

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 1169/2023 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*

\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
ALLEGATI .....	15
Riepilogo bando d'asta .....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1169/2023 del R.G.E. ....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 08/07/2024, 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, Tel. 06 58 330 133, Fax 06 581 64 94, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Diritti di piena proprietà del seguente cespite sito in Roma via Aversa n. 52 e precisamente: locale terraneo ad uso commerciale, distinto con il civico n. 54 di via Aversa in angolo con il prolungamento di Via Maddaloni nn. 60,62,64 composto di un ambiente con annesso bagno e antibagno; a confine con dette vie, appartamento int. 1 androne condominiale, salvo altri. Censito nel N.C.E.U. al foglio 625, p.lla 870, sub. 3 cat C/1, cl. 5 mq. 50 rendita catastale €. 1.836,00.

(Coord. Geografiche: 41°53'28.2"N 12°32'37.2"E)

## DESCRIZIONE

---

Porzione immobiliare sita in Comune di Roma (RM), Via Aversa e precisamente:

- locale ad uso commerciale distribuito al piano terra distinto con il civico n. 54 di via Aversa in angolo con il prolungamento di Via Maddaloni nn. 60, 62, 64, adibito a centro estetico, composto da un vano di ingresso, un vano di distribuzione, tre vani per trattamenti estetici, un ripostiglio, un disimpegno, un anti W.C. e due W.C.

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 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - via Aversa 54 in angolo con Via Maddaloni 60, 62, 64, piano T

## 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:

- \*\*\*

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Via Aversa, Via Maddaloni, appartamento int. 1 ed androne condominiale del condominio di Via Aversa 52, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	49,30 mq	59,00 mq	1,00	59,00 mq	m 3,48 circa, ridotta in vari ambienti per la presenza di controsoffitti	T
Totale superficie convenzionale:				59,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale commerciale è composto come segue:

Vano di ingresso angolare con ingresso da Via Aversa e vetrina su Via Maddaloni = mq 13,2 circa

Vano per trattamenti estetici con accesso dal Vano di ingresso angolare e al confine con Via Aversa = mq 7,8 circa

Vano di distribuzione con vetrina su Via Maddaloni = mq 9,3 circa

Ripostiglio con accesso dal Vano di distribuzione con vetrina su Via Maddaloni = mq 1,8 circa

Vano per trattamenti estetici con accesso dal Vano con vetrina su Via Maddaloni = mq 3 circa

Disimpegno = mq 1,5 circa

Vano per trattamenti estetici angolare con accesso a destra del Disimpegno = mq 7,5 circa

Anti W.C. con accesso dal Disimpegno = mq 1,4 circa

W.C. 1 con accesso a sinistra del Disimpegno = mq 1,9 circa

W.C. 2 angolare con accesso di fronte al Disimpegno = mq 1,9 circa



Superficie utile interna = mq 49,3 circa

Superficie commerciale = Si considera corrispondente alla superficie catastale totale = mq 59

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1981 al 13/02/2025	Area di enti urbani e promiscui dal 30/08/1981	Catasto Terreni Fg. 625, Part. 870 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 03 50
Fino al 06/11/1984	***	Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 870, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 50 Rendita € 3.360,00
Dal 06/11/1984 al 29/07/1988	***	Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 870, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 50 Rendita € 3.555.000,00 Piano T
Dal 29/07/1988 al 04/10/1993		Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 870, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 50 Rendita € 1.836,00 Piano T
Dal 04/10/1993 al 28/07/2005		Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 870, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 50 Rendita € 1.836,00 Piano T
Dal 28/07/2005 al 14/09/2007		Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 870, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 50 Rendita € 1.836,00 Piano T
Dal 14/09/2007 al 14/02/2025	***	Catasto Fabbricati Fg. 625, Part. 870, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.5, Cons. 50 Superficie catastale 59 mq Rendita € 1.836,00 Piano T



Risultano depositate all'Agenzia delle Entrate Territorio quattro planimetrie catastali storiche dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare:

- Planimetria catastale del 28/10/1968 - Scheda O n. 0842559 - Planimetria non attuale
- Planimetria catastale prot. RM0724482 del 13/06/2007 - Planimetria non attuale
- Planimetria catastale prot. RM0535103 del 21/08/2014 - Planimetria non attuale
- Planimetria catastale prot. RM0350231 del 30/07/2018 - Ultima planimetria in atti

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	870	3	4	C1	5	50	59 mq	1836 €	T	

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	870				Ente urbano		00 03 50 mq				

Corrispondenza catastale

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/03/2018
- Scadenza contratto: 31/03/2024 - Alla prima scadenza il contratto si è rinnovato tacitamente di sei anni, pertanto fino al 31/03/2030

Canoni di locazione

Canone di locazione mensile: € 650,00  
Canone di locazione annuale: € 7.800,00  
Deposito cauzionale fruttifero: € 1.300,00



### ***Clausole essenziali del contratto di locazione commerciale***

Contratto di locazione commerciale datato 23/03/2018 con scadenza 31/03/2024, registrato in data 23/03/2018, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Roma 4 Collatino al n. 003602 - serie 3T - e codice identificativo TJR18T003602000LC.

