

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2024 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

Via

- Roma (RM)

contro

Codice fiscale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 161.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17
ELENCO ALLEGATI (separato deposito)	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2025 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 Altavilla Irpina 38, scala B, interno 21, piano 7 (Coord. Geografiche: 41°53'27.1"N 12°33'08.2"E)

Unità immobiliare sita nel Comune di Roma Capitale, Via Altavilla Irpina n. 38, Scala B Int. 21, meglio identificata al N.C.E.U. al Foglio 625, Particella 42, Subalterno 64, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani.

L'immobile sopra descritto viene pignorato con le relative accessioni, pertinenze, dipendente, diritti e comunioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento situato nel territorio del Comune di Roma, Municipio V, Quartiere VII - Prenestino Labicano, c.a.p. 00177, nell'isolato compreso tra la stessa Via Altavilla Irpina, Via Genazzano, Via Teano e Viale Partenope.

E' compreso in un più ampio fabbricato condominiale costituito da unità immobiliari residenziali e non residenziali, ubicato in posizione angolare tra Via Altavilla Irpina e Via Genazzano, con accesso dal civico 38 di Via Altavilla Irpina.

L'appartamento si trova al 7° piano della scala B dell'edificio ed è distinto con il numero interno 21.

É composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Altavilla Irpina 38, scala B, interno 21, piano 7

Composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e due balconi.

Confini: Via Altavilla Irpina, porzione dello stesso fabbricato (scala A), cortile convenzionato, vano scala, salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 42, Sub. 64, Zc. 4, Categoria A3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 74 m² Totale: escluse aree scoperte**: 71 m², Rendita 846,99 €

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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:

- (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Altavilla Irpina, porzione dello stesso fabbricato (scala A), cortile convenzionato, vano scala, salvo altri

Mappale terreni correlato: del Foglio 625, Sezione A: Via Altavilla Irpina, Via Genazzano, particelle 656, 688, 695, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	2,80 m	7
Totale superficie convenzionale				74,00 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				74,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

Dettaglio delle superfici (valori approssimati):

- Ingresso mq 8,5 circa
- Disimpegno mq 1,6 circa
- Soggiorno mq 17,9 circa
- Bagno mq 5,8 circa
- Cucina mq 10,8 circa
- Camera mq 11,3 circa

- Ripostiglio mq 1,0 circa
- Balcone con accesso dalla cucina e dal bagno mq 4,6 circa
- Balcone con accesso dalla camera (NON ACCESSIBILE - MISURATO GRAFICAMENTE) mq 4,6 circa

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1979 al 30/08/1981	Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 12/06/1979	Catasto Terreni Fg. 625, Part. 42 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 14 90
Dal al 03/07/1987	SOC. SEDE A fino al 03/07/1987	Catasto Fabbricati Fg. 6225, Part. 42, Sub. 64, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 1,45 Piano 7
Dal 30/08/1981 al 24/09/2025	Area di enti urbani e promiscui dal 30/08/1981	Catasto Terreni Fg. 625, Part. 1169 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 00 72
Dal 30/08/1981 al 25/09/2025	Area di enti urbani e promiscui dal 30/08/1981	Catasto Terreni Fg. 625, Part. 42 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 14 18
Dal 03/07/1987 al 24/09/2025	nato a il * (1) Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 42, Sub. 64, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 74 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 71 m ² mq Rendita € 846,99 Piano 7

Non sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e la proprietà effettiva del bene.

Intestazione catastale:

- nato a il *
- (1) Proprieta' 1000/1000, deceduto il

Proprietà effettiva

- , nato in il, codice fiscale
- , per l'intero diritto di proprietà, in forza dei seguenti titoli:
 - trascrizione del 14 agosto 2008 n. 61360 di formalità, a favore dei signori per il diritto di proprietà per la quota di 3/8, e, per

il diritto di proprietà per la quota di 3/8, e contro il signor , per il
diritto di proprietà per la quota di 3/4, avente ad oggetto la successione in morte del
signor

- trascrizione dell'11 luglio 2016 n. 54924 di formalità, a favore dei signori
, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8, e
per il diritto di proprietà per la quota di 3/8, e contro il signor ,
per il diritto di proprietà per la quota di 6/8, avente ad oggetto l'accettazione tacita
dell'eredità del defunto signor
- trascrizione dell'11 luglio 2016 n. 54925 di formalità, a favore della signora
, per il diritto di proprietà per la quota di 5/8, e contro il signor
, nato a il , codice fiscale
, per il diritto di proprietà per la quota di 5/8, avente ad oggetto l'accettazione tacita
dell'eredità del defunto signor
- trascrizione dell'8 settembre 2017 n. 71069 di formalità, a favore del signor
, per il diritto di proprietà per la quota di 5/8, e contro la signora
, per il diritto di proprietà per la quota di 5/8, avente ad oggetto
l'accettazione tacita dell'eredità della defunta signora

Per tale motivo, il sottoscritto esperto stimatore ha attivato la procedura di correzione dei dati catastali online attraverso il Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate, presa in carico il 01/09/25 con il numero identificativo "23713192".

