

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE IV ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT.SSA ANNA MARIA TERESA GREGORI  
G.E. DOTT.SSA ROSANNA BISCEGLIE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 931/2022

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.  
ARCH. SALVATORE FALLICA

Promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA  
con sede in Piazza Salimbeni n. 3 - Siena  
Codice fiscale 00884060526

contro

\*\*\*\*\*  
nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Codice fiscale\*\*\*\*\*

## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), mail salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, in data 27/04/2023 veniva nominato Esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.

Nella medesima data del 27/04/2023 depositava telematicamente l'atto di accettazione dell'incarico e di giuramento.

In data 28/06/2023 eseguiva l'accesso all'immobile con esito positivo.

L'udienza per l'eventuale emissione dell'ordinanza di vendita veniva fissata al 18/09/2023.

## OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

---

Il bene immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

- In Comune di Roma, Via Prenestina, n. 246 e precisamente:
- Abitazione posta al piano sesto, distinta con l'interno n. 20 della scala A, composta di 5,5 vani catastali, confinante con: vano scale, \*\*\*\*\*, al di sotto\*\*\*\*\*\_\*\*\* salvo altri
- Censita in Catasto Fabbricati al foglio 625, part.Illa 834 sub 84 , categ. A/3 di vani 5,5

## LOTTO UNICO

---

Il lotto unico oggetto di vendita è il seguente:

- Diritto di piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Roma, Via Prenestina n. 246, scala A, piano sesto, interno 20, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due camere da letto, un ripostiglio utilizzato come cameretta, due bagni, due balconi

## TITOLARITÀ

---

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

1. \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (1) Proprietà'

## DATI CATASTALI

---

- Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio 625, Particella 834, Subalterno 84, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 117 mq Totale: escluse aree scoperte\*\*: 115 mq, Rendita Euro 1.164,61, Indirizzo VIA PRENESTINA n. 246 Scala A Interno 20 Piano 6

Mappali Terreni Correlati (area di sedime del fabbricato condominiale)

- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio 625 - Particella 834, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 985 mq, Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 12/06/1979
- Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione A, Foglio 625 - Particella 1021, Qualità Classe Ente Urbano Superficie 235 mq, Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 12/06/1979

## CONFINI

---

- Appartamento interno 11 della scala B, cortile, vano scala, appartamento interno 21, distacco verso particella 1021 del catasto terreni, salvo altro

Confini dei mappali terreni correlati (Catasto Terreni, Sezione A, Foglio 625, Particelle 834 e 1021 - area di sedime del fabbricato condominiale):

- Del Catasto terreni, Sezione A, Foglio 625: Via Prenestina, Largo Preneste, particella 833, Via Sorrento, salvo altro

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1990 in atti dal 02/06/1998 (n. 26251.1/1991) - Atto del 27/12/1990 Pubblico ufficiale TESEO SIROLLI MEND Sede ROMA (RM) Repertorio n. 306492 - UR Registrazione registrato in data 16/01/1990 - Voltura n. 26251.1/1991 in atti dal 02/06/1998
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Planimetria catastale del 20/02/1964

Mappale terreno correlato (area di sedime del fabbricato condominiale) - Catasto terreni - Sezione A, Foglio 625, Particella 834

- Impianto meccanografico del 12/06/1979

Mappale terreno correlato (area di sedime del fabbricato condominiale) - Catasto terreni - Sezione A, Foglio 625, Particella 1021

- Impianto meccanografico del 12/06/1979

## PRECEDENTI INTESTATARI CATASTALI

---

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

- \*\*\*\*\* S.P.A \*\*\*\*\*  
CON SEDE IN ROMA fino al 27/12/1990

## DESCRIZIONE E CONSISTENZA

---

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è situata nell'ambito territoriale del Comune di Roma, Municipio V, Quartiere VII - Prenestino Labicano, c.a.p. 00176, nell'isolato compresa fra Via Prenestina, Largo Preneste, Via Ariano Irpino e Via Sorrento.