\*\*\*  
Il contratto risulta stipulato con

**Art. 1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE.** Il locatore concede in locazione al conduttore l'immobile commerciale sito in Roma via Aversa n. 54 angolo via Maddaloni nn. 62-64-66 composto da 4 porte ad angolo, servizio e comunque come di fatto. Il tutto riportato nel N.C.E.U di Roma al foglio 625, particella 870, sub 3, zona censuaria 4, cat. C/1, classe 5, mq 50, rendita € 1.836,00.

**Art. 2 DESTINAZIONE DELLA COSA LOCATA.** Il conduttore si obbliga a destinare i locali, oggetto della presente scrittura privata, per uso esclusivo di attività di centro estetico, esclusa inderogabilmente ogni diversa destinazione. Il conduttore dichiara che l'immobile sarà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico; è fatto divieto al conduttore di mutare anche in parte ed anche temporaneamente tale uso senza il preventivo consenso del locatore.

**Art. 3 DURATA.** La durata della locazione è stabilita in anni 6 con inizio il 01 Aprile 2018 e con termine il 31 Marzo 2024. Alla prima scadenza il contratto si rinnova tacitamente di sei anni se il conduttore non abbia comunicato disdetta a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza, o se il locatore non abbia esercitato la facoltà di diniego di rinnovazione ai sensi dell'art. 29 della legge 27/07/1978 n. 392. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27 comma 7 e 8 della legge n. 392 del 27/07/1978 con preavviso di mesi 6.

**Art. 4 CANONE.** Il canone annuo di locazione convenuto tra le parti è di € 7.800,00 (euro settemilaottocento/00) e verrà pagato in rate mensili anticipate di € 650,00 (euro seicentocinquanta/00) ciascuna entro il 5 di ogni mese. L'adeguamento annuale ISTAT pari al 75% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati decorrerà a partire dal mese di Aprile 2019. [...]

**Art. 6 DEPOSITO CAUZIONALE FRUTTIFERO.** Il conduttore si impegna a versare al locatore al momento della sottoscrizione del presente contratto una somma a titolo di deposito cauzionale di € 1.300,00 (euro milletrecento/00) pari a due mensilità del canone di locazione. [...]

**Art. 7 SPESE PER SERVIZI COMUNI.** Il conduttore si obbliga a corrispondere, unitamente al canone di cui al precedente art. 4, le spese relative ai servizi comuni quali gode l'unità immobiliare, secondo le scadenze e gli importi comunicati di volta in volta dal locatore, salvo conguaglio e secondo il piano di riparto delle spese stabilito dall'Amministratore dello stabile. [...]

**Art. 9 LAVORI DI ADATTAMENTO E DI MIGLIORIA.** Le parti convengono che ove nel corso della locazione si rendessero opportuni o necessari lavori di adattamento e/o miglioria, gli stessi potranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore, previo consenso scritto del locatore, nel rispetto delle disposizioni comunali urbanistico/edilizie vigenti in materia. Nell'ipotesi di esecuzione senza che sia stato osservato quanto convenuto nel comma precedente, il locatore potrà pretendere la restituzione in ripristino oltre il risarcimento di eventuali danni ed al pagamento delle eventuali sanzioni comminate, ovvero ritenere le opere senza compenso alcuno. Anche se il locatore abbia dato il proprio consenso scritto nessun compenso non convenuto preventivamente sarà dovuto al conduttore per i lavori di adattamento e/o miglioria.

**Art. 10 MANUTENZIONE.** Le parti convengono che la manutenzione ordinaria e la piccola manutenzione saranno eseguite a cura e spese del conduttore. Convengono altresì che la manutenzione straordinaria rimane a carico del locatore. Il conduttore si obbliga ad eseguire a propria cura e spese la gestione e la manutenzione degli impianti, gli stessi dovranno essere riconsegnati, efficienti ed in buono stato salvo il logorio dovuto al normale uso degli stessi. Sono altresì a carico del conduttore per l'intero rapporto di locazione le utenze tutte esistenti nell'immobile, ivi compresa la tassa comunale di nettezza urbana. [...]



