

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 981/2023 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT BANCA S.P.A.

PRISMA SPV SRL

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



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	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
ELENCO ALLEGATI	11
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 981/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	13

In data 25/09/2024, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email s28architettura.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata "Esperto ex art. 568 c.p.c." e in data 01/10/2024 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 FERDINANDO ACTON n.21, edificio RAPALLO, scala 8, interno 4, piano 2

Appartamento al secondo piano dell'edificio denominato "Rapallo", scala 8, distinto con il numero quattro di interno, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, due balconi a livello.

Il corpo di fabbrica denominato "Rapallo" è composto da sei piani fuori terra, dotato di due corpi scala, senza ascensore, che servono due appartamenti ciascuno per ogni piano. Il condominio è attualmente in fase di decisione circa l'eventuale installazione di un ascensore a servizio del fabbricato.

L'immobile si trova in Roma in zona OSTIA LIDO, (nello specifico nell'area di "Ostia Levante") frazione litoranea della città, all'interno del territorio del Municipio X di Roma Capitale.

Via Ferdinando Acton si trova nell'area delimitata a sud dalla ferrovia Roma - Ostia Lido, a est dalla pineta di Castel Fusano, che costituisce il confine naturale con il comune di Fiumicino, a nord da viale dei Promontori, che rappresenta il confine con la zona di Casal Palocco e a Ovest con la Via Ostiense.

La zona è dotata dei principali servizi, è raggiungibile mediante linee di autobus che si collegano agli altri quartieri urbani ed extraurbani attraverso la via Ostiense e la Via Cristoforo Colombo, i collegamenti sono garantiti, inoltre, dalla linea ferroviaria Roma-Ostia Lido con le vicine Stazioni Lido Centro e Stella Polare che consentono di raggiungere Porta San Paolo (Ostiense) ed effettuare scambi con la metro linea B e con i treni regionali della Stazione Roma Ostiense.

C'è buona disponibilità di parcheggio sulla via Pubblica.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FERDINANDO ACTON n.21, edificio RAPALLO, scala 8, interno 4, piano 2

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:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento contraddistinto con il numero di interno 4, confina con Via Ferdinando Acton, vano scala condominiale e appartamento int.4/A salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	4,70 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				58,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1959 al 06/08/1959	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 1097, Part. 19, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 1,14 Piano 2
Dal 06/08/1959 al 01/01/1992	E.N.P.A.M. - ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRIsede in ROMA (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 1097, Part. 19, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 1,14 Piano 2

Dal 01/01/1992 al 20/05/2004	E.N.P.A.M. - ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI sede in ROMA (RM) Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fg. 1097, Part. 19, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita £ 910.000,00 Piano 2
Dal 20/05/2004 al 27/07/2004	E.N.P.A.M. - ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI MEDICI E DEGLI ODONTOIATRI sede in ROMA (RM) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28549.1/2004)	Catasto Fabbricati Fg. 1097, Part. 19, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 469,98 Piano 2
Dal 27/07/2004 al 09/11/2015	il nato a il Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1097, Part. 19, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 469,98 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 14/11/2015	il nato a il Proprieta' 1/1 Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Fg. 1097, Part. 19, Sub. 26, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 60 mq Totale: escluse aree scoperte: 58 mq Rendita € 469,98 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1097	19	26	7	A3	3	3,5 vani	60 mq Totale: escluse aree scoperte: 58 mq	469,98 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, salvo alcune modifiche interne meglio descritte al successivo paragrafo relativo alla conformità urbanistica, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo delle parti interne dell'appartamento è ottimo. Si presentano in buono stato di conservazione anche le parti comuni quali vano scala, androne, le facciate esterne realizzate in cortina e intonaco e le aree esterne condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Ambienti principali a Est - ambienti di servizio a Nord

Str. verticali: in c.a.

Solai: in latero cemento

Copertura: piana praticabile

Pareti esterne: parete esterna in mattoni faccia vista e intonaco

Pavimentazione interna: in ceramica / gres

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio con doppi vetri dotate di avvolgibili in pvc, porte interne tamburate in legno, porta di accesso blindata;

Impianti: Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia a 220 V, impianto termico autonomo con termosifoni,

Impianto di aria condizionata in camera da letto e in soggiorno;

