

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 1215/2023 del R.G.E.

promossa da

(***)

contro

(***)



All'udienza del 29/08/2024, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 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 Ariano Irpino 7, scala B, interno 2, piano primo

Oggetto di pignoramento è il diritto pari ad 1/2 della proprietà riferita all'appartamento privo di pertinenze, sito in Roma Via Ariano Irpino 7 posto al piano primo int. 2 della scala B. Posto a poca distanza da Via Prenestina e da largo Preneste, il fabbricato in cui insiste l'immobile è di tipo intensivo, con destinazione residenziale ed attività commerciali poste al piano terra.



Scorcio del fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Con facciata in cortina alternata a marcapiani di colore grigio, presenta balconi con parapetti in ferro e vetro industriale: composto da nove piani fuori terra ed uno interrato, ha accesso da un portoncino in ferro e vetro posto sul marciapiede di Via Ariano Irpino, strada a senso unico con parcheggi in entrambe i lati, che conduce all'androne dove si trova la portineria ed al vano scala, provvisto di ascensore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Ortofoto

L'immobile insiste nella zona denominata Pigneto, un'area urbana del Municipio Roma V ex Municipio Roma VI di Roma Capitale e fa parte principalmente del quartiere Q. VII Prenestino-Labicano e, in minor parte, del quartiere Q. VI Tiburtino ed è compresa nella zona urbanistica 6A Torpignattara. Si estende, come un triangolo isoscele, da piazzale Labicano tra le vie Prenestina, Casilina e Acqua Bullicante.

La via principale è la omonima via del Pigneto, che corre zigzagando da poche centinaia di metri fuori Porta Maggiore a circa la metà di via di Acqua Bullicante: si è formato a partire dal 1870 dall'unione di insediamenti abitativi quali il Prenestino, il Torrione, la borgata Galliano, l'Acqua Bullicante, la borgata Marranella ed il Casilino lungo tutto il perimetro del "triangolo" ed il Pigneto stesso al centro di esso.

Il toponimo "Pigneto" deriva dalla presenza di una lunga fila di pini, piantati dalla famiglia Caballini, posti lungo il muraglione della settecentesca villa Serventi mentre le strade dividono, idealmente, in tre 'aree' il Pigneto: le città, l'area del triangolo delimitato da via Prenestina, circonvallazione Casilina e via Casilina, è dedicata a città italiane.

I condottieri, l'area nel quadrilatero delimitato da via Prenestina, via di Acqua Bullicante, via del Pigneto e la circonvallazione Casilina, è dedicata a capitani di guerra e condottieri di ventura italiani del periodo 1330-1550.

I geografi, l'area nel quadrilatero delimitato da via del Pigneto, via di Acqua Bullicante, via Casilina e la circonvallazione Casilina, è dedicata a geografi, cartografi ed incisori.

Collegato con la linea C della metropolitana dalle fermate Malatesta e Teano poste a poca distanza, presenta servizi ed attività commerciali di ogni ordine e grado.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ariano Irpino 7, scala B, interno 2, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

è presente in atti certificato ipotecario depositata dal precedente, n°857555/2023 : dalla scrivente è stato inoltre acquisito l'atto di provenienza, atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Antonio Carella del 31.01.2012 Rep.182096 Racc.26739 trascritto a Roma 1 il 07.02.2012 al n.12516 del registro generale e n°9007 del registro particolare. E' stata inoltre acquisita visura ipotecaria aggiornata in data 02/09/2024 in riferimento all'esecutato ed in data 11/11/2024 in relazione alla comproprietaria.

TITOLARITÀ

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

- (***) (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (***) (Proprietà 1/2)

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

- (***) (Proprietà 1/2)

CONFINI

Appartamento ad uso residenziale, privo di pertinenze sito in Roma, Via Ariano Irpino 7 scala B posto al piano primo int. 2, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre stanze da letto, due servizi igienici, due ripostigli e due balconi, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma Catasto Fabbricati, al Foglio 625 part. 834 sub. 33 A/3 classe 4 di vani 7 mq. 95,00 rendita catastale € 1.482,23, confina con:

