

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2022 del R.G.E.

promossa da

**\*\*Omissis\*\***

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
contro

**\*\*Omissis\*\***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2022 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 196.530,40</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	15

In data 17/09/2025, il sottoscritto Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Buccari, 11 - 00195 - Roma (RM), email [rosellafalcone@gmail.com](mailto:rosellafalcone@gmail.com), PEC [ros.falcone@pec.archrm.it](mailto:ros.falcone@pec.archrm.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ferdinando Acton 54, edificio C, scala B, interno 16A, piano 4-S1

## DESCRIZIONE

Appartamento sito in contesto condominiale, al piano 4°, Scala B, Int. 16A, edificio C di comprensorio immobiliare costituito da n. 11 fabbricati di n. 6 piani fuori terra più un piano interrato. L'unità immobiliare si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e terrazzo. Al piano interrato è presente una cantina pertinenziale identificata con l'interno n. 38. Gli edifici sono situati a Lido di Ostia, quartiere di Levante, all'interno del Municipio X di Roma Capitale, in un contesto di edilizia prevalentemente residenziale con servizi di vicinato.

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.

## 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:

- **\*\*Omissis\*\***(Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: **\*\*OMISSIS\*\***

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

- **\*\*Omissis\*\***(Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con Via Ferdinando Acton, vano scala condominiale, appartamenti int. 16 e int. 18

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	93,50 mq	1	93,50 mq	3,00 m	4°
Terrazza	9,50 mq	9,50 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	4°
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,20	1,40 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la divisione del bene sarebbero necessarie opere murarie e di frazionamento impiantistico onerose e di complicata realizzazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>01/04/1968</b>	<b>**OMISSIS**</b> , proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1100, Part. 2, Sub. 40, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 1.500,00 Piano 4-S1
Dal <b>01/04/1968</b> al <b>27/07/2004</b>	<b>**Omissis**</b> , proprietà 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1100, Part. 2, Sub. 40, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 671,39 Piano 4-S1
Dal <b>27/07/2004</b> al <b>26/09/2025</b>	<b>**Omissis**</b> Diritto di: Proprietà' per 1/1 in regime di comunione dei beni con <b>**OMISSIS**</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1100, Part. 2, Sub. 40, Zc. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 671,39 Piano 4-S1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Non è stata effettuata la volturazione all'attuale proprietaria eseguita, a seguito delle accettazioni tacite di eredità dopo il decesso del Sig. **\*\*Omissis\*\***, avvenuto in data **\*\*\***, della Sig.ra **\*\*Omissis\*\***, avvenuto in data **\*\*\*** e a seguito della rinuncia dell'eredità da parte della Sig.ra **\*\*Omissis\*\***, sorella dell'esecutata, avvenuta con due distinti atti di comparsa presso il Tribunale Ordinario di Roma Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione, entrambi in data 18 marzo 2019, nn. **\*\*\*** Cron. **\*\*\*** (per l'eredità di **\*\*Omissis\*\***) e **\*\*\*** (per l'eredità di **\*\*Omissis\*\***).

Come riportato nella certificazione notarile contenuta nel fascicolo della Procedura, l'**accettazione tacita delle eredità** di **\*\*Omissis\*\*** e **\*\*Omissis\*\*** è stata accertata con sentenza avanti il Tribunale di Roma in data 6 novembre 2024, pubblicata il 7 novembre 2024 n **\*\*\*** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, con note 3 settembre 2025 ai numeri **\*\*\*** da parte della secondogenita e unica altra figlia **\*\*Omissis\*\***, l'immobile oggetto della presente esecuzione è passato a quest'ultima, previa trasmissione alla stessa **\*\*Omissis\*\*** (in qualità di figlia di **\*\*Omissis\*\***) del diritto di accettare l'eredità di **\*\*Omissis\*\*** da parte di **\*\*Omissis\*\*** ai sensi dell'art. 479 C.C.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1100	2	40	7	A3	3	5 vani	96 mq	671,39 €	4-S1	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è discreto, l'appartamento non è mai stato ristrutturato e necessita di manutenzione ordinaria di finiture ed impianti.