Balcone: due balconi esclusivi a livello

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai comproprietari esegutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/08/1959 al 27/07/2004	Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza Medici -E.N.P.A.M,Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 02113291005	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pompili Vincenzo	06/08/1959	29148	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 3	08/08/1959	30732	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	08/08/1959	1486	52
		COMPRAVENDITA			
Dal 27/07/2004 al 14/11/2005	XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX,Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mosca Antonio	27/07/2004	69444	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	11/08/2004	95562	61086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dagli estratti conto forniti dall'amministratore, il Condominio di Via Ferdinando Acton n. 21, risulta che i costi di gestione ordinaria delle spese condominiali ammontano a circa 550 euro l'anno, risulta inoltre che il Condominio è creditore nei confronti degli esecutati delle seguenti somme per spese ordinarie e straordinarie:

Debito periodo 01/01/2023 - 31/12/2023 : Gestione ordinaria 2023: € 7.877,21;

Debito periodo 01/01/2024 al 31.12.2024

Gestione ordinaria € 546,00 per n.6 rate bimestrali scadute 2024 (€ 91,00 *6);

Gestione straordinaria D.I. Avv. Spese legali € 159,52;

Gestione straordinaria lavori (ristrutturazione facciate e lastrico solare palazzina e varie) € 2.064,60

Gestione straordinaria sostituzione portoni € 140,47

Debito periodo 01/01/2025 al 15.06.2025

Gestione ordinaria € 273,00 (rata bimestrale 2025 - 1-2-3 € 91,00 *3)

Gestione straordinaria installazione contatori acqua € 82,50

Gestione straordinaria installazione impianto videosorveglianza € 148,58

Dai documenti forniti dall'amministratore si evince inoltre che il Condominio di Via Fernando Acton 21 - scala 8, alla data del 16 dicembre 2024 ha raccolto e portato in assemblea i preventivi per l'installazione di un ascensore, con le relative pratiche al genio civile, tale decisione è stata rinviata, chiedendo all'amministratore di redigere un prospetto di ripartizione delle spese. Ad oggi risultano deliberate le sole spese di installazione dei nuovi contatori e dell'impianto di videosorveglianza composto da 4 telecamere.

I costi di gestione ordinaria delle spese condominiali ammontano a circa 550 euro l'anno.

In base a quanto previsto dalle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie (R.D. 30 marzo 1942, n. 318 e s.m.i.) art. 63, comma 4, verranno detratti dal valore di stima i costi di gestione dell'anno 2024 e 2025, salvo diversa valutazione di questo spett.le Tribunale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FERDINANDO ACTON n.21, edificio RAPALLO, scala 8, interno 4, piano 2

Appartamento al secondo piano dell'edificio denominato "Rapallo", scala 8, distinto con il numero quattro di interno, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, due balconi a livello. Il corpo di fabbrica denominato Rapallo è composto da sei piani fuori terra, dotato di due corpi scala senza ascensore che servono due appartamenti ciascuno per ogni piano. Il condominio è attualmente in fase di decisione circa l'eventuale installazione di un ascensore a servizio del fabbricato. L'immobile si trova in Roma in zona OSTIA LIDO, (nello specifico nell'area di "Ostia Levante") frazione litoranea della città, all'interno del territorio del Municipio X di Roma Capitale. Via Ferdinando Acton si trova nell'area delimitata a sud dalla ferrovia Roma - Ostia Lido, a est dalla pineta di Castel Fusano, che costituisce il confine naturale con il comune di Fiumicino, a nord da viale dei Promontori, che rappresenta il confine con la zona di Casal Palocco e a Ovest con la Via Ostiense. La zona è dotata dei principali servizi, è raggiungibile mediante linee di autobus che si collegano agli altri quartieri urbani ed extraurbani attraverso la via Ostiense e la Via Cristoforo Colombo, i collegamenti sono garantiti, inoltre, dalla linea ferroviaria Roma-Ostia Lido con le vicine Stazioni Lido Centro e Stella Polare che consentono di raggiungere Porta San Paolo (Ostiense) ed effettuare scambi con la metro linea B e con i treni regionali della Stazione Roma Ostiense. C'è buona disponibilità di parcheggio sulla via Pubblica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dagli estratti conto forniti dall'amministratore, il Condominio di Via Ferdinando Acton n. 21, risulta che i costi di gestione ordinaria delle spese condominiali ammontano a circa 550 euro l'anno, risulta inoltre che il Condominio è creditore nei confronti degli esecutati delle seguenti somme per spese ordinarie e straordinarie:

Debito periodo 01/01/2023 - 31/12/2023 : Gestione ordinaria 2023: € 7.877,21;

Debito periodo 01/01/2024 al 31.12.2024

Gestione ordinaria € 546,00 per n.6 rate bimestrali scadute 2024 (€ 91,00 *6);