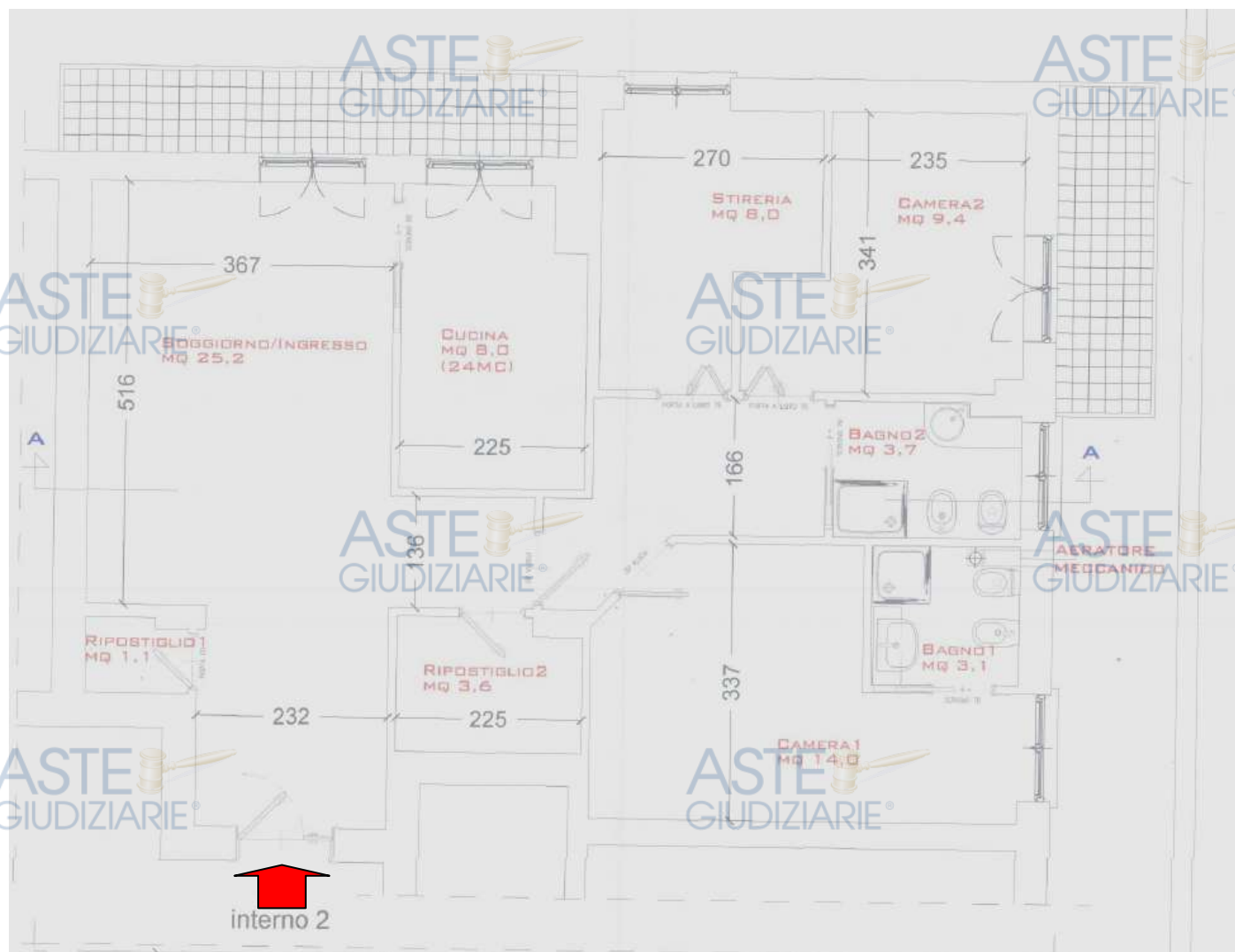
Appartamento: distacco su vano scala, distacco su Via Sorrento, distacco su Via Ariano Irpino, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	89,70 mq	95,20 mq	1	95,20 mq	3,00 m	primo
balconi	17,70 mq	17,70 mq	0,33	5,84 mq	3,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				101,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,04 mq		

