 25/05/2011 prot. 42098

L'ultima autorizzazione, che consiste nella DIA del 16/12/2010 depositata presso il X Municipio, non risulta reperibile, pertanto non è possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato (vedi dichiarazione del X Municipio in allegato).

La verifica della corrispondenza con lo stato dei luoghi è stata effettuata con i grafici allegati al Permesso di Costruire n. 804 del 24/09/2008 reperito presso l'archivio del Dip. IX - Programmazione e Attuazione Urbanistica, nella verifica sono state riscontrate le seguenti differenze:

- diversa disposizione planimetrica interna: il bagno e il disimpegno realizzati sono più grandi di quelli indicati nel progetto e il tramezzo di divisione fra stanza da letto e soggiorno ha una geometria diversa, infine è stata realizzata una spalletta di muro che chiude l'estremità dell'angolo cottura.
- la scaletta esterna che collega il balcone con la corte ha forma curva anziché rettilinea.
- è stato creato un piccolo locale caldaia nell'estremità del balcone.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL FOSSO DI DRAGONCELLO SNC, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 4, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come risulta da estratto conto fornito dall'amministratore **** Omissis **** del Condominio di Via Emiliano Sarti 35-43 B, sul bene in oggetto gravano oneri condominiali per € 1006.78 riferiti agli anni 2020-21-22-23-24.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra

Appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra di una palazzina di 2 piani fuoriterza, identificata con la lettera "A" situata all'interno di una lottizzazione ubicata nel quartiere di Madonnetta-Ostia Antica, compreso fra la Via del Mare e la Cristoforo Colombo. L'indirizzo effettivo è Via Emiliano Sarti, 43, una traversa di Via del Fosso di Dragoncello. Il comparto di cui fa parte l'edificio "A" è una nuova edificazione costruita fra il 2008 e il 2011, la struttura della palazzina è in cemento armato e le facciate sono in intonaco tinteggiato. L'appartamento è posto al piano rialzato ed è composto da due camere, accessori balcone e corte di pertinenza esclusiva, in parte pavimentata e in parte giardino posta a piano terra. La palazzina ha due ingressi passanti con accesso dal fronte principale e posteriore, ambedue serviti da pochi gradini che conducono al piano rialzato al portone di accesso in ferro e vetro, l'atrio e le scale sono pavimentate in travertino, dall'atrio si accede all'interno 4 con portoncino blindato in legno. L'appartamento risulta così composto: si entra direttamente in un ambiente unico di soggiorno con angolo cottura da cui si accede a un piccolo disimpegno che distribuisce al bagno e alla stanza da letto. Dal soggiorno si esce tramite porta finestra al balcone a livello dotato di un piccolo locale caldaia e con una piccola scala si scende nella corte-giardino posta a piano terra. Le finiture sono di livello buono ed in buono stato di manutenzione: il salone e la stanza da letto sono pavimentati in gres grigio, come pure il bagno, con rivestimento sulle pareti in bicottura fino ad un'altezza di circa 2 m., le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in pvc bianco a taglio termico con doppio vetro. La zona è servita da mezzi pubblici da Via Luigi Pernier e dalla stazione ferroviaria di Ostia Antica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3536, Sub. 14-7, Zc. 6, Categoria A2, Graffato 7

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

Valore di stima del bene: € 112.125,00

Un'analisi dell'andamento prezzi del mercato immobiliare ha permesso di determinare un prezzo adeguato: partendo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Suburbana: ACILIA NORD nel II Semestre 2023, per abitazioni civili, viene individuata una forbice di stima che va dai 1.650 € ai 2.350 € al mq, mentre per la Zona Suburbana: OSTIA ANTICA nel II Semestre 2023, per abitazioni civili, viene individuata una forbice di stima che va dai 1.700 € ai 2.550 € al mq. Tali valori confrontati con i valori commerciali rilevati nella zona per appartamenti con caratteristiche simili, è tendenzialmente più basso, infatti il mercato dà valori medi intorno ai 3.000 € al mq.

Si è scelto di portare la stima al valore di 2.500 € al mq per la qualità dell'edificio con finiture di buon livello e di recente costruzione.

Il costo della pratica edilizia di CILA in Sanatoria per regolarizzare le difformità interne rilevate si compone delle

seguenti voci:

Costo dei diritti di segreteria € 291

Costo della sanzione € 1.000

Costo della parcella del professionista per la redazione della pratica € 1.200

Costo della variazione catastale € 450

Costo Totale della pratica € 3.000

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra

Posto auto ubicato al piano terra all'esterno dell'edificio, nell'area prospiciente il lato sud-ovest della corte, non segnato da identificativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1078, Part. 3536, Sub. 39, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Il valore di mercato del posto auto è generalmente calcolato al 20% del prezzo di stima al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, scala B, interno 4, piano Terra	44,85 mq	2.500,00 €/mq	€ 112.125,00	100,00%	€ 112.125,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via del Fosso di Dragoncello snc, edificio A, interno 4, piano Terra	3,20 mq	2.500,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 120.125,00

Valore di stima: € 120.125,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - CILA in sanatoria per difformità interne	3000,00	€
Decurtazione per assenza della garanzia per vizi calcolata cautelativamente al 10%	10,00	%

Valore finale di stima: € 105.112,50

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 18/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Padovani Elena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1.Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - 2.Visure Storico Catastali
- ✓ Altri allegati - 3.Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - 4.Planimetrie di Rilievo
- ✓ Altri allegati - 6.Atto di Compravendita
- ✓ Altri allegati - Perizia per la Privacy
- ✓ Altri allegati - 7.Destinazione Urbanistica
- ✓ Altri allegati - 11.Valori Omi
- ✓ Altri allegati - 5.Estratto di Mappa
- ✓ Altri allegati - 8.Dichiarazione di irreperibilità della pratica edilizia
- ✓ Altri allegati - 10.Permesso di Costruire 804/2008 - Estratto allegati
- ✓ Altri allegati - 9.Permesso di Costruire 525/2008
- ✓ Altri allegati - 12.Perizia per la Privacy