Gestione straordinaria D.I. Avv. Spese legali € 159,52;

Gestione straordinaria lavori (ristrutturazione facciate e lastrico solare palazzina e varie) € 2.064,60

Gestione straordinaria sostituzione portoni € 140,47

Debito periodo 01/01/2025 al 15.06.2025

Gestione ordinaria € 273,00 (rata bimestrale 2025 - 1-2-3 € 91,00 *3)

Gestione straordinaria installazione contatori acqua € 82,50

Gestione straordinaria installazione impianto videosorveglianza € 148,58

Dai documenti forniti dall'amministratore si evince inoltre che il Condominio di Via Fernando Acton 21 - scala 8, alla data del 16 dicembre 2024 ha raccolto e portato in assemblea i preventivi per l'installazione di un ascensore, con le relative pratiche al genio civile, tale decisione è stata rinviata, chiedendo all'amministratore di redigere un prospetto di ripartizione delle spese. Ad oggi risultano deliberate le sole spese di installazione dei nuovi contatori e dell'impianto di videosorveglianza composto da 4 telecamere.

I costi di gestione ordinaria delle spese condominiali ammontano a circa 550 euro l'anno.

In base a quanto previsto dalle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie (R.D. 30 marzo 1942, n. 318 e s.m.i.) art. 63, comma 4, verranno detratti dal valore di stima i costi di gestione dell'anno 2024 e 2025, salvo diversa valutazione di questo spett.le Tribunale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FERDINANDO ACTON n.21, edificio RAPALLO, scala 8, interno 4, piano 2

Appartamento al secondo piano dell'edificio denominato "Rapallo", scala 8, distinto con il numero quattro di interno, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, due balconi a livello. Il corpo di fabbrica denominato Rapallo è composto da sei piani fuori terra, dotato di due corpi scala senza ascensore che servono due appartamenti ciascuno per ogni piano. Il condominio è attualmente in fase di decisione circa l'eventuale installazione di un ascensore a servizio del fabbricato. L'immobile si trova in Roma in zona OSTIA LIDO, (nello specifico nell'area di "Ostia Levante") frazione litoranea della città, all'interno del territorio del Municipio X di Roma Capitale. Via Ferdinando Acton si trova nell'area delimitata a sud dalla ferrovia Roma - Ostia Lido, a est dalla pineta di Castel Fusano, che costituisce il confine naturale con il comune di Fiumicino, a nord da viale dei Promontori, che rappresenta il confine con la zona di Casal Palocco e a Ovest con la Via Ostiense. La zona è dotata dei principali servizi, è raggiungibile mediante linee di autobus che si collegano agli altri quartieri urbani ed extraurbani attraverso la via Ostiense e la Via Cristoforo Colombo, i collegamenti sono garantiti, inoltre, dalla linea ferroviaria Roma-Ostia Lido con le vicine Stazioni Lido Centro e Stella Polare che consentono di raggiungere Porta San Paolo (Ostiense) ed effettuare scambi con la metro linea B e con i treni regionali della Stazione Roma Ostiense. C'è buona disponibilità di parcheggio sulla via Pubblica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dagli estratti conto forniti dall'amministratore, il Condominio di Via Ferdinando Acton n. 21, risulta che i costi di gestione ordinaria delle spese condominiali ammontano a circa 550 euro l'anno, risulta inoltre che il Condominio è creditore nei confronti degli esecutati delle seguenti somme per spese ordinarie e straordinarie:

Debito periodo 01/01/2023 - 31/12/2023 : Gestione ordinaria 2023: € 7.877,21;

Debito periodo 01/01/2024 al 31.12.2024

Gestione ordinaria € 546,00 per n.6 rate bimestrali scadute 2024 (€ 91,00 *6);

Gestione straordinaria D.I. Avv. Spese legali € 159,52;

Gestione straordinaria lavori (ristrutturazione facciate e lastrico solare palazzina e varie) € 2.064,60

Gestione straordinaria sostituzione portoni € 140,47

Debito periodo 01/01/2025 al 15.06.2025

Gestione ordinaria € 273,00 (rata bimestrale 2025 - 1-2-3 € 91,00 *3)

Gestione straordinaria installazione contatori acqua € 82,50

Gestione straordinaria installazione impianto videosorveglianza € 148,58

Dai documenti forniti dall'amministratore si evince inoltre che il Condominio di Via Fernando Acton 21 - scala 8, alla data del 16 dicembre 2024 ha raccolto e portato in assemblea i preventivi per l'installazione di un ascensore, con le relative pratiche al genio civile, tale decisione è stata rinviata, chiedendo all'amministratore di redigere un prospetto di ripartizione delle spese. Ad oggi risultano deliberate le sole spese di installazione dei nuovi contatori e dell'impianto di videosorveglianza composto da 4 telecamere.