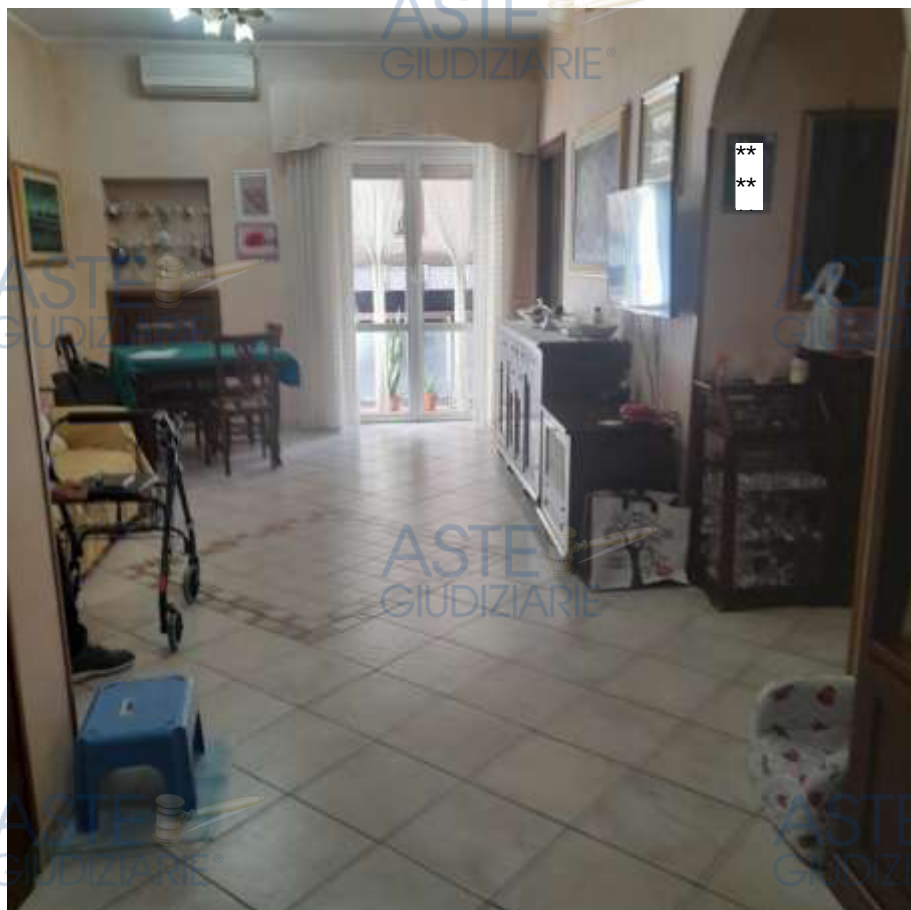
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento posto al piano primo int. 2 privo di pertinenze, con destinazione abitazione è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, tre stanze da letto, due servizi igienici, di cui uno con accesso esclusivo da una stanza da letto, due balconi e due ripostigli: con finiture di tipo commerciale presenta pavimentazione in maiolicato di colore chiaro.



Gli infissi sono in PVC di colore bianco mentre le porte sono di colore scuro in finitura noce tanganica. La distribuzione interna degli ambienti è regolare sebbene il piano basso e gli affacci determinano una scarsa illuminazione.

Dall'ingresso si accede direttamente nel soggiorno con balcone prospiciente dove si affacciano ripostiglio e la cucina: un disimpegno conduce ed alle due stanze da letto più piccole e ad un servizio igienico, nonché alla terza stanza più grande con servizio igienico con accesso esclusivo ed al secondo balcone.