La proprietaria non ha consentito le riprese fotografiche all'interno dell'appartamento, sono allegate le foto dell'esterno dell'immobile e della cantina (All. 00\_Report fotografico sopralluogo)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, possiede una struttura a pilastri e travi in calcestruzzo armato, poggiante su fondazioni a plinti; i solai sono di tipo misto in laterocemento. I tamponamenti esterni sono in muratura di laterizio con intercapedine, rivestiti con mattoncini in laterizio con fasce intonacate e tinteggiate, la copertura è piana, con lastrico solare.

L'unità immobiliare presenta pavimenti in graniglia nelle camere, nell'ingresso e nel soggiorno, pavimenti in grès nel bagno e nella cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate, con presenza di tappezzeria in alcuni locali. I rivestimenti di bagno e cucina sono in grès.

Gli impianti sono tutti sottotraccia, il riscaldamento è centralizzato, all'interno sono presenti radiatori in alluminio con termovalvole e boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria.

I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato.

Al piano interrato è presente una cantina con pavimento in battuto di cemento e pareti intonacata.

La proprietaria non ha consentito le riprese fotografiche all'interno dell'appartamento, sono allegate le foto dell'esterno dell'immobile e della cantina

(All. 00\_Report fotografico sopralluogo)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dalla debitrice Sig.ra **\*\*Omissis\*\*** e dal coniuge non esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/04/1968</b>	<b>**Omissis**</b> , proprietà 1/1	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Scardilli Basile	01/04/1968	4447	2321
Dal <b>27/07/2004</b>	<b>**OMISSIS**</b> , e <b>**OMISSIS**</b> , Proprietà 1/1 in comunione dei beni	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Mosca	27/07/2004	69445	13274
Dal <b>07/05/2012</b>	<b>**OMISSIS**</b> proprietà 1/1 Codice	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			***		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	***	***	***

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.

L'atti di provenienza ultraventennale è stato acquisito ed è allegato alla presente perizia (Atto Notaio Scardilli Basile 01-04-1968 Rep 4447-2321).

Gli atti del Notaio Antonio Mosca, rep./racc.69444/13274 del 2004-07-27, scrittura privata per compravendita, e rep./racc.69445/13274 del 2004-07-27, scrittura privata con dichiarazione di nomina, con cui l'\*\*\* ha trasferito la proprietà degli immobili alla Società \*\*Omissis\*\* che ha acquistato per sè e per soggetti da nominare, sono stati visionati presso l'Archivio Notarile Distrettuale ma non è stata acquisita copia poichè trattasi di atti di compravendita plurimi, relativi a tutto il comprensorio immobiliare di Via Ferdinando Acton nn. 54-56-58-21, costituito da n.11 edifici di n. 6 piani fuori terra e non è stato possibile acquisire copia solo della parte relativa all'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Tra i soggetti nominati figurano i Sigg.ri \*\*Omissis\*\*e \*\*Omissis\*\*, che acquistavano in regime di comunione dei beni: a questo trasferimento viene data pubblicità immobiliare tramite la nota di trascrizione 11 agosto 2004 nn. 95313/60837.

A seguito del decesso dei coniugi \*\*Omissis\*\* e \*\*Omissis\*\*, avvenuto in Roma, rispettivamente in data \*\*\*  
\*\*\* è stata presentata **rinuncia all'eredità** di entrambi da parte della figlia primogenita \*\*Omissis\*\*, nata a Roma il \*\*\*, avvenuta con due distinti atti di comparsa presso il Tribunale Ordinario di Roma Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione, entrambi in data \*\*\*, (per l'eredità di \*\*Omissis\*\*) e \*\*\* (per l'eredità di \*\*Omissis\*\*).

L'**accettazione tacita** delle eredità di \*\*Omissis\*\* e \*\*Omissis\*\* è stata accertata con sentenza avanti il Tribunale di Roma in data 6 novembre 2024, pubblicata il 7 novembre 2024, \*\*\*  
trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, con note 3 settembre 2025 ai numeri \*\*\* da parte della secondogenita e unica altra figlia \*\*Omissis\*\*, sopra generalizzata, l'immobile oggetto della presente esecuzione passa a quest'ultima, previa trasmissione alla stessa \*\*Omissis\*\* (in qualità di figlia di \*\*Omissis\*\*) del diritto di accettare l'eredità di \*\*Omissis\*\* da parte di \*\*Omissis\*\* ai sensi dell'art. 479 C.C.

Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia, contenuta nel fascicolo della procedura, si evince che per quanto attiene la regolarità dal punto di vista fiscale, dalle ispezioni eseguite è emerso che non sono state presentate le dichiarazioni di successione di \*\*Omissis\*\* e \*\*Omissis\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma il 08/08/2004  
Reg. gen. 103935 - Reg. part. 16995  
Importo: € 180.000,00  
A favore di Banca Popolare di Novara

Contro \*\*Omissis\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Note: (in rinnovazione della precedente iscrizione di ipoteca volontaria in data 12 agosto 2004 numeri 96505/26101)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 29/01/2019

Reg. gen. 1002 - Reg. part. 1627

Importo: € 5.711,77

A favore di \*\*\*

Contro \*\*Omissis\*\*

Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 07/04/2022

Reg. gen. 44060 - Reg. part. 30986

A favore di \*\*\*

Contro \*\*Omissis\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base del PRG vigente, l'edificio ricade nel Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1 (NTA Art.44,Art.45,Art.46)

## 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 è stato costruito dalla Società \*\*\* in forza di Licenza edilizia n.140/AR del 26/01/1962 (Progetto Prot. n. 36276/1961) e successiva variante n. 563/A del 05/10/1963 (Progetto Prot. n. 58249/1962). (All. 04\_Progetto Prot. n. 36276-1961; All. 05\_Progetto Variante Prot. n. 58249-1962; All. 06\_Licenza edilizia 1963\_563\_A).

I lavori furono iniziati il 05/11/1963 ed ultimati, per la palazzina "C", in data 29/10/1964. Il complesso immobiliare fu dichiarato abitabile in data 27/09/1966 con Licenza di Abitabilità n. 808. Nella relazione di abitabilità si riporta che "Le costruzioni sono conformi ai progetti approvati, salvo lievi varianti interne - spostamento di tramezzi- non in contrasto con il Regolamento Edilizio". (All. 07\_Relazione di abitabilità n. 808 del 27-09-1966)

Nel caso specifico dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, non si riscontrano difformità rispetto ai disegni contenuti nel progetto di variante sopra menzionato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le spese condominiali ordinarie ammontano a € 160,00 mensili. Non risultano spese straordinarie deliberate

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ferdinando Acton 54, edificio C, scala B, interno 16A, piano 4-S1

Appartamento sito in contesto condominiale, al piano 4°, Int. 16A, edificio C di comprensorio immobiliare costituito da n. 11 fabbricati di n. 6 piani fuori terra più un piano interrato.

L'unità immobiliare si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e terrazzo.

Al piano interrato è presente una cantina pertinenziale identificata con l'interno n. 38.

Gli edifici sono situati a Lido di Ostia, quartiere di Levante, all'interno del Municipio X di Roma Capitale, in un contesto di edilizia prevalentemente residenziale con servizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1100, Part. 2, Sub. 40, Zc. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: **€ 213.620,00**, da cui vanno decurtati i deprezzamenti indicati nella tabella di seguito riportata.

Per l'individuazione del valore degli immobili descritti, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2024
- OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2025;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il procedimento di stima adottato è quindi quello sintetico-comparativo in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona "LIDO DI OSTIA LEVANTE (Q34)" un valore di quotazione medio pari a €/Mq 2.350,00 per le abitazioni di 1° fascia e di €/Mq 1.900,00, per le abitazioni di 2° fascia.

2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona "Zona Suburbana Ostia Levante" il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Abitazioni Civili":

COMUNE: ROMA – Zona Suburbana - Ostia Lido - Levante - 1° sem.2025		
ABITAZIONI CIVILI (destinazione residenziale)	MIN	MAX
PREZZI (€/Mq)	1.900	2.550
CANONI (€/Mq/Mese)	9.00	13.30

3. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, in particolare riferite al comprensorio immobiliare in cui l'unità immobiliare pignorata è inserita e per il quale sono disponibili numerosi annunci di vendita, si è evidenziato un valore medio che si attesta intorno ad €/Mq 2.400,00
4. In riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 1.720,00 ed €/Mq 2.565,00.