In risposta, l'Agenzia delle Entrate ha risposto il 03/09/2025, informando "di non aver potuto eseguire le correzioni richieste, in quanto in assenza di passaggi intermedi, (sono da verificare titolarità e quote) non e' possibile ricostruire l'intestazione indicata".

Sarà, pertanto, onere del successivo acquirente allineare l'intestazione catastale alla proprietà effettiva.

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	42	64	4	A3	4	4 vani	Totale: 74 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 71 m ²	846,99 €	7	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
625	42				Ente urbano		00 14 18 mq			
625	1169				Ente urbano		00 00 72 mq			

Corrispondenza catastale

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

NON sussiste corrispondenza tra l'intestazione catastale e la proprietà effettiva del bene, come meglio specificato nel precedente paragrafo "Cronistoria Dati Catastali".

STATO CONSERVATIVO

In occasione delle operazioni di accesso svolte il 26/05/2025 è stato rilevato quanto segue.

I locali si trovano in cattive condizioni di manutenzione e sono ingombri di oggetti.

Non è possibile raggiungere il balcone con accesso dalla camera da letto.

L'utenza elettrica risulta interrotta.

La porta di ingresso è sprovvista di serratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1962 al 11/02/1966	*Società per Azioni con sede in Roma	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuliani di Roma	04/10/1962	231191	10669
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 11/02/1966 al 03/07/1987	*****, nata a *****il codice fiscale - , nato a il , codice fiscale	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nazzareno Dobici di Roma	11/02/1966	447219	11193
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	05/03/1966	18675	12159
		Registrazione			

Dal 03/07/1987
al 24/09/1998

La rettifica riguarda l'atto dei Notaio Nazzareno Dobici di Roma del 01/02/1966, rep. 447219/11193, in cui il Signor

risulta erroneamente indicato con il nome di

La compravendita trasferisce la proprietà ad , nato a

, codice fiscale , coniugato in in regime di comunione legale

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
1° Ufficio Registro Atti Pubblici - Roma	03/03/1966	2910	Serie A, Mod. 1, Vol. 1909

Rettifica di atto di compravendita - Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Alex Gamberale	03/07/1987	1536	249

Trascrizione della rettifica

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	18/07/1987	68176	41814

Trascrizione della compravendita

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	18/07/1987	68177	41815

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
1° Ufficio Registro Atti Pubblici - Roma	20/07/1987	32911	1A

Dichiarazione di successione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del Registro di Roma	24/09/1998	20/18143/99	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	14/08/2008	104725	61360

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Roma	12/02/2002	20/18143/99	

Accettazione tacita dell'eredità

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Roma	03/02/2016	36930	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	11/07/2016	79819	54924

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/09/1998

, nata a il , codice fiscale

, relativamente all'unit negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 - nato in

, codice fiscale

, relativamente all'unita negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8

Trascrizione contro , nato

a il ,

, codice fiscale

, per il diritto di proprietà per la quota di 3/4

Dal 11/07/2016

, nato in il , codice fiscale

, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 - , nata a

il , codice fiscale

, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8

Trascrizione contro il signor

, nato a il

, deceduto il , codice

fiscale , per il diritto di proprietà per la quota di 6/8, avente ad oggetto l'accettazione tacita dell'eredità del defunto signor A

Dal 11/07/2016 , nata a il , codice fiscale , per il diritto di proprietà per la quota di 5/8 Trascrizione contro il signor , nato a il , deceduto il, codice fiscale, per il diritto di proprietà per la quota di 5/8, avente ad oggetto l'accettazione tacita dell'eredità del defunto signor	Accettazione tacita dell'eredità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Tribunale di Roma	03/02/2016	36930	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	11/07/2016	79820	54925
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2017 , nato in il , codice fiscale , per il diritto di proprietà per la quota di 5/8 Trascrizione contro la signora nata a il , deceduta il, codice fiscale , per il diritto di proprietà per la quota di 5/8, avente ad oggetto l'accettazione tacita dell'eredità della defunta signora - Rettifica nota di trascrizione Reg.Gen. 79820 Part. 54925 dell'11 luglio 2016	Accettazione tacita di eredità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Tribunale di Roma	03/02/2016	36930	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	08/09/2017	104147	71069
	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 01/10/2008

