

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.
promossa da

BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

Codice fiscale: 09722490969

Piazza Filippo Meda 4

20100 - Milano (MI)

contro

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16
ELENCO ALLEGATI (separato deposito)	17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bonfiglio da Cesena 9 - Piano terra (Coord. Geografiche: 41°46'51.3"N - 12°20'28.7"E)

Piena proprietà dell'intera porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma in Via Bonfiglio da Cesena n.19 così descritto:

- Appartamento posto al piano terra con annessa area, distinto con il numero interno due (n.int.2), composto da 2,5 vani catastali, confinante con appartamento int.1, con proprietà o aventi causa, con Via Bonfiglio da Cesena, salvo altri.

Detta unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del detto Comune di Roma al Foglio 1104 particella 859 sub. 509 e 510 graffati, cat. A/7 CL.4, vani catastali 2,5.

Il pignoramento si estende a pertinenze, accessioni e diritti condominiali, nulla escluso.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento situato nel territorio del Comune di Roma, Municipio X, Zona XXXII - Acilia Nord, c.a.p. 00126, nell'isolato compreso tra la stessa Via Bonfiglio da Cesena, Via Arcangelo Lamberti, Via Antonio da Viterbo e Via Francesco Donati.

E' collocato al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale costituito da unità immobiliari residenziali, ubicato in posizione angolare tra Via Bonfiglio da Cesena e Via Arcangelo Lamberti, con accesso autonomo dal civico 9 di Via Bonfiglio da Cesena.

E' composto da un vano indiviso adibito a ingresso, soggiorno e angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e corte esclusiva su due lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bonfiglio da Cesena 9 - Piano terra

Composto da un vano indiviso adibito a ingresso, soggiorno e angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e corte esclusiva su due lati

Confini: Via Bonfiglio da Cesena, appartamento al piano terra con accesso autonomo dal civico 7 di detta via, appartamento al piano terra con accesso autonomo dal civico 11 di detta via, salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 859, Sub. 509 graffato 510, Zc. 6, Categoria A7, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 42 m² Totale: escluse aree scoperte**: 42 m², Rendita 374,43 €

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Bonfiglio da Cesena, appartamento al piano terra con accesso autonomo dal civico 7 di detta via, appartamento al piano terra con accesso autonomo dal civico 11 di detta via, salvo altri

Mappale terreni correlato: del foglio 110, sezione C: Via Bonfiglio da Cesena, Via Arcangelo Lamberti, particelle 908, 920, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,20 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	3,00 m	T
Terrazza	23,30 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale				44,50 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				44,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto da un vano indiviso adibito a ingresso, soggiorno e angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e corte esclusiva su due lati.

Dettaglio delle superfici nette (valori approssimati):

- Ingresso-soggiorno-angolo cottura mq 14,3 circa
- Bagno mq 3,3 circa

- Camera mq 11,0 circa
- Ripostiglio mq 3,5 circa
- Corte mq 23,3 circa

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 28/06/2007	; a) il (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 28/06/2007	Catasto Terreni Fg. 1104, Part. 859 Qualità FU D ACCERT (Fabbricato Urbano da Accertare) dall' Superficie (ha are ca) 05 68
Dal 20/12/1990 al 06/11/2000	nata a) il * (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 06/11/2000	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 859, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Piano T
Dal 20/12/1990 al 06/11/2000	nata a) il * (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 06/11/2000	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 859, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 vani
Dal 06/11/2000 al 06/11/2000	Bene comune non censibile	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 859, Sub. 1 Categoria E
Dal 06/11/2000 al 25/05/2001	nata a) il 27/11/1930 * (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 25/05/2001	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 859, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 604,25 Piano T Graffato 504

Dal 25/05/2001 al 09/05/2002	a) nato il * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al nata a * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con fino al	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 859, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 604,25 Piano T Graffato 504
Dal 09/05/2002 al 11/03/2008	nato a) il * (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 859, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 604,25 Piano T Graffato 504
Dal 28/06/2007 al 25/09/2025	Area di enti urbani e promiscui dal 28/06/2007	Catasto Terreni Fg. 1104, Part. 859 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 05 68
Dal 11/03/2008 al 24/09/2025	nato a) il * (1) Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1104, Part. 859, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 42 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 42 m ² mq Rendita € 374,43 Piano T Graffato 510

Lista elaborati planimetrici disponibili:

- Numero Protocollo 000027504 Anno 1987 Data presentazione 20/02/1987
- Numero Protocollo 000009700 Anno 2000 Data presentazione 06/11/2000

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti, l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Roma - con nota prot. 210401 del 31/07/2025, ha trasmesso la seguente documentazione:

- DOCFA n. 207183-2000, relativa alla variazione catastale del 06/11/2000 Pratica n. 207183, concernente l'attribuzione di corti esclusive per il frazionamento dei subalterni 1, 2 e 3, e la costituzione dei subalterni 501 graffato 502 e 503 graffato 504
- DOCFA n. RM0849043-2007, relativa alla variazione catastale del 12/07/2007 Pratica n. RM0849043, concernente l'ampliamento dei subalterni 503 graffato 504, oggetto di richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 326/03 con prot. n. 521488 del 22/04/2004

- DOCFA n. RM1357340-2007, relativa alla variazione catastale del 22/11/2007 Pratica n. RM1357340, concernente il frazionamento dell'unita' immobiliare avvenuto mediante d.i.a. ai sensi del d.p.r. 380/01 n. 72452 del 07.08.2007, a seguito del quale sono stati soppressi i subalterni 503 graffato 504, e sono stati costituiti i subalterni 507 graffato 508 e i subalterni 509 graffato 510

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1104	859	509	6	A7	4	2,5 vani	Totale: 42 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 42 m ²	374,43 €	T	510

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
1104	859				Ente urbano		00 05 68 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene, la titolarità effettiva dello stesso e quanto presente nell'atto di pignoramento.

