



TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 713/2021 del R.G.E.

promossa da:

Nostos SPV S.r.l.

Codice fiscale: 09682960969

Partita IVA: 09682960969

Via San Prospero n.4

20100 - Milano (MI)

Contro:

Codice fiscale:

Nata a il



Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121f264690aac6c062





SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 713/2021 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17





APPENDICI ED ALLEGATI

APPENDICI

APP. "A" - Rilievo fotografico

APP. "B" - Rilievo dell'immobile stato attuale e delle difformità riscontrate

APP. "C" - Aggiornamento delle visure ai pubblici Registri Immobiliari



ALLEGATI

ALL. "A" - Estratto di mappa catastale - visura catastale - planimetrie catastali

ALL. "B" - Certificazione notarile

ALL. "C" - Accessi agli atti Municipio

ALL. "D" - Licenza Edilizia - Certificato di Abitabilità - Progetto Approvato

ALL. "E" - Atto di compravendita

ALL. "F" - Oneri condominiali

ALL. "G" - Quotazioni Immobiliari





INCARICO

All'udienza del 13/05/2022, il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via Amilcare Paolucci,10 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 0639377913, Fax 06 90129920, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2022 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 Ermanno Carlotto n.52, Via Federico Paolini n.42, edificio B, interno 13, piano 3

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento per la civile abitazione sito nel Comune di Roma, località Ostia, Municipio X, nel quartiere Levante, in angolo tra Via Federico Paolini e Via Ermanno Carlotto, in prossimità del Parco del Fusco. Il quartiere in oggetto si colloca all'esterno del G.R.A., lungo il litorale della Capitale ed è raggiungibile percorrendo Via Cristoforo Colombo o Via Ostiense.

Trattasi di località turistico-balneare e residenziale, costituita principalmente da palazzine di 6-7 piani, fornita di servizi primari come l'allaccio alle utenze idriche, gas e fognature e di servizi secondari con la presenza di molte attività commerciali, tra cui numerosi stabilimenti balneari, scuole, chiese e servizi di trasporto pubblico. L'immobile oggetto di pignoramento, in particolare, si colloca in un contesto centrale rispetto al centro abitato. Dista ca. 300 mt dalla stazione "Lido Centro", lungo la linea ferroviaria "Roma-Lido", che collega in 20 minuti il quartiere di ostia al centro di Roma. Inoltre dista ca. 700 metri dalla spiaggia e ca. 1,5 km dalla pineta di Castel Fusano.

L'immobile oggetto di esecuzione si colloca al terzo piano di una palazzina costituita da 6 piani complessivi. L'accesso si rende possibile da Via Federico Paolini n.42, attraverso un cancelletto pedonale ed un vialetto pedonale che, attraversando la corte della palazzina, si congiunge con Via Ermanno Carlotto n.52, ulteriore accesso alla palazzina. Lungo il percorso del vialetto è presente il portone di ingresso alla palazzina. L'accesso all'edificio è consentito attraverso l'androne, dove sono collocati il vano scala e l'ascensore che consentono il raggiungimento dei vari livelli dell'edificio.

L'immobile, allo stato attuale, si compone di un ingresso da cui si accede ad un ampio soggiorno con angolo cottura e con accesso al balcone, una zona notte, accessibile tramite un disimpegno, costituita da due camere da letto, di cui una con bagno privato, e da un bagno comune a tutti gli ambienti. Entrambe le camere sono dotate di accesso al balcone. Nello specifico, la camera da letto matrimoniale accede al balcone, comunicante con il soggiorno, prospiciente su Via Ermanno Carlotto, mentre la seconda camera ha accesso ad un balcone ad uso esclusivo prospiciente sulla corte condominiale e con distacco verso l'edificio del condominio di via Angelo Olivieri n.31.

Via Ermanno Carlotto è un'ampia strada con doppio senso di marcia diviso da un ampio spartitraffico costituito da una aiuola alberata con pini di alto fusto. Tutti gli edifici ad essa prospiciente, hanno il piano terra adibito a negozi, uffici ed attività commerciali.