Art. 16 CERTIFICAZIONE ENERGETICA. Le parti si danno reciprocamente atto che il locatore ha fornito al conduttore le informazioni sull'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile e consegna in data odi\*\*\*  
54 " ai sensi del Decreto-Legge 4 Giugno 2013 e successive modifiche o integrazioni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1988 al 04/10/1993	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sandro Pantaleo	29/07/1988	10924	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	05/08/1988	71685	43913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	05/08/1988	40564	
Dal 04/10/1993 al 28/07/2005	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Maria Ragnisco	04/10/1993	35491	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	05/10/1993		35131
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma - Atti pubblici	13/10/1993	37325	
Dal 28/07/2005 al 14/09/2007	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Maria Ragnisco	28/07/2005	58858	15178
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	29/07/2005	105282	61545
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 3	29/07/2005	18028	serie 1T





Dal 14/09/2007	***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fernando Misiti	14/09/2007	6565	3201
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	19/09/2007	168403	73098
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 19/09/2007  
Reg. gen. 168404 - Reg. part. 42126  
Importo: € 280.000,00  
A favor\*\*\* MA S.P.A.

Rogante: MISITI FERNANDO  
Data: 14/09/2007  
N° repertorio: 6566  
N° raccolta: 3202

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 13/10/2016  
Reg. gen. 112348 - Reg. part. 19657  
Importo: € 1.456.162,05  
A favor\*\*\* 'JCINO SPA  
Contro  
Formali rocedura  
Capitale: € 1.425.718,52  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE Sede ROMA  
Data: 05/08/2016  
N° repertorio: 19105



## Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Trascritto a Roma il 16/11/2023  
Reg. gen. 1<sup>2</sup>\*\*\* rt. 102529  
A favor\*\*\*  
Contrc  
Formal rocedura

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, e successivi strumenti urbanistici attuativi, 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 a media densità abitativa - T1 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 44, Art. 45, Art. 46

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 - Aree urbanizzate

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato costruito in base alla licenza edilizia n. 333 del\*\*\* to di variante palazzina registrato il 17/10/1965 al n. 53417, dall'impresa " ).

Precedenti progetti avevano ricevuto le licenze edilizie n. 226/D del 24/05/1965 e n. 296/B del 17/08/1965.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 20/04/1967 con licenza n. 410, domanda n. 45838/66.

Al fine di ricevere informazioni riguardo l'attuale uso commerciale dell'unità immobiliare eseguita, il sottoscritto esperto stimatore ha avanzato apposita richiesta di accesso agli atti al Municipio Roma V, Direzione Tecnica e S.U.A.P., con PEC del 21/11/2024, acquisita al prot. CF/2024/0229125-0229476.

In risposta a tale richiesta, con nota prot. CF/2024/0231652 del 25/11/2024, lo sportello S.U.A.P. ha comunicato che la documentazione richiesta non è in carico all'Ufficio Osp Permanenti - Temporanee.

Alla stessa richiesta, con nota prot. CF/2024/0234303 del 28/11/2024, la Direzione Tecnica ha comunicato che la ricerca di eventuale documentazione relativa all'immobile sito in via Maddaloni nn. 60-62-64, effettuata nell'archivio del Municipio V, ha avuto esito negativo.

Al momento, non si è a conoscenza dei titoli necessari ad assicurare lo stato legittimo dell'immobile eseguito.

Per il rischio di oneri e sanzioni connesse alla regolarizzazione dello stato legittimo, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 7% al valore di stima del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare.



### ***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**

---

Il condominio è amministrato in base al regolamento depositato agli atti del notaio Alfredo Tassitani Farfaglia di Roma con verbale in data 05 maggio 1967, trascritto il 15 maggio 1967 al n. 26245 di formalità.

Da quanto appreso in sede di accesso, gli oneri condominiali ordinari ammontano a circa euro 55,00 mensile.

Risultano deliberati lavori straordinari per la terrazza condominiale.

Non si é a conoscenza di presenza di altri vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - via Aversa 54 in angolo con Via Maddaloni 60, 62, 64, piano T

Porzione immobiliare sita in Comune di Roma (RM), Via Aversa e precisamente:

- locale ad uso commerciale distribuito al piano terra distinto con il civico n. 54 di via Aversa in angolo con il prolungamento di Via Maddaloni nn. 60, 62, 64, adibito a centro estetico, composto da un vano di ingresso, un vano di distribuzione, tre vani per trattamenti estetici, un ripostiglio, un disimpegno, un anti W.C. e due W.C.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 870, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza mq 50, Superficie Catastale Totale mq 59, Rendita Euro 1.836,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Roma (RM) - via Aversa 54 in angolo con Via Maddaloni 60, 62, 64, piano T	59,00 mq	2.029,67 €/mq	€ 119.750,53	100,00%	€ 119.750,53
Valore di stima:					€ 119.750,53