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 23743

Quota: 3/8

Importo: € 10.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.192,40

Rogante: Tribunale Ordinario di Roma

Data: 30/04/2008

N° repertorio: 4911/2008

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 30/10/2024

Reg. gen. 131082 - Reg. part. 22275

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.561,30

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 05/09/2023

N° repertorio: 13914/2023

NOTA: L'ipoteca giudiziale deriva dallo stesso Decreto Ingiuntivo n. 13914/2023 — R.G. 30811/2023 emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 04/09/2023, pubblicato in data 05/09/2023, da cui discende il pignoramento in data 29/11/2023, Tribunale Ordinario di Roma, Numero di repertorio 42586/2023, posto a base della presente esecuzione immobiliare

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Pignoramento in data 29/11/2023, Tribunale Ordinario di Roma, Numero di repertorio 42586/2023

Trascritto a Roma il 10/01/2024, Reg. gen. 2545 - Reg. part. 1880

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade nella parte di città identificata come segue:

- Sistemi e Regole 1:10000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 44, 45, 47

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2, come segue:

- Tavola A - Paesaggio degli insediamenti urbani
- Tavola B - Aree urbanizzate

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con licenza n. 189 del 19/04/1963, prot. n. 58865 Anno 1962, rilasciata alla società costruttrice sulla base del progetto registrato il 31/10/1962 al prot. n. 58865 e successiva variante prot. n. 33470/64.

È stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità n. 253 del 01/03/1966, domanda n. 32578/65.

A seguito di istanza di accesso agli atti prot. 127743/2025, l'amministrazione di Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia Privata, Ufficio Archivio Pratiche Edilizie, con nota prot. QI/140855 del 01/07/2025, ha comunicato che, in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio esterno, la documentazione relativa all'immobile sito in Via Altavilla Irpina, 38 - protocolli 58865/1962, 33470/1964 - è irreperibile, in quanto il fascicolo progettuale risulta non presente negli archivi.

L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

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 OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore condominiale ha trasmesso la seguente documentazione:

- il Regolamento di condominio depositato agli atti del Notaio Nazzareno Dobici di Roma, coadiutore Dott. ,
il 12/05/1967, rep. 496794/13241
- le tabelle millesimali (Es. 2025), da cui risultano le seguenti carature:
 - Tabella A - spese generali: millesimi 10,59
 - Tabella B - spese generali/b: millesimi 11,25
 - Tabella D - spese di scala: millesimi 12,20
 - Tabella F - Asc - Spese ascensore: millesimi 55,98
 - Rendite - Rendita condominiale: millesimi 12,20
 - Risc. - spese riscaldamento: millesimi 11,758
- l'Attestazione rilasciata dal Municipio VI di Roma Capitale il 19/09/2007, da cui risulta che l'immobile ubicato in via Altavilla Irpina civico 38 risulta essere allacciato alla fognatura comunale presente in viale Partenope, confluyente al collettore "Gottifredi", con esito finale al depuratore Roma Est
- il verbale dell'assemblea condominiale che si e' tenuta il giorno 27/05/2025 alle ore 18,00
- l'estratto conto condominiale alla data del 28/05/2025, dal quale risulta l'importo ancora dovuto dal debitore esecutato pari a € 39.218,96
- l'avviso di pagamento n. 925/2025 del 05/07/25, scadenza 15/07/2025, relativo alla Gestione ordinaria (Es.2025): Rata di Luglio/Agosto 2025, dell'importo pari a € 117,00

Il 12/09/2025 ha trasmesso l'avviso di pagamento n. 1022/2025, con scadenza 15/09/2025, relativo alla Gestione ordinaria (Es.2025): Rata di Settembre/Ottobre 2025, dell'importo di € 117,00.

Si evidenzia che il Condominio è creditore procedente nella presente esecuzione immobiliare, per l'importo di € 21.262,21, oltre interessi e spese di giustizia.

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 Altavilla Irpina 38, scala B, interno 21, piano 7

Composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e due balconi.