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ermanno Carlotto n.52, Via Federico Paolini n.42, edificio B, interno 13, piano 3



TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

Nata a il

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare confina con vano scala, su corte condominiale con distacco verso condominio di via e via , salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,61 mq	94,90 mq	1,00	94,90 mq	2,98 m	3
Balcone	16,60 mq	16,60 mq	0,40	6,64 mq	2,98 m	3
Totale superficie convenzionale:				101,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,54 mq		





CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	Catasto Fabbricati	Fg. 1099, Part. 240, Sub. 20, Zc. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 1,36 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 26/06/2009	Catasto Fabbricati	Fg. 1099, Part. 240, Sub. 20, Zc. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 568,10 Piano 3
Dal 26/06/2009 al 16/11/2011	Catasto Fabbricati	Fg. 1099, Part. 645, Sub. 20, Zc. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 568,10 Piano 3
Dal 16/11/2011 al 07/12/2012	Catasto Fabbricati	Fg. 1099, Part. 645, Sub. 20, Zc. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 568,10 Piano 3
Dal 07/12/2012 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati	Fg. 1099, Part. 645, Sub. 20, Zc. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 568,10 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 20/07/2022	Catasto Fabbricati	Fg. 1099, Part. 645, Sub. 20, Zc. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 568,10 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1099	645	20	7	A3	2	5	101 mq	568,1 €	3	





Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato e graficizzato dallo scrivente, e l'ultima planimetria catastale in atti, si rimette quanto segue:

sussiste corrispondenza catastale ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni che dovranno essere oggetto di condono edilizio attraverso la presentazione di una CILA in Sanatoria presso il Municipio X di Roma Capitale, successivamente dovrà essere aggiornata, presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio - Servizi Catastali, la planimetria catastale e redatto un modello DO.CFA.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, al momento del sopralluogo effettuato in data 20/07/2022, si è presentato in buone condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia all'interno dell'unità immobiliare sia all'esterno nelle parti comuni condominiali. Gli ambienti interni sono stati oggetto di una recente ristrutturazione, pertanto per le finiture risultano essere stati utilizzati materiali di recente fattura e non presentano rilevanti criticità, fatta eccezione per una macchia d'umidità posta sul soffitto, nell'angolo a destra, del bagno comune. Tale macchia è dovuta ad una infiltrazione d'acqua proveniente dal bagno del piano superiore, e corrisponde, salvo ulteriori verifiche, al collegamento dello scarico della tazza alla colonna fecale. Al fine di eliminare tale fenomeno saranno necessari interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria da eseguirsi al piano superiore.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono il vialetto condominiale, l'androne, il vano scala, e terrazzo di copertura, salvo altri.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, costruito nei primi anni '60, è stato realizzato con struttura portante a pilastri in cemento armato, tamponature in laterizio, solai in latero-cemento e copertura a terrazzo. Esternamente, nei prospetti, sul piano strada, risulta rivestito con travertino, mentre sui restati piani risulta essere rifinito con cortina in laterizio intervallata dalle fasce marcapiano rifinite con intonaco e tinteggiatura. Nelle porzioni di prospetto arretrate, ovvero quelle corrispondenti ai balconi, è rifinito con intonaco e tinteggiatura finale.

Entrando da Via Federico Paolini 42, si attraversa un cancelletto in metallo per poi percorrere il vialetto condominiale, realizzato con lastre in cemento decorate con motivo a ventaglio, ai cui lati sono presenti delle aiuole. L'ingresso principale è consentito da un portone a vetri con telaio in alluminio con decorazione in travertino.

L'androne di ingresso e le scale sono rifiniti con pavimenti in marmo, mentre le scale e le pareti sono rivestite in travertino con fioriere a decorazione. L'ampio atrio di ingresso al vano scala e ascensore, è rifinito con bollettonato in marmo sui pavimenti, tipico degli anni '60, e con le pareti trattate con intonaco e tinteggiatura finale. Il vano scala è rifinito con gradi, sottogradi e zoccolino in marmo di trani, intonaco e tinteggiatura alle pareti, pianerottoli in bollettonato in marmo e parapetti in ferro con corrimani in legno. L'ascensore, di recente fattura, è con rivestimento in alluminio e formica, con porta in metallo a battente.