Essa è composta come segue: <sup>1</sup>

1. Ingresso - superficie utile = mq 7 circa
2. Corridoio - superficie utile = mq 9 circa
3. Soggiorno - superficie utile = mq 19 circa
4. Cucina - superficie utile = mq 13 circa
5. Camera da letto con finestra - superficie utile = mq 17 circa
6. Camera da letto con porta finestra - superficie utile = mq 17 circa
7. Bagno grande - superficie utile = mq 5,5 circa
8. Bagno piccolo - superficie utile = mq 3,5 circa
9. Ripostiglio con finestra utilizzato come cameretta da letto - superficie utile = mq 8,5 circa - Si evidenzia che il vano in esame, allo stato attuale, in base al vigente Regolamento generale edilizio del comune di Roma, art. 42, come modificato dalla Delibera di Consiglio Comunale del 23 maggio 1978 n. 2470, non potrebbe essere considerato quale ripostiglio, in quanto munito di finestra apribile e di superficie superiore a 4 mq. Inoltre, sempre allo stato attuale, il medesimo vano non potrebbe essere adibito a stanza di abitazione (cameretta da letto, come è ora), in quanto di superficie inferiore al minimo di 9 mq previsto dall'art. 40 del citato Regolamento generale edilizio. Pertanto, in caso di interventi di modifica dello stato attuale, il vano in questione dovrà essere adeguato alle disposizioni dettate dal suddetto Regolamento generale edilizio in vigore
10. Balcone accessibile dal soggiorno - superficie utile = mq 4 circa
11. Balcone accessibile dalla camera con porta finestra - superficie utile = mq 3,5 circa

Riepilogo della consistenza:

- Superficie utile interna - mq  $(7 + 9 + 19 + 13 + 17 + 17 + 5,5 + 3,5 + 8,5) =$  mq 99,5 circa
- Superficie utile esterna = mq  $(4 + 3,5) =$  mq 7,5 circa
- Superficie utile esterna omogeneizzata - pertinenza di ornamento computata al 30%

---

<sup>1</sup> Per la misurazione delle superfici cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 4-8.

fino a mq 25 e al 10% per la quota eccedente mq 25 = mq  $(7,5 \times 30\%) + (0 \times 10\%) =$  mq 2,25 circa

- Superficie utile totale = Superficie utile interna + Superficie utile esterna = mq  $(99,5 + 7,5) =$  mq 107 circa
- Superficie utile totale omogeneizzata = Superficie utile interna + Superficie esterna omogeneizzata = mq  $(99,5 + 2,25) =$  mq 101,75 circa
- Superficie Catastale Totale: 117 mq (cfr. visura catastale)
- Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 115 mq (cfr. visura catastale)
- SUPERFICIE COMMERCIALE - Si assume la superficie catastale totale, a corpo e non a misura = 117 mq

Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto originale dell'intero fabbricato prot. 13229/62, per diversa conformazione perimetrale, presenza di un solo balcone anziché i due realmente esistenti, e diversa distribuzione degli spazi interni. Evidenzia che risultano successive varianti dell'intero fabbricato prot. 53988/1962 e 60655/1962, nonché il fascicolo progettuale n. 40948/1976, che non sono stati posti in visione da Roma Capitale in occasione dell'accesso agli atti effettuato il 26/09/2023. L'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile con licenza n. 1528 del 27 dicembre 1963, domanda n. 55670/63.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale del 20/02/1964.

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene che lo stato attuale dell'immobile possa risalire alla costruzione originaria dell'intero fabbricato.

Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non è stato reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risultano presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano presenti diritti demaniali o usi civici.

Non risultano presenti vincoli archeologici.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

## PROVENIENZA

---

Sussiste continuità nelle trascrizioni oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in forza dei seguenti titoli, elencati in ordine cronologico inverso.

1. Atto di compravendita del 27.12.1990 a rogito del notaio Teseo Sirolli Mendaro di Roma rep. n. 306492, trascritto il 16.01.1991, Registro generale n. 8093, Registro particolare n. 5944

Acquirente:

-\*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il giorno \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*-  
\*\*\*\*\*, la quale ha dichiarato di essere libera da vincoli di matrimonio

Venditore:

-\*\*\*\*\* SPA con sede in Roma, codice fiscale \*\*\*\*\* e partita IVA \*\*\*\*\*

Oggetto:

- Porzione immobiliare facente parte del complesso situato in Comune di Roma alla Via Prenestina, angolo Largo Preneste, del fabbricato denominato "A/2" con accesso da Via Prenestina n. 246:
  - Appartamento posto al piano sesto della scala A, individuato con il numero interno 20, composto da ingresso, soggiorno, due camere, cameretta, cucina, doppi servizi, due balconi

Confini:

- Appartamento interno 11 della scala B, cortile, vano scala, appartamento interno 21, distacco, salvi altri

Identificativi catastali:

- N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 129737, ancora intestata alla \*\*\*-\*\*\*\* Società per \*\*\*\*\*, con sede in Roma, dante causa della parte venditrice, foglio 625, particella 834, sub. 84, Via Prenestina 246, scala A, interno 20, piano 6°, zona censuaria 4°, Categoria A/3, classe 4°, vani 5,5, r.c. L. 3.850.