I costi di gestione ordinaria delle spese condominiali ammontano a circa 550 euro l'anno.

In base a quanto previsto dalle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie (R.D. 30 marzo 1942, n. 318 e s.m.i.) art. 63, comma 4, verranno detratti dal valore di stima i costi di gestione dell'anno 2024 e 2025, salvo diversa valutazione di questo spett.le Tribunale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FERDINANDO ACTON n.21, edificio RAPALLO, scala 8, interno 4, piano 2

Appartamento al secondo piano dell'edificio denominato "Rapallo", scala 8, distinto con il numero quattro di interno, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, due balconi a livello. Il corpo di fabbrica denominato Rapallo è composto da sei piani fuori terra, dotato di due corpi scala senza ascensore che servono due appartamenti ciascuno per ogni piano. Il condominio è attualmente in fase di decisione circa l'eventuale installazione di un ascensore a servizio del fabbricato. L'immobile si trova in Roma in zona OSTIA LIDO, (nello specifico nell'area di "Ostia Levante") frazione litoranea della città, all'interno del territorio del Municipio X di Roma Capitale. Via Ferdinando Acton si trova nell'area delimitata a sud dalla ferrovia Roma - Ostia Lido, a est dalla pineta di Castel Fusano, che costituisce il confine naturale con il comune di Fiumicino, a nord da viale dei Promontori, che rappresenta il confine con la zona di Casal Palocco e a Ovest con la Via Ostiense. La zona è dotata dei principali servizi, è raggiungibile mediante linee di autobus che si collegano agli altri quartieri urbani ed extraurbani attraverso la via Ostiense e la Via Cristoforo Colombo, i collegamenti sono garantiti, inoltre, dalla linea ferroviaria Roma-Ostia Lido con le vicine Stazioni Lido Centro e Stella Polare che consentono di raggiungere Porta San Paolo (Ostiense) ed effettuare scambi con la metro linea B e con i treni regionali della Stazione Roma Ostiense. C'è buona disponibilità di parcheggio sulla via Pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1097, Part. 19, Sub. 26, Zc. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 146.250,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/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. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 2.500,00 €/mq.

I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, II° semestre 2024, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/OSTIA LEVANTE Codice zona: E186, Microzona:0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, stato conservativo - Normale - Abitazioni civili min. 1.800,00 €/mq max. 2.700,00 €/mq. Abitazioni di tipo economico min. 1.700,00 €/mq max. 2.500,00 €/mq.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 2.400,00. Passando ai conteggi si avrà quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 58,50 x €/mq 2.500,00 = € 146.250,00 al quale verranno applicati gli ulteriori dovuti deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA FERDINANDO ACTON, 21, edificio RAPALLO, scala 8, interno 4, piano 2	58,50 mq	2.500,00 €/mq	€ 146.250,00	100,00%	€ 146.250,00
Valore di stima:					€ 146.250,00

Valore di stima: € 146.250,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Oneri condominiali 2024-2025	3.414,67	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 125.401,79

Valore finale di stima in cifra tonda : € 125.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. invia la relazione di stima definitiva presso questo spett.le Tribunale (già inviata in bozza alle parti intervenute senza ricevere alcuna nota entro i termini assegnati), tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 16/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Smedile Manuela

ELENCO ALLEGATI

- All.01_Atto Pompili rep.29148 DEL 06.08.1959
- All.02a_Atto Mosca rep.69444 del 27.07.2004
- All.02b_Atto di dichiarazione di nomina rep.69445 da Atto Mosca rep.69444 del 27.07.2004
- All.03_Atto Montesi del 14.11.2005 rep.281646
- All.04_Visura storica catastale
- All.05_PLAN_catastale
- All.06_Ispezione Ipotecaria F.1097 - Part.19 - Sub.26
- All.07_Ispezione Ipotecaria
- All.08_Ispezione Ipotecaria
- All.09a_Fascicolo 23130_1957_documentazione
- All.09b_Fascicolo 23130_1957_progetto approvato Rapallo scale 6-8
- All.10_Rilievo Fotografico
- All.11_Regolamento di Condominio e Tabelle millesimali
- All.12a_Debito condominiale anno 2025
- All.12b_Debito condominiale anno 2024
- All.12c_Debito condominiale anno 2023
- All.13_Via Acton_verbale ass. scala 8_lavori straordinari