L'appartamento è accessibile dal vano scala tramite un portone blindato; risulta essere ultimato con finiture idonee alla civile abitazione con intonaco e tinteggiatura bianca alle pareti e pavimenti in gres effetto legno color grigio. I bagni sono maiolicati con ceramica e rifiniti con sanitari in vetro china completi di rubinetteria. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e sono dotati serrande avvolgibili oscuranti motorizzate. Esternamente i balconi presentano i pavimenti rifiniti, con i materiali dell'epoca della costruzione, ovvero con marmette, soglie in travertino e ringhiere in ferro verniciate bianche.





Gli impianti presenti nell'appartamento sono: citofonico, telefonico, televisivo, idrico, gas, elettrico, riscaldamento autonomo e raffrescamento con pompa di calore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/1963 al 16/11/2011	, nato a il , proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Assegnazione di unità immobiliari da cooperativa a soci			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mauro Luigi	18/07/1963	34473	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	24/10/1964	54154	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2011 al 07/12/2012	, nata a , proprietario per 1/2. , nata a il , proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA:	Successione devoluta per legge			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		DPRM2 UT Roma 7 - Acilia (RM)	11/07/2012	72557	53472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DPRM2 UT Roma 7 - Acilia (RM)	16/11/2011	1481	9990/11
Dal 07/12/2012	, nata a , proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Avv. Francesco Rizzuti	07/12/2012	5702	4134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	11/12/2012	122086	88666
Registrazione					





		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 11/12/2012
Reg. gen. 122093 - Reg. part. 17211
Importo: € 378.000,00
A favore di Nostos SPV S.r.l.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.000,00
Rogante: Notaio Rizzuti Francesco
Data: 07/12/2012
N° repertorio: 5703
N° raccolta: 4135
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/01/2020
Reg. gen. 3856 - Reg. part. 473
Importo: € 10.000,00
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.019,52
Rogante: Giudice di Pace di Roma
Data: 07/02/2019
N° repertorio: 8386



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 05/07/2021
Reg. gen. 88125 - Reg. part. 61330
Quota: 1/1
A favore di Nostos SPV S.r.l.





Contro Formalità a carico della
procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso il Sito Istituzionale di Roma Capitale, sezione NIC, "Nuova Infrastruttura Cartografica", risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole 1:10000:

- Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 28):

- Tavola A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Tavola B "Beni Paesaggistici": Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (Art. 134 c.1 lett.a e Art. 136 del D.Lgs. 42/2004) - Beni dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (Art.8 NTA); Aree urbanizzate del PTPR;
- Tavola C "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale": Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi; Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La parte eseguita in data 20/07/2022 ha fornito allo scrivente l'Atto di Compravendita stipulato il 07/12/2012 ai nn. 5702/4134 dal Notaio Avv. Francesco Rizzuto. Da tale atto, lo scrivente ha desunto gli estremi delle autorizzazioni edilizie che hanno consentito l'edificazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Il fabbricato è stato edificato con regolare licenza edilizia n.53220 del 17/08/1956 e successiva licenza edilizia in variante n.91 del 15/01/1958 di cui al progetto n.27268/1957 e per l'intero edificio è stata rilasciata la licenza di abitabilità n.927 del 30/07/1959. Per tali titoli edilizi, Roma Capitale ha fornito in via informatica i documenti ed il progetto che sono allegati alla presente relazione (vedasi ALL. "D"). Con tale documentazione si è potuto procedere al confronto tra lo stato dei luoghi, rilevati e graficizzati dallo scrivente (vedasi App. "B"), ed il progetto in variante n.27268/1957, per l'opportuna verifica della conformità urbanistica. Da tale confronto sono emerse le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Realizzazione di un bagno posto nella camera matrimoniale;