soggiorno



cucina



balcone



ripostiglio

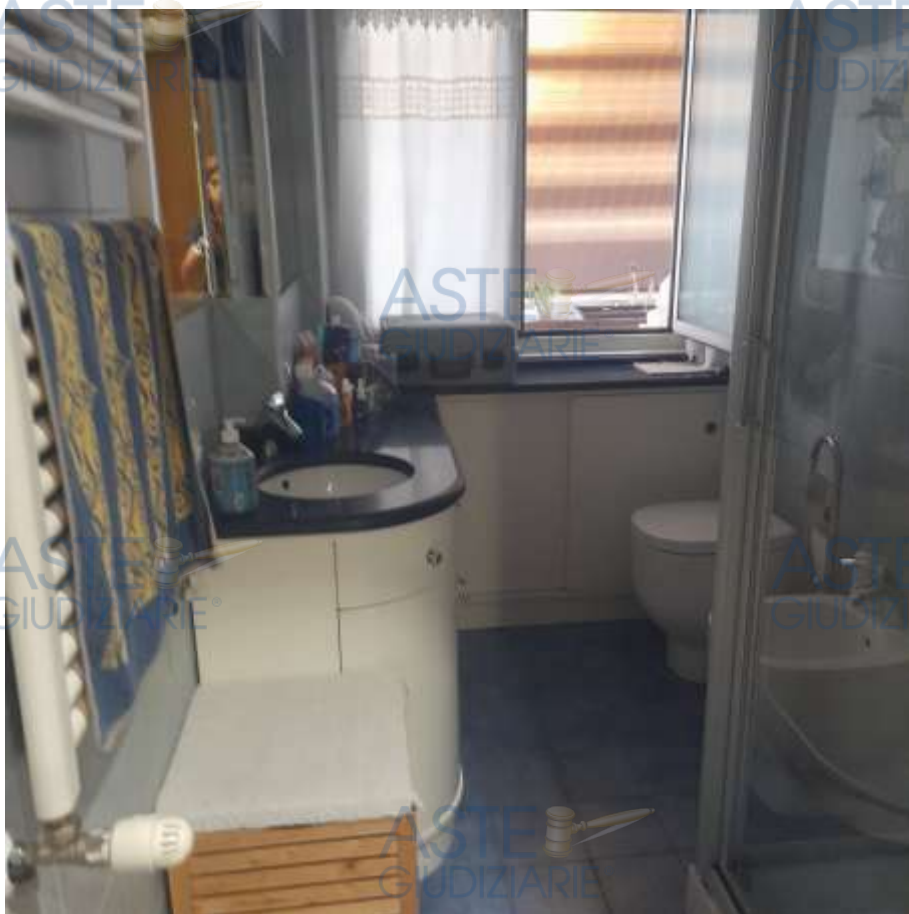


Stanza da letto





Servizio igienico



Servizio igienico



Stanza da letto



balcone



Stanza da letto

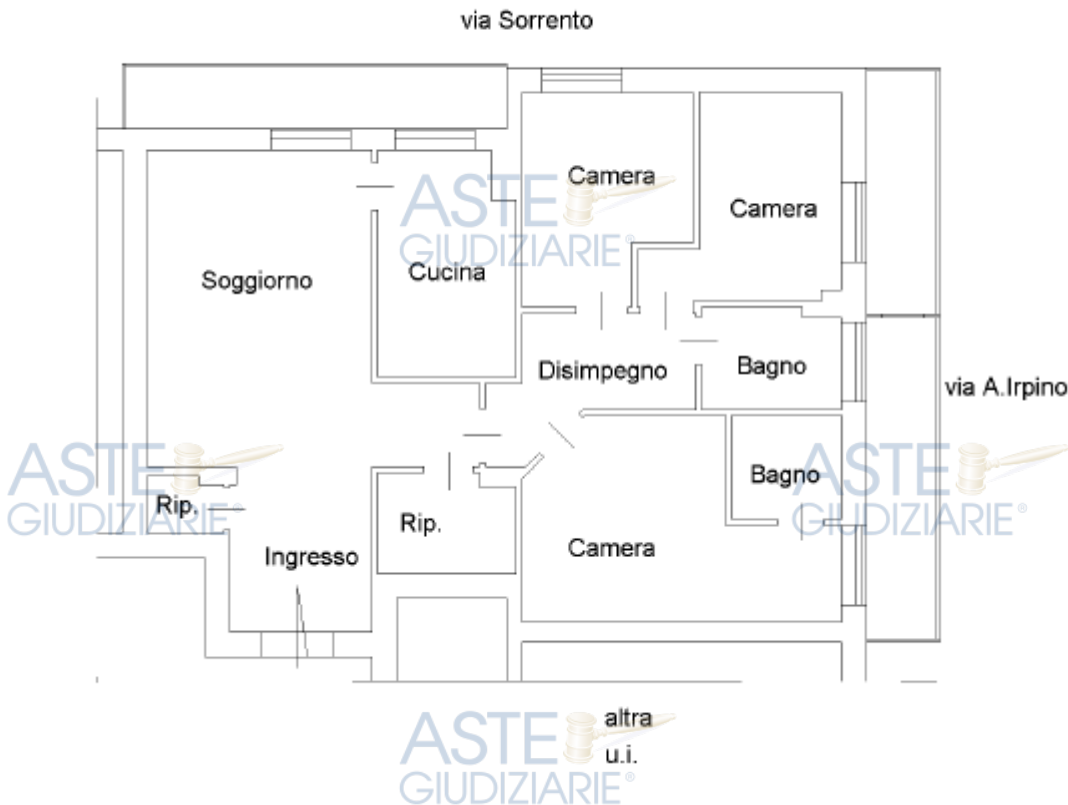
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	625	834	33	4	A3	4	7 vani	95,00 mq	1482,23 €	primo	