Confini: Via Altavilla Irpina, porzione dello stesso fabbricato (scala A), cortile convenzionato, vano scala, salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 42, Sub. 64, Zc. 4, Categoria A3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 74 m² Totale: escluse aree scoperte**: 71 m², Rendita 846,99 €

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

Il lotto è stato valutato attraverso:

- La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2024 - Semestre 2, in base ai seguenti parametri:

Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Periferica/PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO) - Codice zona: D1 - Microzona: 71 - Destinazione: Residenziale - Tipologia Abitazioni civili - Valore Mercato (€/mq): Min 2350, Max 3400, Valore Medio €/mq 2875

- Il Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - I numero 2025, in base ai seguenti parametri:

Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipi: V / VII - ex Municipi VI / VII / IX) - Abitazioni I fascia € / mq 3.100,00 - Abitazioni II fascia €/mq 2.500,00 - Valore Medio €/mq 2.800

- Il sito internet Borsinoimmobiliare.it - Quotazioni & Rendimenti (settembre 2025), in base ai seguenti parametri:

Zona Prenestino Labicano Viale Partenope, Via Teano - Posizione Zona semiperiferia - Abitazioni in stabili di fascia media - Valore minimo €/mq 2.275 - Valore medio €/mq 2.802 - Valore massimo €/mq 3.330

Considerati i valori rilevati, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati.

La media dei valori medi ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare, dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e dal borsinoimmobiliare.it e dall'Osservatorio Immobiliare Nomisma, è calcolata come segue:

- Valore unitario locale commerciale = €/mq $(2.875 + 2.800 + 2.802)/3 = €/mq 2.825,67$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Altavilla Irpina 38, scala B, interno 21, piano 7	74,00 mq	2.825,67 €/mq	€ 209.099,58	100,00%	€ 209.099,58
Valore di stima					€ 209.099,58

Valore di stima: € 209.099,58

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Presumibili oneri di allineamento dell'intestazione catastale alla proprietà effettiva - Forfettario	3,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia - La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 161.006,68

Valore finale di stima in cifra tonda: € 161.000,00

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 17/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fallica Salvatore

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Altavilla Irpina 38, scala B, interno 21, piano 7

Composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e due balconi.

Confini: Via Altavilla Irpina, porzione dello stesso fabbricato (scala A), cortile convenzionato, vano scala, salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 42, Sub. 64, Zc. 4, Categoria A3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 74 m² Totale: escluse aree scoperte**: 71 m², Rendita 846,99 €

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

Prezzo base d'asta: € 161.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Altavilla Irpina 38, scala B, interno 21, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 42, Sub. 64, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	In occasione delle operazioni di accesso svolte il 26/05/2025 è stato rilevato quanto segue. I locali si trovano in cattive condizioni di manutenzione e ingombri di oggetti. Non è possibile raggiungere il balcone con accesso dalla camera da letto. L'utenza elettrica risulta interrotta. L'immobile risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale. La porta di ingresso è sprovvista di serratura.		
Descrizione:	Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Altavilla Irpina 38, scala B, interno 21, piano 7 Composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e due balconi. Confini: Via Altavilla Irpina, porzione dello stesso fabbricato (scala A), cortile convenzionato, vano scala, salvo altri Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 42, Sub. 64, Zc. 4, Categoria A3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale: 74 m² Totale: escluse aree scoperte*: 71 m², Rendita 846,99 € L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 01/10/2008

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 23743

Quota: 3/8

Importo: € 10.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.192,40

Rogante: Tribunale Ordinario di Roma

Data: 30/04/2008

N° repertorio: 4911/2008

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 30/10/2024

Reg. gen. 131082 - Reg. part. 22275

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.561,30

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 05/09/2023

N° repertorio: 13914/2023

NOTA: L'ipoteca giudiziale deriva dallo stesso Decreto Ingiuntivo n. 13914/2023 — R.G.

30811/2023 emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 04/09/2023, pubblicato in data

05/09/2023, da cui discende il pignoramento in data 29/11/2023, Tribunale Ordinario di

Roma, Numero di repertorio 42586/2023, posto a base della presente esecuzione immobiliare

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Pignoramento in data 29/11/2023, Tribunale Ordinario di Roma, Numero di repertorio 42586/2023

Trascritto a Roma il 10/01/2024, Reg. gen. 2545 - Reg. part. 1880

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

ELENCO ALLEGATI (separato deposito)

- Mappa catastale
- Planimetria catastale
- Visura catasto fabbricati
- Visura catasto terreni
- Ispezioni ipotecarie
- Atti di provenienza
- Titoli edilizi
- Verbale di accesso
- Rilievo fotografico