Tali difformità sono state indicate graficamente nella tavola grafica n. 2 allegata in App. "B".
Le modifiche di cui ai **punti 1-2**, sono sanabili, ai sensi del D.L. 133 del 12/09/2014 c.d. "Sblocca Italia", con una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art.3 c.1 lett. b) e art.6 c.2 lett. a) DPR 380/01, mediante il pagamento di **€. 251,24** quali diritti di segreteria e **€. 1.000,00** quale sanzione amministrativa. A tale importo è necessario aggiungere il costo per la redazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e per la variazione della planimetria catastale da eseguirsi mediante compilazione di un modello DO.C.FA da presentarsi a titolo di aggiornamento rispetto all'ultima planimetria catastale attualmente in atti, per un costo pari a circa **€. 2.500,00**, e quindi per un importo **totale di €. 3.751,24**, arrotondabili ad **€. 4.000,00**.





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta effettuata dallo scrivente inviata all'amministrazione del condominio di , sono pervenuti i seguenti dati alla data del 18/01/2023:

Il condominio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è amministrato dallo Studio con sede in .

I millesimi di condominio di spettanza dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- Tab. A - Spese Generali: 37,66/1000
- Tab. B - Spese di Scala: 47,35/1000
- Tab. D - Ascensore: 50,27/1000
- Tab. F - Fondo Affitti: 37,66/1000
- Tab. I - Lavori: 37,66/1000

Risultano da corrispondere, in capo all'esecutata, oneri condominiali per €. **6.737,24**, come da indicazione da parte dell'amministrazione e per gli importi che vengono indicati nell'elenco allegato agli atti (vedasi ALL. "F").

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 Ermanno Carlotto n.52, Via Federico Paolini n.42, edificio B, interno 13, piano 3

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento per la civile abitazione sito nel Comune di Roma, località Ostia, Municipio X, nel quartiere Levante, in angolo tra Via Federico Paolini e Via Ermanno Carlotto, in prossimità del Parco del Fusco. Il quartiere in oggetto si colloca all'esterno del G.R.A., lungo il litorale della Capitale ed è raggiungibile percorrendo Via Cristoforo Colombo o Via Ostiense.

Trattasi di località turistico-balneare e residenziale, costituita principalmente da palazzine di 6-7 piani, fornita di servizi primari come l'allaccio alle utenze idriche, gas e fognature e di servizi secondari con la presenza di molte attività commerciali, tra cui numerosi stabilimenti balneari, scuole, chiese e servizi di trasporto pubblico. L'immobile oggetto di pignoramento, in particolare, si colloca in un contesto centrale rispetto al centro abitato. Dista ca. 300 mt dalla stazione "Lido Centro", lungo la linea ferroviaria "Roma-Lido", che collega in 20 minuti il quartiere di ostia al centro di Roma. Inoltre dista ca. 700 metri dalla spiaggia e ca. 1,5 km dalla pineta di Castel Fusano.

L'immobile oggetto di esecuzione si colloca al terzo piano di una palazzina costituita da 6 piani complessivi. L'accesso si rende possibile da Via Federico Paolini n.42, attraverso un cancelletto pedonale ed un vialetto pedonale che, attraversando la corte della palazzina, si congiunge con Via Ermanno Carlotto n.52, ulteriore accesso alla palazzina. Lungo il percorso del vialetto è presente il portone di ingresso alla palazzina. L'accesso all'edificio è consentito attraverso l'androne, dove sono collocati il vano scala e l'ascensore che consentono il raggiungimento dei vari livelli dell'edificio.

L'immobile, allo stato attuale, si compone di un ingresso da cui si accede ad un ampio soggiorno con angolo cottura e con accesso al balcone, una zona notte, accessibile tramite un disimpegno, costituita da due camere da letto, di cui una con bagno privato, e da un bagno comune a tutti gli ambienti. Entrambe le camere sono dotate





di accesso al balcone. Nello specifico, la camera da letto matrimoniale accede al balcone, comunicante con il soggiorno, prospiciente su Via Ermanno Carlotto, mentre la seconda camera ha accesso ad un balcone ad uso esclusivo prospiciente sulla corte condominiale e con distacco verso l'edificio del condominio di via Angelo Olivieri n.31.