Corrispondenza catastale

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

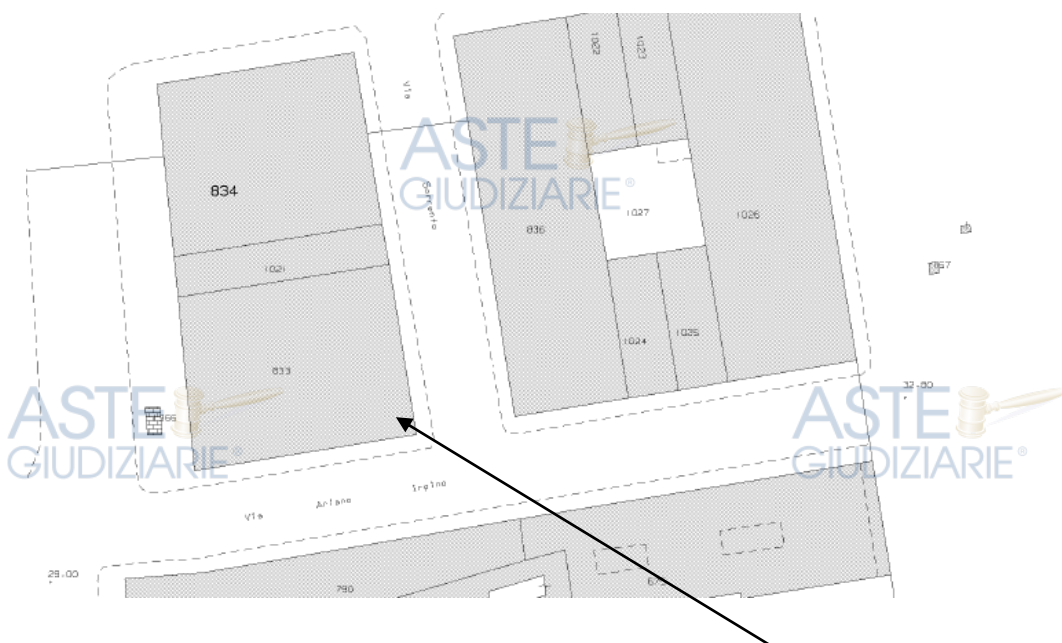
Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti, l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare è risultato conforme alla planimetria catastale in atti.



Dall'esame dall'estratto di mappa, posto a confronto con la geolocalizzazione dell'immobile e con i confini riportati sull'atto di compravendita è emersa un'errata attribuzione della particella catastale:

la particella attuale attribuita 834, non trova corrispondenza con la posizione dell'immobile nell'isolato, posto ad angolo tra Via Ariano Irpino e Via Sorrento.

In data 20/11/2024 è stata presentata pertanto apposita istanza di correzione all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati con prot. N°285682. E successivamente un DOCFA di variazione per modifica identificativo.



A seguito d tale istruttoria la visura catastale aggiornata identifica attualmente l'immobile con il Foglio 625 particella 833 sub 503.