Clausole estratte dalla nota di trascrizione:

-\*\*\*\*\* ha destinato alla vendita frazionata il complesso immobiliare sito in Comune di Roma alla Via Prenestina, angolo Largo Preneste, composto da n. 4 fabbricati intensivi, destinati a civile abitazione, negozi con cantine e stendi-toi coperti, distinti con le lettere A/1, A/2, B e C ed aree circostanti annesse e mezzerie stradali, aventi accesso rispettivamente:

- [...] il fabbricato A/2 da Via Prenestina n. 246; [...]

- L'anzidetto complesso è censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 129737, foglio 625:
  - particella 834, con subalterni da 1 a 114 [...]
- L'area su cui insistono i suddetti fabbricati e quella a loro circostante, comprese le mezzerie stradali, è distinta al vigente Catasto rustico del Comune di Roma al foglio 625 , particelle 833, 834, 835, 836, 164, 165, 166, 837, 838, 839, per la superficie complessiva catastale di mq. 8.618
- Il complesso immobiliare di cui sopra è pervenuto all'\*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla \*\*\*\*\* Società per \*\*\*\*\* , giusta atto ai rogiti del Notaio Dr. Pampersi di Roma in data 21 gennaio 1964 rep. 51865, registrato a Roma il 6 febbraio 1964 al n. 13519 vol. 480 e trascritto a Roma il 30 gennaio 1964 sui nn. 9043/6284 di formalità e successiva fusione della \*\*\*\*\* S.p.A. con le \*\*\*\*\*- Società per Azioni di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ai rogiti del Notaio Talani di Anzio in data 25 giugno 1970 rep. 17726, registrato ad Anzio il 13 luglio 1970 al n. 1841 vol. 14, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 1° agosto 1970 al n. 49591 di formalità, ed ulteriore verbale di modificazione della denominazione sociale da "\*\*\*\*\*- Società per Azioni di \*\*\*\*\*" in "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* S.P.A." ai rogiti del Notaio Palermo di Roma in data 3 dicembre 1981 rep. 15876, registrato a Roma il 4 dicembre 1981 al n. 45822 Serie 1B e trascritto presso codesta Conservatoria in data 11 dicembre 1981 ai nn. 83335/61842 di formalità
- per detto complesso immobiliare, con verbale ai rogiti del dott. Teseo Sirolli Mendaro di Roma in data 17 dicembre 1990 rep. n. 305378, registrato a Roma il 18 dicembre 1990 ed allegato in copia autentica sotto la lettera "B" all'atto ai rogiti. del medesimo Notaio in data 18 dicembre 1990 rep. 305523 in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini, è stato depositato dall'\*\*\*\*\*- \*\* su espresso mandato conferitogli dalla parte acquirente giusta il compromesso di cui al successivo punto D) il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali; in detto regolamento sono specificamente indicate le aree, gli spazi e in genere le cose comuni e condominiali del complesso immobiliare di cui quanto in oggetto è parte; aree, spazi, e cose, dunque, dei quali la "parte acquirente" contestualmente all'atto in trascrizione si è assunta proporzionalmente l'onere della amministrazione e della manutenzione ordinaria e straordinaria
- Tra le parti è stato sottoscritto preliminare di vendita in data 28 novembre 1990 registrato a Roma, Atti privati, il 7 dicembre 1990 al n. C-55881
- Il complesso immobiliare di cui quanto in oggetto è parte è stato edificato rispettivamente:
  - I fabbricati denominati A/1 e A/2 con licenza di edificazione n. 1208 del 14 maggio 1962, e la relativa dichiarazione di abitabilità n. 1528 è stata rilasciata il 27 dicembre 1963 [...]

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento dell'accesso l'appartamento è risultato occupato da quattro ragazze, che hanno dichiarato di abitarlo in forza di altrettanti contratti di locazione per studenti universitari.

Il debitore esecutato ha preannunciato il successivo invio di tali contratti al custode giudiziario, ma al momento in cui si scrive essi non sono ancora stati trasmessi.