Via Ermanno Carlotto è un'ampia strada con doppio senso di marcia diviso da un ampio spartitraffico costituito da una aiuola alberata con pini di alto fusto. Tutti gli edifici ad essa prospiciente, hanno il piano terra adibito a negozi, uffici ed attività commerciali.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 645, Sub. 20, Zc. 7, Categoria A3
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene

Al fine di giungere alla valutazione completa e globale del "Valore Capitale Attuale" dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto alla determinazione analitica del più probabile prezzo di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali. In particolare è stato utilizzato uno dei metodi estimativi che viene ritenuto tra i più affidabili dallo scrivente: esso è il "Metodo Comparativo" o "Market Approach". Il metodo comparativo deve tener presente inizialmente delle condizioni generali dell'immobile, (sia intrinseche che estrinseche) influenti sul valore, dette caratteristiche sono di tipo tecnico e di tipo economico. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche saranno usate per personalizzare il "Valore Unitario a metro quadrato Medio", ricavato dalla ricerca dei valori unitari a metro quadrato (riferiti alla superficie lorda o commerciale) praticati sul mercato della zona o in zone similari della città, per immobili con caratteristiche analoghe a quelle oggetto di stima. La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna, con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali, ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, terrazzi, giardini) o superfici accessorie (cantine, soffitte, etc.). La quantità ricavata è moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato precedentemente indicato. Il prodotto risultante sarà il Valore Capitale Attuale corrispondente al più probabile prezzo di mercato del bene oggetto di stima.

Il valore di mercato degli immobili viene calcolato, sulla scorta di recenti compravendite effettuate in loco, stabilendo un valore al metro quadrato variabile:

- Da **€/mq 1.650,00 a €/mq 2.400,00** (fonte Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2022, stato conservativo "normale", Abitazioni di tipo economico) (Vedasi All. "G");
- Quotazione immobiliare on line del sito "immobiliare.it, per lo specifico appartamento oggetto di valutazione. Quotazioni variabili da **€ 245.000,00 €/mq 2.408,84**, ad un valore medio di **€ 251.000,00 €/mq 2.471,93**, a **€ 257.000,00 €/mq 2.531,02** (Vedasi All. "G");
- Annuncio immobiliare on line "Immobiliare.it", appartamento in Via Mar Rosso n.39, **mq. 100**, stato buono/abitabile **€ 250.000,00, €/mq 2.500,00** (Vedasi All. "G");
- Annuncio immobiliare on line "Immobiliare.it", appartamento in Via dei Remi, **mq. 103**, stato buono/abitabile **€ 255.000,00, €/mq 2.475,72** (Vedasi All. "G");

Considerate quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, le condizioni generali dell'immobile sia all'interno che all'esterno, lo stato delle finiture al suo interno, si ritiene congruo fissare il valore medio di mercato del bene oggetto di pignoramento nella misura di **€ 2.500,00** valore congruo con i prezzi di mercato desunti dagli annunci immobiliari allegati e da una verifica di mercato eseguita presso qualificate Agenzie immobiliari, operanti nella zona.





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Ermanno Carlotto n.52, Via Federico Paolini n.42, edificio B, interno 13, piano 3	101,54 mq	2500,00 €/mq	€ 253.850,00	1/1	€ 253.850,00
Valore di stima:					€ 253.850,00



Lo scrivente, propone al Giudice dell'esecuzione di applicare al prezzo base d'asta del cespite, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, tenuto conto, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dell'impegno che dovrà assumersi il nuovo acquirente per i lavori di ripristino, una riduzione pari al **15%**:

€ 253.850,00 - (15%) € 38.077,50 = € 215.772,50

A tale importo è necessario detrarre il costo per la sanatoria degli interventi realizzato in difformità del titolo edilizio approvato pari a **€ 4.000,00**

Pertanto € 215.772,50 - € 4.000,00 = € 211.772,50

arrotondabile a **€ 212.000,00** Leggasi Euro duecentododiecimila/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 18/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lorenzetti Antonio



Antonio Lorenzetti
ASTE GIUDIZIARIE.it



Firmato Da: LORENZETTI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c0b733f2d5ad8121264690aac6c062





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ermanno Carlotto n.52, Via Federico Paolini n.42, edificio B, interno 13, piano 3

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento per la civile abitazione sito nel Comune di Roma, località Ostia, Municipio X, nel quartiere Levante, in angolo tra Via Federico Paolini e Via Ermanno Carlotto, in prossimità del Parco del Fusco. Il quartiere in oggetto si colloca all'esterno del G.R.A., lungo il litorale della Capitale ed è raggiungibile percorrendo Via Cristoforo Colombo o Via Ostiense.