STATO CONSERVATIVO

Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti in seno di sopralluogo risultava evidente che l'immobile si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dall'androne condominiale, dal vano scale e dal terrazzo di copertura condominiale, nonché dall'abitazione del portiere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile; mt.3,00

Str. verticali: in cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in laterocemento

Copertura: piana

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne: in cortina di colore chiaro

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in maiolicato per tutti gli ambienti

Infissi esterni: in PVC di colore bianco

Infissi interni: porte in legno tamburato di colore scuro di tipo commerciale

Impianto elettrico: presente 220 volt a norma

Impianto idrico: presente con sanitari e rubinetteria di tipo commerciale

Impianto termico: con caldaia autonoma per la produzione di acqua calda, mentre il riscaldamento è centralizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria non eseguita che lo abita con i genitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1991 al 31/01/2012	(***)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.T. Sirolli Mendaro	08/07/1991	323777	17260
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	29/07/1991	68538	38512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2012 al 20/11/2024	(***)	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Antonio Carella	31/01/2012	182096	26739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/02/2012	12516	9007
		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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 07/02/2012
Reg. gen. 12517 - Reg. part. 1607
Quota: intero
Importo: € 273.124,00
A favore di (***)
Contro (***)
Rogante: Notaio Dott. Antonio Carella
Data: 07/02/2012
N° repertorio: 182097
N° raccolta: 26740

- **Ipoteca giudiziale** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma 1 il 16/06/2022
Reg. gen. 80243 - Reg. part. 15969
Quota: 1/2
Importo: € 40.938,82
A favore di (***)
Contro (***)
Rogante: Agenzia delle Entrate
Data: 15/06/2022
N° repertorio: 19509
N° raccolta: 9722

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 28/11/2023
Reg. gen. 143948 - Reg. part. 106185
Quota: 1/2
A favore di (***)
Contro (***)

NORMATIVA URBANISTICA



Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dip. del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Ricade in area destinata Città Consolidata del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 - T2 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita ad alta densità insediativa art.47 NTA-PRG

- La rete ecologica non indica prescrizioni

- Riguardo il PTPR, ricade:

Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio

- Paesaggio degli insediamenti urbani- Tessuto urbano

- Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per il fabbricato in cui insiste l'immobile risulta rilasciato il certificato di Agibilità.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato realizzato in forza di licenza edilizia 1208 del 14 maggio 1962 prot.13229/62 per cui risulta rilasciato certificato di Agibilità n°1528/1963: da quanto trasmesso dal Municipio di competenza risulta presentata una DIA per lavori di manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli spazi interni prot. 21393/2010 in data 15 aprile 2010 e successiva integrazione e/o variante presentata in data 30 giugno 2011 protocollo n. 41928 senza che nei termini siano stati notificati provvedimenti di diniego e che in data 25 ottobre 2011 sono stati ultimati i lavori e comunicati al Comune in data 15 dicembre 2011 protocollo n. 79999