Ad ogni buon fine, con messaggio PEC in data 18/09/2023, il sottoscritto esperto stimatore ha presentato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale III di Roma e Direzione Provinciale di Viterbo, apposita istanza finalizzata ad accedere ad eventuali contratti di locazione stipulato dal debitore esecutato aventi ad oggetto l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

La Direzione Provinciale di Viterbo, con nota del 19/09/2023 prot. 65049, ha comunicato che dall'interrogazione all'Anagrafe tributaria non risultano, presso quell'Ufficio Territoriale, contratti di locazione in corso di validità, intestati al debitore esecutato in qualità di locatrice relativi all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ad ogni buon fine ha segnalato che risultano in essere due contratti registrati telematicamente presso l'Ufficio Territoriale di Roma 3 Settebagni che ha allegato in copia.

I due contratti sono di seguito sintetizzati

1. Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo di natura transitoria, stipulato il 30/06/2022, registrato il 04/07/2022 al n. 10344 serie 3T e codice identificativo TJQ22-T010344000YG

Il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente la notifica del pignoramento immobiliare

Dati essenziali del contratto di locazione:

- Durata dal 01/07/2022 al 30/06/2023
- Corrispettivo per l'intera durata: € 4.320.00
- Deposito cauzionale: € 720,00
- Contratto oggetto di proroga fino al 31/12/2023
- Oggetto: una camera da letto e servizi in comune nell'immobile sito a Roma, Via Prenestina n. 246, scala A, piano 6°, interno 20, ammobiliata
- Dati catastali: foglio 625, particella 834, subalterno 84
- Il locatore ha optato per il regime della cedolare secca



2. Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo di natura transitoria, stipulato il 10/10/2022, registrato il 17/10/2022 al n. 16839 serie 3T e codice identificativo TJQ22-T016839000UC

Il contratto di locazione è stato registrato in data successiva alla notifica del pignoramento immobiliare

Dati essenziali del contratto di locazione:

- Durata dal 10/10/2022 al 09/10/2023
- Corrispettivo per l'intera durata: € 4.320.00
- Deposito cauzionale: € 720,00
- Oggetto: una camera da letto e servizi in comune nell'immobile sito a Roma, Via Prenestina n. 246, scala A, piano 6°, interno 20, ammobiliata
- Dati catastali: foglio 625, particella 834, subalterno 84
- Il locatore ha optato per il regime della cedolare secca

La Direzione Provinciale III di Roma non ha risposto all'istanza di accesso agli atti del 18/09/2023, motivo per cui il 18/10/2023 il sottoscritto esperto stimatore ha presentato un sollecito via PEC, protocollato in data 23/10/2023 sul registro ufficiale con il numero 215607.

Allo stato attuale la Direzione Provinciale III di Roma non ha ancora risposto.

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, ricadono nella parte di città identificata come segue:

Sistema e Regole - 1:10.000 - Sistema insediativo - Città' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2  
-

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

Tavola A - Sistemi ed ambiti del paesaggio

- Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Tavola B - Beni paesaggistici

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Aree urbanizzate

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, sulla base del progetto prot. 13229/1962 e successive varianti prot. 53988/1962 e 60655/1962, in forza della licenza edilizia n. 1208 del 14 maggio 1962, prot. 13229, Anno 1962.

Esiste, inoltre, il fascicolo progettuale n. 40948/1976, come comunicato da Roma Capitale, a seguito di apposita richiesta di visura del fascicolo progettuale

Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto originale dell'intero fabbricato prot. 13229/62, per diversa conformazione perimetrale, presenza di un solo balcone anziché i due realmente esistenti, e diversa distribuzione degli spazi interni.

Le successive varianti dell'intero fabbricato prot. 53988/1962 e 60655/1962, nonché il fascicolo progettuale n. 40948/1976, non sono stati posti in visione da Roma Capitale in occasione dell'accesso agli atti effettuato il 26/09/2023. .

L'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile con licenza n. 1528 del 27 dicembre 1963, domanda n. 55670/63.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale del 20/02/1964.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto stimatore ritiene che lo stato attuale dell'immobile possa risalire alla costruzione originaria dell'intero fabbricato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in vendita risulta amministrato in base al regolamento di condominio depositato agli atti del Notaio Teseo Sirolli Mendaro di Roma in data 17 dicembre 1990 rep. n. 305378, registrato a Roma il 18 dicembre 1990 ed allegato in copia autentica sotto la lettera "B" all'atto ai rogiti del medesimo Notaio in data 18 dicembre 1990 rep. 305523.