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, del suo stato di occupazione, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad €/Mq 2.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Ferdinando Acton 54, edificio C, scala B, interno 16A, piano 4-S1	97,10 mq	2.200,00 €/mq	€ 213.620,00	100,00%	€ 213.620,00
Valore di stima:					€ 213.620,00

Valore di stima: € 213.620,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

**Valore finale di stima: € 196.530,40**

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 13/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Falcone Rosella



ASCHITTO  
ROSSELLA  
FALCONE  
N° 19903  
SEZ. "A"



- All. 00\_Report fotografico sopralluogo
- All. 01\_Estratto di mappa Fg 1100 Mapp 2
- All. 02\_Planimetria catastale Fg 1100 Mapp 2 Sub 40
- All. 02\_Visura catastale Fg 1100 Mapp 2 Sub 40
- All. 03\_Atto Notaio Scardilli Basile 01-04-1968 Rep 4447-2321
- All. 04\_Progetto Prot. n. 36276-1961
- All. 05\_Progetto Variante Prot. n. 58249-1962
- All. 06\_Licenza edilizia 1963\_563\_A
- All. 07\_Relazione di abitabilità n. 808 del 27-09-1966
- All. 08\_Rilievo e calcolo superfici

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Ferdinando Acton 54, edificio C, scala B, interno 16A, piano 4-S1

Appartamento sito in contesto condominiale, al piano 4°, Scala B, Int. 16A, edificio C di comprensorio immobiliare costituito da n. 11 fabbricati di n. 6 piani fuori terra più un piano interrato.

L'unità immobiliare si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e terrazzo. Al piano interrato è presente una cantina pertinenziale identificata con l'interno n. 38.

Gli edifici sono situati a Lido di Ostia, quartiere di Levante, all'interno del Municipio X di Roma Capitale, in un contesto di edilizia prevalentemente residenziale con servizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1100, Part. 2, Sub. 40, Zc. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Sulla base del PRG vigente, l'edificio ricade nel Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densita' abitativa - T1 (NTA Art.44,Art.45,Art.46)

**Prezzo base d'asta: € 196.530,40**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 196.530,40**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Ferdinando Acton 54, edificio C, scala B, interno 16A, piano 4-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1100, Part. 2, Sub. 40, Zc. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	97,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è discreto, l'appartamento non è mai stato ristrutturato e necessita di manutenzione ordinaria di finiture ed impianti. La proprietaria non ha consentito le riprese fotografiche all'interno dell'appartamento, sono allegate le foto dell'esterno dell'immobile e della cantina (All. 00_Report fotografico sopralluogo)		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito in contesto condominiale, al piano 4°, Scala B, Int. 16A, edificio C di comprensorio immobiliare costituito da n. 11 fabbricati di n. 6 piani fuori terra più un piano interrato. L'unità immobiliare si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e terrazzo. Al piano interrato è presente una cantina pertinenziale identificata con l'interno n. 38. Gli edifici sono situati a Lido di Ostia, quartiere di Levante, all'interno del Municipio X di Roma Capitale, in un contesto di edilizia prevalentemente residenziale con servizi di vicinato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare risulta occupata dalla debitrice Sig.ra <b>**Omissis**</b> e dal coniuge non eseguito		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Roma il 08/08/2004  
Reg. gen. 103935 - Reg. part. 16995  
Importo: € 180.000,00  
A favore di Banca Popolare di Novara  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Note: (in rinnovazione della precedente iscrizione di ipoteca volontaria in data 12 agosto 2004 numeri 96505/26101)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 29/01/2019  
Reg. gen. 1002 - Reg. part. 1627  
Importo: € 5.711,77  
A favore di \*\*\*  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 07/04/2022  
Reg. gen. 44060 - Reg. part. 30986  
A favore di \*\*\*  
Contro **\*\*Omissis\*\***  
Formalità a carico della procedura