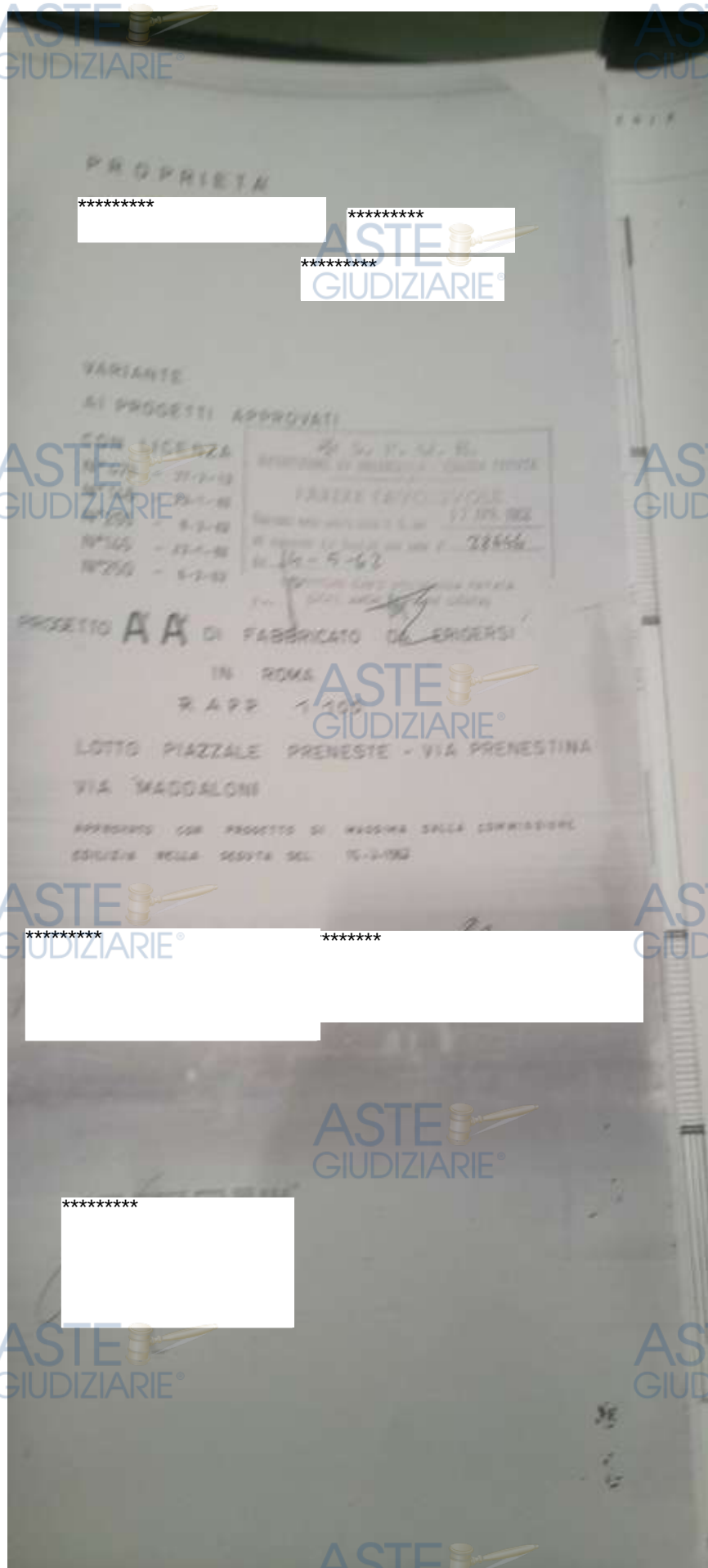
Dalle verifiche effettuate lo stato dei luoghi è risultato conforme agli elaborati grafici depositati presso il Municipio per la diversa distribuzione interna degli spazi ed alle planimetrie catastali.

ANTE OPERAM

Tuttavia dall'esame degli elaborati grafici del progetto approvato n° 28646 del 14/05/1962 l'immobile è risultato non corrispondente agli elaborati grafici di progetto.

In particolare, oltre alla diversa consistenza e distribuzione dello stato interno dei luoghi, sanabile eventualmente con una semplice CILA in Sanatoria da istruire presso il Municipio di competenza da parte dell'eventuale aggiudicatario con costi quantificabili in circa € 3.000,00 comprensivi di diritti, sanzione e parcella del tecnico, sono emerse difformità sui prospetti di maggiore rilievo urbanisticamente.









Per tali difformità è ipotizzabile presentare una Scia in Sanatoria con costi quantificabili in cautelativamente in € 10.000 complessivi da detrarre dalla stima finale o, su eventuale indicazione del Municipio qualora ammessa, l'applicazione del Decreto salva casa stante l' edificazione dell'immobile in data antecedente il 1967, come da progetto approvato e licenza edilizia in allegato.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore d in particolare dall'estratto conto inviato, in data 11/11/2024 non risultano posizioni debitorie nei confronti del Condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto di pignoramento è un appartamento privo di pertinenze che per caratteristiche ed appetibilità non può essere diviso: si costituisce pertanto un unico lotto così composto

Appartamento ad uso residenziale, privo di pertinenze sito in Roma, Via Ariano Irpino 7 scala B posto al piano primo int. 2, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre stanze da letto, due servizi igienici, due ripostigli e due balconi, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma Catasto Fabbricati, al Foglio 625 part. 834 sub. 33 A/3 classe 4 di vani 7 mq. 95,00 rendita catastale € 1.482,23, confina con:

Appartamento: distacco su vano scala, distacco su Via Sorrento, distacco su Via Ariano Irpino, salvo altri.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ariano Irpino 7, scala B, interno 2, piano primo
Oggetto di pignoramento è il diritto pari ad 1/2 della proprietà riferita all'appartamento privo di pertinenze, sito in Roma Via Ariano Irpino 7 posto al piano primo int. 2 della scala B. Posto a poca distanza da Via Prenestina e da largo Preneste, il fabbricato in cui insite l'immobile è di tipo intensivo, con destinazione residenziale e attività commerciali poste al piano terra. Con facciata in cortina alternata a marcapiani di colore grigio, presenta balconi con parapetti in ferro e vetro industriale. Composto da nove piani fuori terra ed uno interrato, ha accesso dal marciapiede posto su Via Ariano Irpino, strada a senso unico con parcheggi in entrambe i lati attraverso l'androne dove si trova la portineria ed al vano scala, provvisto di ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 834, Sub. 33, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2023

Agenzia del Territorio secondo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni" di Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri

1° Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipi: V / VII - ex Municipi VI / VII / IX), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.800,00 per le abitazioni

2° Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre 2023, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita C30 Semicentrale/PIGNETO(PIAZZA DEL PIGNETO) importi che si attestano: •€/mq. 2.450,00–3.500,00 per le abitazioni di tipo civile.

3° Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona Casilino Pigneto Piazza Del Pigneto importi compresi tra €/mq. 2.500,00 – 3.700,00 per gli appartamenti

4° Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 2.500,00 -3.500,00 per gli appartamenti. In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile, si considera il valore di stima intermedio pari ad €/mq. 3.000,00 per l'appartamento tenendo conto delle rifiniture e rapportando i valori al mercato immobiliare della zona.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile, si considera il valore di stima intermedio pari ad €/mq. 3.000,00 per l'appartamento tenendo conto delle rifiniture e rapportando i valori al mercato immobiliare della zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Ariano Irpino 7, scala B, interno 2, piano primo	101,04 mq	3.000,00 €/mq	€ 303.120,00	100,00%	€ 303.120,00
Valore di stima:					€ 303.120,00

Valore di stima: € 303.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione	€ 10.000	€

Valore finale di stima: € 263.000,00

Al valore di stima desunto, andrà applicata una decurtazione in reazione all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti stimabile nel 10% per cui si avrà:

€ 303.120,00- 10% = € 272.808,00 a tale importo dovranno essere eventualmente decurtati gli oneri di regolarizzazione indicati in € 10.000,00 € 262.808,00 arrotondato ad € 263.000,00.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 27/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

ALLEGATI:

Allegato 1- Atto di Provenienza

Allegato 2-VISURA CATASTALE

Allegato 3-PLANIMETRIA CATASTALE

Allegato 4-ESTRATTO DI MAPPA

Allegato 5-VISURA IPOTECARIA

Allegato 6-Licenza1962_1208

Allegato 7-Agibilità1963-1528

Allegato 8-Elaborato fotografico

Allegato 9- DIA CF21393-2010

Allegato 10- DIA CF79999-2011

Allegato 11- DIA Elaborato 1

Allegato 12- DIA Elaborato 2 Var.te

Allegato 13-DIA Elaborato 3 int.ne CF41928-2011

Allegato 14-DIA Relazione Tecnica

Allegato 15-Contratto di finanziamento Rep182097.26740

Allegato 16-Visura ipotecaria comproprietaria

Allegato 17-estr. conto Del fattore

Allegato 18-Reg.cond.A. IRPIN07

Allegato 19-Stralcio di Progetto approvato

Allegato 20- Visura catastale aggiornata

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1215/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 263.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ariano Irpino 7, scala B, interno 2, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 833, Sub. 503, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	101,04 mq
Stato conservativo:	Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti in seno di sopralluogo risultava evidente che l'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è il diritto pari ad 1/2 della proprietà riferita all'appartamento privo di pertinenze, sito in Roma Via Ariano Irpino 7 posto al piano primo int. 2 della scala B. Posto a poca distanza da Via Prenestina e da largo Preneste, il fabbricato in cui insite l'immobile è di tipo intensivo, con destinazione residenziale e attività commerciali poste al piano terra. Con facciata in cortina alternata a marcapiani di colore grigio, presenta balconi con parapetti in ferro e vetro industriale. Composto da nove piani fuori terra ed uno interrato, ha accesso dal marciapiede posto su Via Ariano Irpino, strada a senso unico con parcheggi in entrambe i lati attraverso l'androne dove si trova la portineria ed al vano scala, provvisto di ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria non eseguita che lo abita con i genitori.		