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FERDINANDO ACTON n.21, edificio RAPALLO, scala 8, interno 4, piano 2
Appartamento al secondo piano dell'edificio denominato "Rapallo", scala 8, distinto con il numero quattro di interno, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, due balconi a livello. Il corpo di fabbrica denominato Rapallo è composto da sei piani fuori terra, dotato di due corpi scala senza ascensore che servono due appartamenti ciascuno per ogni piano. Il condominio è attualmente in fase di decisione circa l'eventuale installazione di un ascensore a servizio del fabbricato. L'immobile si trova in Roma in zona OSTIA LIDO, (nello specifico nell'area di "Ostia Levante") frazione litoranea della città, all'interno del territorio del Municipio X di Roma Capitale. Via Ferdinando Acton si trova nell'area delimitata a sud dalla ferrovia Roma - Ostia Lido, a est dalla pineta di Castel Fusano, che costituisce il confine naturale con il comune di Fiumicino, a nord da viale dei Promontori, che rappresenta il confine con la zona di Casal Palocco e a Ovest con la Via Ostiense. La zona è dotata dei principali servizi, è raggiungibile mediante linee di autobus che si collegano agli altri quartieri urbani ed extraurbani attraverso la via Ostiense e la Via Cristoforo Colombo, i collegamenti sono garantiti, inoltre, dalla linea ferroviaria Roma-Ostia Lido con le vicine Stazioni Lido Centro e Stella Polare che consentono di raggiungere Porta San Paolo (Ostiense) ed effettuare scambi con la metro linea B e con i treni regionali della Stazione Roma Ostiense. C'è buona disponibilità di parcheggio sulla via Pubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1097, Part. 19, Sub. 26, Zc. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del NPRG adottato con deliberazione n.33 del 19/20 marzo 2003 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, l'immobile ricade nel: Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1 - (NTA Art.44,Art.45,Art.46) CARTA DELLA QUALITÀ: NESSUNA INDICAZIONE RETE ECOLOGICA: NESSUNA INDICAZIONE Nel P.T.P.R. Lazio - Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 - l'edificio realizzato ricade: P.T.P.R. TAV.A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani P.T.P.R. TAV.B: Aree urbanizzate del PTPR - Vincolo Paesaggistico ex L. 1497 punti c,d - Fascia costiera - Ostia - Anzio - Nettuno

Prezzo base d'asta: € 125.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 981/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA FERDINANDO ACTON n.21, edificio RAPALLO, scala 8, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1097, Part. 19, Sub. 26, Zc. 7, Categoria A3	Superficie	58,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo delle parti interne dell'appartamento è ottimo. Si presentano in buono stato di conservazione anche le parti comuni quali vano scala, androne, le facciate esterne realizzate in cortina e intonaco e le aree esterne condominiali.		
Descrizione:	Appartamento al secondo piano dell'edificio denominato "Rapallo", scala 8, distinto con il numero quattro di interno, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, due balconi a livello. Il corpo di fabbrica denominato Rapallo è composto da sei piani fuori terra, dotato di due corpi scala senza ascensore che servono due appartamenti ciascuno per ogni piano. Il condominio è attualmente in fase di decisione circa l'eventuale installazione di un ascensore a servizio del fabbricato. L'immobile si trova in Roma in zona OSTIA LIDO, (nello specifico nell'area di "Ostia Levante") frazione litoranea della città, all'interno del territorio del Municipio X di Roma Capitale. Via Ferdinando Acton si trova nell'area delimitata a sud dalla ferrovia Roma - Ostia Lido, a est dalla pineta di Castel Fusano, che costituisce il confine naturale con il comune di Fiumicino, a nord da viale dei Promontori, che rappresenta il confine con la zona di Casal Palocco e a Ovest con la Via Ostiense. La zona è dotata dei principali servizi, è raggiungibile mediante linee di autobus che si collegano agli altri quartieri urbani ed extraurbani attraverso la via Ostiense e la Via Cristoforo Colombo, i collegamenti sono garantiti, inoltre, dalla linea ferroviaria Roma-Ostia Lido con le vicine Stazioni Lido Centro e Stella Polare che consentono di raggiungere Porta San Paolo (Ostiense) ed effettuare scambi con la metro linea B e con i treni regionali della Stazione Roma Ostiense. C'è buona disponibilità di parcheggio sulla via Pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		