



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verardi Marinella, nell'Esecuzione Immobiliare 1021/2024 del R.G.E.

contro

Codice fiscale: *****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1.....	8



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra9

Stato conservativo9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 19

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra9

Parti Comuni9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 19

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra10

Stato di occupazione10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 110

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra10

Provenienze Ventennali10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 110

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra11

Formalità pregiudizievoli12

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 112

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra13

Normativa urbanistica14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 114

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra14

Regolarità edilizia14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 114

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra14

Vincoli od oneri condominiali15

Firmato Da: VERARDI MARINELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f80e14b3285ecada87755ab04b90d90



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1021/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	20



Firmato Da: VERARDI MARINELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f80e14b3285ecada87755ab04b90d90



In data 10/04/2025, il sottoscritto Arch. Verardi Marinella, con studio in Via Ildebrando Vivanti, 34 - 00144 - Roma (RM), email verardimarinella@gmail.com, PEC arch.marinellaverardi@legalmail.it, Tel. *****, Fax 06 96048318, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

Posto auto coperto, situato al piano terra pilotis dello stabile

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

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)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

L'appartamento confina con il vano scala, l'appartamento int.5 e distacco su area condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

L'appartamento confina con il vano scala, area di manovra e posto auto n.28.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,50 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	14,50 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				36,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,50 mq	18,50 mq	1	18,50 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				18,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2004 al 14/07/2004	***** . spa	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 384 Qualità ente urbano
Dal 14/07/2004 al 05/01/2005	***** spa fino al 26/11/2004; poi *** ***** spa	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 816 Qualità ente urbano
Dal 05/01/2005 al 13/01/2026	***** S.P.A. fino al 12/01/2005, poi *****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 816, Sub. 86, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 37 mq Rendita € 348,61 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2004 al 14/07/2004	***** spa	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 384 Qualità ente urbano
Dal 14/07/2004 al 05/01/2005	*****spa fino al 26/11/2004; poi **** *****spa	Catasto Terreni Fg. 668, Part. 816 Qualità ente urbano
Dal 05/01/2005 al 13/01/2026	***** S.P.A. fino al 12/01/2005, poi *****	Catasto Fabbricati Fg. 668, Part. 816, Sub. 29, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11 Superficie catastale 20 mq Rendita € 69,21 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

668	816	86	6	A2	5	2,5 vani	37 mq	348,61 €	1	
-----	-----	----	---	----	---	----------	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	668	816	29	6	C6	11		20 mq	69,21 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

L'appartamento presenta evidenti segni di muffa sul soffitto e le pareti, probabilmente dovuti alla permanente chiusura degli infissi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

Il posto auto si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Relativamente alle parti comuni, vedasi il Titolo II del regolamento di Condominio (All.8a)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

Relativamente alle parti comuni, vedasi il Titolo II del regolamento di Condominio (All.8a)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/2004 al 26/11/2004	***** ***** S.P.A. diritto di proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Misurale Maurizio	05/03/2004	161392	47897
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	25/03/2004	29778	19566
Dal 26/11/2004 al 12/01/2005	***** S.P.A. diritto di proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	*****	Misurale Maurizio	26/11/2004	165461	50809	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	10/12/2004	152583	98513	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/01/2005	***** nato a ***** il ***** diritto di proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Misurale Maurizio	12/01/2005	166019	51159	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	18/01/2005	5364	3931	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 05/03/2004 al 26/11/2004	***** ***** S.P.A. diritto di proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Misurale Maurizio	05/03/2004	161392	47897	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	25/03/2004	29778	19566	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/11/2004 al 12/01/2005	***** S.P.A. diritto di proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Misurale Maurizio	26/11/2004	165461	50809	
		Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			

		Roma 1	10/12/2004	152583	98513
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2005	*****, nato a ***** il *****, diritto di proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Misurale Maurizio	12/01/2005	166019	51159
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/01/2005	5364	3931
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65,
EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Roma 1 il 20/10/2004
 Reg. gen. 125780 - Reg. part. 32648
 Quota: 1/1
 Importo: € 10.400.000,00
 A favore di Banca Antonveneta SPA
 Contro ***** SPA
 Capitale: € 5.200.000,00
 Rogante: Misurale Maurizio
 Data: 13/10/2004
 N° repertorio: 164644
 N° raccolta: 50180
- Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
 Iscritto a Roma il 26/09/2024
 Reg. gen. 114645 - Reg. part. 19100
 Quota: 1/1
 Importo: € 140.000,00
 A favore di AMCO asset management company S.P.A.
 Contro ***** , ***** SPA
 Capitale: € 70.000,00
 Rogante: Misurale Maurizio

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 29/10/2024
Reg. gen. 130307 - Reg. part. 96996
Quota: 1/1
A favore di AMCO asset management company S.P.A.
Contro *****

Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca volontaria**
Iscritto a Roma 1 il 26/09/2024
Reg. gen. 114645 - Reg. part. 19100

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma 1 il 20/10/2004
Reg. gen. 125780 - Reg. part. 32648
Quota: 1/1
Importo: € 10.400.000,00
A favore di Banca Antonveneta SPA
Contro ***** SPA
Capitale: € 5.200.000,00
Rogante: Misurale Maurizio
Data: 13/10/2004
N° repertorio: 164644
N° raccolta: 50180
- **Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 26/09/2024
Reg. gen. 114645 - Reg. part. 19100
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di AMCO asset management company S.P.A.
Contro ***** , ***** SPA
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Misurale Maurizio
Data: 13/10/2004
N° repertorio: 164644



- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 29/10/2024
Reg. gen. 130307 - Reg. part. 96996
Quota: 1/1
A favore di AMCO asset management company S.P.A.
Contro *****

Annotazioni a iscrizioni

- **ipoteca volontaria**
Iscritto a Roma 1 il 26/09/2024
Reg. gen. 114645 - Reg. part. 19100

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

L'edificio è censito nel P.R.G. di Roma agli elaborati prescrittivi, Sistemi e Regole, tavole 1:10.000 - Tavola 12 - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

L'edificio è censito nel P.R.G. di Roma agli elaborati prescrittivi, Sistemi e Regole, tavole 1:10.000 - Tavola 12 - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

L'edificio è stato edificato in forza del PDC 1215 prot. 70083 del 13/11/2003 (All.3), Si segnala l'assenza dell'elaborato grafico all'interno del fascicolo conservato presso l'Archivio progetti del comune di Roma.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.69, EDIFICIO C, INTERNO 27, PIANO TERRA

L'edificio è stato edificato in forza del PDC 1215 prot. 70083 del 13/11/2003 (All.3), Si segnala l'assenza dell'elaborato grafico all'interno del fascicolo conservato presso l'Archivio progetti del comune di Roma.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CARLO BERNARDO MOSCA N.65, EDIFICIO C, SCALA B, INTERNO 6, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, 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 unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1

Appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 816, Sub. 86, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 76.500,00



DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq

- Metodo del confronto per beni simili su valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 9)

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni di compravendita al metro quadrato desunti dalle rilevazioni effettuate nel 1° semestre 2025 (ultimo pubblicato) dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma per la fascia:

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: suburbana/PONTE DI NONA (via Luigi Agostinelli)

Codice di zona: E53

Microzona 203

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

I valori commerciali riportati per abitazioni civili in condizioni normali variano tra 1.550,00 e 2.300,00€/mq calcolati per la superficie lorda.

In relazione allo stato di manutenzione del bene, si considera un valore medio dichiarato dall'OMI pari a 1.920,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 1 (All. 10)

Sulla base della consultazione delle offerte in vendita, per beni simili posti in vendita nella zona in oggetto, si riscontra un prezzo medio di offerta al metro quadro pari a 2.940,00 €/mq.

- Metodo sintetico legato al prezzo di mercato 2 (All. 11)

Dalle indagini di mercato riportate sul Borsino Immobiliare di Roma B.I.R. relativo al secondo semestre 2025, la scrivente ha rilevato per beni del tipo abitazioni I e II fascia, situati nella zona Z9 Acqua Vergine un valore medio pari a 1.350,00€/mq.

- Valore commerciale di sintesi

Il valore commerciale di sintesi al metro quadrato viene determinato facendo la media dei tre valori sopra descritti:

€/mq $1.920,00 + 2.940,00 + 1.350,00 / 3 = €2.100,00$

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €76.500,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra

Posto auto coperto, situato al piano terra pilotis dello stabile

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 816, Sub. 29, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE UNITARIO IN €/mq

Per la valutazione dell'immobile in oggetto si é tenuto conto del valore ricavato per l'appartamento,

ridotto ad un terzo, ottenendo il valore unitario di 700,00€/mq

Moltiplicando l'importo unitario sopra individuato per la superficie convenzionale del bene oggetto di stima, si ottiene un valore complessivo arrotondato pari ad €13.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1	36,50 mq	2.100,00 €/mq	€ 76.650,00	100,00%	€ 76.500,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra	18,50 mq	700,00 €/mq	€ 12.950,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 89.500,00

Valore di stima: € 89.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che il fascicolo 38078/2005, visionato dalla sottoscritta in data 04/09/2025 presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, non conteneva gli elaborati grafici. Pertanto, per la valutazione della regolarità edilizia dei beni oggetto di stima, si è tenuto conto delle planimetrie catastali del 05/01/2005

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 13/01/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Verardi Marinella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Foto
- ✓ N° 8 Altri allegati - regolamento di condominio ed estratto conto condominiale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Valori O.M.I.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori offerte in vendita
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori listino B.I.R.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1
Appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 816, Sub. 86, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è censito nel P.R.G. di Roma agli elaborati prescrittivi, Sistemi e Regole, tavole 1:10.000 - Tavola 12 - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra
Posto auto coperto, situato al piano terra pilotis dello stabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 816, Sub. 29, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è censito nel P.R.G. di Roma agli elaborati prescrittivi, Sistemi e Regole, tavole 1:10.000 - Tavola 12 - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

Prezzo base d'asta: € 85.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1021/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.65, edificio C, scala B, interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 816, Sub. 86, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	36,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta evidenti segni di muffa sul soffitto e le pareti, probabilmente dovuti alla permanente chiusura degli infissi.		
Descrizione:	Appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Carlo Bernardo Mosca n.69, edificio C, interno 27, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 668, Part. 816, Sub. 29, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	18,50 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Posto auto coperto, situato al piano terra pilotis dello stabile		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