Valore di stima: € 119.750,53

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
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	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - Per il rischio di oneri e sanzioni connesse alla regolarizzazione dello stato legittimo, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 5% al valore di stima del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare.	7,00	%

**Valore finale di stima:** € 99.392,94

**Valore finale di stima in cifra tonda:** € 100.000,00



Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Anno 2024 – Semestre 1, in base ai seguenti parametri:

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/PRENESTINO LABICANO (VIALE PARTENOPE, VIA TEANO)

Codice zona: D1

Microzona: 71

Negozi - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato (€/mq) Min 1.500 Max 1950 - Valore Medio €/mq 1.725,00

2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – II numero 2024, in base ai seguenti parametri:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Q7 Prenestino Labicano - Pigneto (Municipi: V / VII - ex Municipi VI / VII / IX)

Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri: I fascia - Valori di compravendita Euro/mq 2.400,00 - II fascia - Valori di compravendita Euro/mq 1.550,00 - Valore di compravendita medio Euro/mq 1.975,00

3. Il sito internet Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (gennaio 2025), in base ai seguenti parametri:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Zona Prenestino Labicano Viale Partenope, Via Teano

Posizione Zona: semiperiferia

Negozi - Quotazioni di Vendita - Valore minimo Euro/mq 1.888 - Valore medio Euro/mq 2.355 - Valore massimo Euro/mq 2.822

Il sottoscritto CTU 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 sito internet borsinoimmobiliare.it, è calcolata come segue:

- Valore di compravendita unitario = €/mq  $(1.725,00 + 1.975,00 + 2.355,00)/3$  = €/mq 2.029,67



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 06/02/2025

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



## ALLEGATI

---

- Mappa catastale
- Planimetria catastale 28-10-1968
- Planimetria catastale 13-06-2007
- Planimetria catastale 21-08-2014
- Planimetria catastale 30-07-2018
- Visura CF Foglio 625 Particella 870 Sub 3
- Visura CT Sezione A Foglio 625 Particella 870
- Trascrizione 43913-1988 - Atto Notaio Pantaleo rep. 10924-1988
- Trascrizione 35131-1993 - Atto Notaio Ragnisco rep. 35391-1993
- Atto Notaio Ragnisco rep. 58858-2005
- Atto Notaio Misiti rep. 6565-2007
- Fascicolo progettuale 1965-53417
- Licenza edilizia 1966-333
- Certificato di abitabilità 1967-410
- Risposta accesso agli atti della Direzione Tecnica Municipio Roma V
- Risposta accesso agli atti del SUAP Municipio Roma V
- Contratto di locazione
- Verbale di immissione in possesso
- Rilievo fotografico



# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - via Aversa 54 in angolo con Via Maddaloni 60, 62, 64, piano T

Porzione immobiliare sita in Comune di Roma (RM), Via Aversa e precisamente:

- locale ad uso commerciale distribuito al piano terra distinto con il civico n. 54 di via Aversa in angolo con il prolungamento di Via Maddaloni nn. 60, 62, 64, adibito a centro estetico, composto da un vano di ingresso, un vano di distribuzione, tre vani per trattamenti estetici, un ripostiglio, un disimpegno, un anti W.C. e due W.C.

**Prezzo base d'asta:** € 100.000,00

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 1169/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Aversa 54 in angolo con Via Maddaloni 60, 62, 64, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 625, Part. 870, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza mq 50, Superficie Catastale Totale mq 59, Rendita Euro 1.836,00	Superficie	59,00 mq
Descrizione:	Porzione immobiliare sita in Comune di Roma (RM), Via Aversa e precisamente:  - locale ad uso commerciale distribuito al piano terra distinto con il civico n. 54 di via Aversa in angolo con il prolungamento di Via Maddaloni nn. 60, 62, 64, adibito a centro estetico, composto da un vano di ingresso, un vano di distribuzione, tre vani per trattamenti estetici, un ripostiglio, un disimpegno, un anti W.C. e due W.C.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 19/09/2007  
Reg. gen. 168404 - Reg. part. 42126  
Importo: € 280.000,00  
A favor\*\*\* MA S.P.A.

Rogante: MISITI FERNANDO

Data: 14/09/2007

N° repertorio: 6566

N° raccolta: 3202

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 13/10/2016  
Reg. gen. 112348 - Reg. part. 19657  
Importo: € 1.456.162,05  
A favor\*\*\* 'JCINO SPA  
Contro  
Formali rocedura  
Capitale: € 1.425.718,52  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE Sede ROMA  
Data: 05/08/2016  
N° repertorio: 19105

### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Trascritto a Roma il 16/11/2023  
Reg. gen\*\*\* rt. 102529

rocedura