Il sottoscritto esperto stimatore non è attualmente a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore condominiale, appositamente contattato, non ha al momento fornito riscontro.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

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

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 22.09.2022 ai nn. 122101/86091, nascente da verbale di pignoramento immobili del 01.08.2022, Unep Tribunale di Viterbo, rep. n° 1377, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526 e contro la signora \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\*avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 625 particella 834 sub. 84
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 01.10.2010 ai nn. 118631/27578, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.09.2010 ai rogiti del Notaio D'alessandro Luciano da Viterbo, rep. n° 485676/41057, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni N.3 e contro la signora \*\*\*\*\*nata a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* , per un montante ipotecario di € 310.000,00 ed un capitale di € 155.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo economico (A3) in Roma foglio 625 particella 834 sub. 84

## PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

---

Il sottoscritto esperto stimatore non ravvisa l'opportunità di detrarre presumibili oneri di regolarizzazione.

## FORMAZIONE LOTTO

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione ufficiale raccolta ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- LOTTO UNICO

- Diritto di piena proprietà dell'appartamento sito in Comune di Roma, Via Prenestina n. 246, scala A, piano sesto, interno 20, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due camere da letto, un ripostiglio utilizzato come cameretta, due bagni, due balconi

- DATI CATASTALI

- Catasto fabbricati Comune di Roma, Foglio 625, Particella 834, Subalterno 84, Zona Censuaria 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 117 mq Totale:escluse aree scoperte\*\*: 115 mq, Rendita Euro 1.164,61, Indirizzo VIA PRENESTINA n. 246 Scala A Interno 20 Piano 6

- CONFINI

- Appartamento interno 11 della scala B, cortile, vano scala, appartamento interno 21, distacco verso particella 1021 del catasto terreni, salvo altro

- SUPERFICIE COMMERCIALE POSTA A BASE DELLA VENDITA

- mq 117

- TITOLI EDILIZI

- Progetto prot. 13229/1962 e successive varianti prot. 53988/1962 e 60655/1962
- Licenza edilizia n. 1208 del 14 maggio 1962, prot. 13229, Anno 1962
- Licenza di abitabilità n. 1528 del 27 dicembre 1963, domanda n. 55670/63
- Progetto prot. 40948/1976

## STIMA DEL LOTTO

Il lotto è stato valutato come segue:

<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA PRENESTINA n. 246</b>
--

<b>Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Anno 202 - Semestre 2 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Periferica/PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE,VIA TEANO) - Codice zona: D1 - Microzona: 71</b>
---

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Abitazioni civili	117,00	2.250,00 €	2.775,00 €	3.300,00 €
		<b>263.250,00 €</b>	<b>324.675,00 €</b>	<b>386.100,00 €</b>

<b>Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari della Borsa Immobiliare di Roma II numero 2022 - ZONA Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipi: V / VII - ex Municipi VI / VII / IX )</b>
---

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Abitazioni - I-II fascia	117,00	2.300,00 €	2.550,00 €	2.800,00 €
		<b>269.100,00 €</b>	<b>298.350,00 €</b>	<b>327.600,00 €</b>

<b>Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari reperiti nel sito internet borsinoimmobiliare.it - novembre 2023 - Semiperiferia - ZONAPRENESTINO LABICANO VIALE PARTENOPE, VIA TEANO</b>
---

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Abitazioni in stabili di fascia media	117,00	2.187,00 €	2.693,50 €	3.200,00 €
		<b>255.879,00 €</b>	<b>315.139,50 €</b>	<b>374.400,00 €</b>

<b>Determinazione del valore di stima in base ai valori unitari NOMISMA - 2° semestre 2022 - microzona Prenestino Labicano 4 (Via Teano - Largo Irpinia - Largo Battipaglia) del comune di Roma (RM)</b>
--

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Abitazioni civili - usato	117,00	2.274,86 €	2.628,96 €	2.983,06 €
		<b>266.158,62 €</b>	<b>307.588,32 €</b>	<b>349.018,02 €</b>

<b>Determinazione del valore medio di stima in base alla media dei dati precedenti</b>
--

<i>Tipologia</i>	<i>Sup. commerciale (mq)</i>	<i>Minimo</i>	<i>Medio</i>	<i>Massimo</i>
Appartamento	117,00	<b>263.596,91 €</b>	<b>311.438,21 €</b>	<b>359.279,51 €</b>

VALORE DI STIMA FINALE DEL LOTTO = € 311.438,21

IN CIFRA TONDA = € 311.000,00

(EURO TRECENTOUNDICIMILA/00)

A corpo e non a misura.

Salvo errori e/o omissioni.

- Eventuale decurtazione del bene ai sensi dell'articolo 568, secondo comma (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) = € 311.000,00 x 10% = € 31.100,00
  - *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.*

Roma, 06 novembre 2023

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

Arch. Salvatore Fallica