Trattasi di località turistico-balneare e residenziale, costituita principalmente da palazzine di 6-7 piani, fornita di servizi primari come l'allaccio alle utenze idriche, gas e fognature e di servizi secondari con la presenza di molte attività commerciali, tra cui numerosi stabilimenti balneari, scuole, chiese e servizi di trasporto pubblico. L'immobile oggetto di pignoramento, in particolare, si colloca in un contesto centrale rispetto al centro abitato. Dista ca. 300 mt dalla stazione "Lido Centro", lungo la linea ferroviaria "Roma-Lido", che collega in 20 minuti il quartiere di ostia al centro di Roma. Inoltre dista ca. 700 metri dalla spiaggia e ca. 1,5 km dalla pineta di Castel Fusano.

L'immobile oggetto di esecuzione si colloca al terzo piano di una palazzina costituita da 6 piani complessivi. L'accesso si rende possibile da Via Federico Paolini n.42, attraverso un cancelletto pedonale ed un vialetto pedonale che, attraversando la corte della palazzina, si congiunge con Via Ermanno Carlotto n.52, ulteriore accesso alla palazzina. Lungo il percorso del vialetto è presente il portone di ingresso alla palazzina. L'accesso all'edificio è consentito attraverso l'androne, dove sono collocati il vano scala e l'ascensore che consentono il raggiungimento dei vari livelli dell'edificio.

L'immobile, allo stato attuale, si compone di un ingresso da cui si accede ad un ampio soggiorno con angolo cottura e con accesso al balcone, una zona notte, accessibile tramite un disimpegno, costituita da due camere da letto, di cui una con bagno privato, e da un bagno comune a tutti gli ambienti. Entrambe le camere sono dotate di accesso al balcone. Nello specifico, la camera da letto matrimoniale accede al balcone, comunicante con il soggiorno, prospiciente su Via Ermanno Carlotto, mentre la seconda camera ha accesso ad un balcone ad uso esclusivo prospiciente sulla corte condominiale e con distacco verso l'edificio del condominio di via Angelo Olivieri n.31.

Via Ermanno Carlotto è un'ampia strada con doppio senso di marcia diviso da un ampio spartitraffico costituito da una aiuola alberata con pini di alto fusto. Tutti gli edifici ad essa prospiciente, hanno il piano terra adibito a negozi, uffici ed attività commerciali.

- **Identificazione catastale:**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 645, Sub. 20, Zc. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Confini:**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare confina con vano scala, su corte condominiale con distacco verso condominio, salvo altri.

- **Destinazione urbanistica:**

L'immobile, dalle visure effettuate dal sottoscritto presso il Sito Istituzionale di Roma Capitale, sezione NIC, "Nuova Infrastruttura Cartografica", risulta avere la seguente destinazione urbanistica:





Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 Sistemi e Regole 1:10000: - Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n.5 DEL 5/04/2021 (Tavola 28):

- Tavola A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio": Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insedimenti Urbani;

- Tavola B "Beni Paesaggistici": Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (Art. 134 c.1 lett.a e Art. 136 del D.Lgs. 42/2004) - Beni dichiarativi - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (Art.8 NTA); Aree urbanizzate del PTPR;

- Tavola C "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale": Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi; Beni del Patrimonio Culturale - Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano.





SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 713/2021 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ermanno Carlotto n.52, Via Federico Paolini n.42, edificio B, interno 13, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1099, Part. 645, Sub. 20, Zc. 7, Categoria A3	Superficie	101,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, al momento del sopralluogo effettuato in data 20/07/2022, si è presentato in buone condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia all'interno dell'unità immobiliare sia all'esterno nelle parti comuni condominiali. Gli ambienti interni sono stati oggetto di una recente ristrutturazione, pertanto per le finiture risultano sono stati utilizzati materiali di recente fattura e non presentano rilevanti criticità, fatta eccezione per una macchia d'umidità posta sul soffitto, nell'angolo a destra, del bagno comune. Tale macchia è dovuta ad una infiltrazione d'acqua proveniente dal bagno del piano superiore, e corrisponde, salvo ulteriori verifiche, al collegamento dello scarico della tazza alla colonna fecale. Al fine di eliminare tale fenomeno saranno necessari interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria da eseguirsi al piano superiore.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è un appartamento per la civile abitazione sito nel Comune di Roma, località Ostia, Municipio X, nel quartiere Levante, in angolo tra Via Federico Paolini e Via Ermanno Carlotto, in prossimità del Parco del Fusco. Il quartiere in oggetto si colloca all'esterno del G.R.A., lungo il litorale della Capitale ed è raggiungibile percorrendo Via Cristoforo Colombo o Via Ostiense. Trattasi di località turistico-balneare e residenziale, costituita principalmente da palazzine di 6-7 piani, fornita di servizi primari come l'allaccio alle utenze idriche, gas e fognature e di servizi secondari con la presenza di molte attività commerciali, tra cui numerosi stabilimenti balneari, scuole, chiese e servizi di trasporto pubblico. L'immobile oggetto di pignoramento, in particolare, si colloca in un contesto centrale rispetto al centro abitato. Dista ca. 300 mt dalla stazione "Lido Centro", lungo la linea ferroviaria "Roma-Lido", che collega in 20 minuti il quartiere di ostia al centro di Roma. Inoltre dista ca. 700 metri dalla spiaggia e ca. 1,5 km dalla pineta di Castel Fusano. L'immobile oggetto di esecuzione si colloca al terzo piano di una palazzina costituita da 6 piani complessivi. L'accesso si rende possibile da Via Federico Paolini n.42, attraverso un cancelletto pedonale ed un vialetto pedonale che, attraversando la corte della palazzina, si congiunge con Via Ermanno Carlotto n.52, ulteriore accesso alla palazzina. Lungo il percorso del vialetto è presente il portone di ingresso alla palazzina. L'accesso all'edificio è consentito attraverso l'androne, dove sono collocati il vano scala e l'ascensore che consentono il raggiungimento dei vari livelli dell'edificio. L'immobile, allo stato attuale, si compone di un ingresso da cui si accede ad un ampio soggiorno con angolo cottura e con accesso al balcone, una zona notte, accessibile tramite un disimpegno, costituita da due camere da letto, di cui una con bagno privato, e da un bagno comune a tutti gli ambienti. Entrambe le camere sono dotate di accesso al balcone. Nello specifico, la camera da letto matrimoniale accede al balcone, comunicante con il soggiorno, prospiciente su Via Ermanno Carlotto, mentre la seconda camera ha accesso ad un balcone ad uso esclusivo prospiciente sulla corte condominiale e con distacco verso l'edificio del condominio di . Via Ermanno Carlotto è un'ampia strada con doppio senso di marcia diviso da un ampio spartitraffico costituito da una aiuola alberata con pini di alto fusto. Tutti gli edifici ad essa prospiciente, hanno il piano terra adibito a negozi, uffici ed attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 11/12/2012
Reg. gen. 122093 - Reg. part. 17211
Importo: € 378.000,00
A favore di Nostos SPV S.r.l.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 210.000,00
Rogante: Notaio Rizzuti Francesco
Data: 07/12/2012
N° repertorio: 5703
N° raccolta: 4135
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 15/01/2020
Reg. gen. 3856 - Reg. part. 473
Importo: € 10.000,00
A favore di Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.019,52
Rogante: Giudice di Pace di Roma
Data: 07/02/2019
N° repertorio: 8386



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 05/07/2021
Reg. gen. 88125 - Reg. part. 61330
Quota: 1/1
A favore di Nostos SPV S.r.l.
Contro Formalità a carico della
procedura