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, per la diversa distribuzione degli spazi interni a causa dello spostamento della porta di accesso al ripostiglio, per la presenza di una tettoia a parziale copertura della corte antistante la porta d'ingresso, per la diversa misura dell'altezza interna in alcune porzioni dell'appartamento (angolo cottura, bagno e ripostiglio).

NON sussiste corrispondenza tra il numero civico dell'immobile esecutato riportato negli atti di trasferimento e catastali (n.c. 19), e quello rilevato sul posto (n.c. 9), come meglio specificato nel paragrafo successivo "Precisazioni".

PRECISAZIONI

E' stato verificato in sede di accesso che il numero civico dell'immobile esecutato non è 19, come riportato negli atti di trasferimento e catastali, ma è il numero civico 9.

A seguito di apposita richiesta di rilascio dell'attestazione del numero civico, l'Amministrazione di Roma Capitale, Dipartimento Decentramento Servizi Delegati, Direzione Servizi Anagrafici, Ufficio di Toponomastica, con nota prot. GC/64786 del 31/05/2025, ha attestato che risulta dagli atti d'Ufficio che a un accesso sito in VIA BONFIGLIO DA CESENA - ZONA XXXII - ACILIA NORD - Municipio X - è stato assegnato, in data 29/04/2008, il numero civico 9 (natura dell'ingresso: ABITAZIONE).

A seguito di ulteriore apposita richiesta di rilascio dell'attestazione del numero civico, l'Amministrazione di Roma Capitale, Dipartimento Decentramento Servizi Delegati, Direzione Servizi Anagrafici, Ufficio di

Toponomastica, con nota prot. GC/76782 del 30/06/2025, ha attestato che dalla verifica degli atti d'ufficio, risulta che il numero civico 19 di VIA BONFIGLIO DA CESENA - ZONA XXXII - ACILIA NORD - Municipio X, è stato soppresso in data 30/07/1981, in quanto demolito l'ingresso cui si riferiva.

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti relativi all'istanza di parte con cui è stata chiesta l'assegnazione del civico 9, l'Amministrazione di Roma Capitale, Dipartimento Decentramento Servizi Delegati, Direzione Servizi Anagrafici, Ufficio di Toponomastica, con note prot. GC/83782 del 17/07/2025 e prot. GC/100114 del 04/09/2025, il sottoscritto ha ricevuto la seguente documentazione:

- 1) Domanda per numeri civici prot. 8797 del 26/03/2008, concernente i cancelli compresi fra i numeri civici 5 e 9, con l'indicazione del condono edilizio prot. 237005 del 12/07/2000;
- 2) elaborato grafico recante l'indicazione della posizione dei due cancelli posti ai numeri civici 7 e 9 di Via Bonfiglio da Cesena;
- 3) Fotografia del fabbricato con i due cancelli oggetto della domanda di assegnazione dei numeri civici;
- 4) Assegnazione della numerazione civica per ingressi abitazione civici 7 e 9, rilasciata dall'Amministrazione di Roma Capitale, Dipartimento Politiche Culturali, IV U.O. - Archivio Storico Capitolino e Toponomastica, con nota prot. 8797 del 08/04/2008

Dalla documentazione trasmessa da Roma Capitale si evince che l'unità oggetto di esecuzione immobiliare è attualmente identificata con il numero civico 9 e non più con il numero civico 19.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e non sussistono pericoli immediati di deperimento del bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2001 al 09/05/2002	, nato a _____ il _____ - , nata a _____ il _____ , coniugi in regime di comunione legale dei beni - Codice Fiscale/P.IVA: _____	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Scipione di Roma	25/05/2001	22413	7866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	26/05/2001	45407	29359
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Roma 1	08/06/2001	008199	Serie 1V

Dal 09/05/2002 al 11/03/2008	, nato a il , coniugato in regime di separazione dei beni - Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Bartolomucci di Roma	09/05/2002	294170	42760
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	22/05/2002	55042	36182
		Registrazione			
Dal 11/03/2008 al 24/09/2025	, nato a il , celibe - Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandra Federico di Roma	11/03/2008	6620	3167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1	13/03/2008	31637	16390
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate Roma 2		28/05/2002	8099	Serie IV	
Roma 7		12/03/2008	870	Serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 26/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 13/03/2008
Reg. gen. 31638 - Reg. part. 6430
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI
Contro

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Alessandra Federico
Data: 11/03/2008
N° repertorio: 6621
N° raccolta: 3163

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 19/02/2024
Reg. gen. 19031 - Reg. part. 14447
Quota: 1/1
A favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

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

- Sistemi e Regole 1:10000 - COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 62 - Strumento di Attuazione: TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O - DENOMINAZIONE: ZO 42 Dragona - MUNICIPIO: X - Piano Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo n. 42/O - "Dragona" - Zonizzazione Tavola 4D - Destinazione d'uso delle aree: Conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile NON risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è stata reperita la certificazione di agibilità.

Per opere eseguite in assenza di licenza edilizia è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 06/03/1986 al prot. n. 30906, sulla base della quale il Comune di Roma - Ufficio Speciale Condono Edilizio - ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 237005 del 12/07/2000. Con apposita richiesta di accesso agli atti prot. 128784 del 12/06/2025, il sottoscritto ha chiesto all'Amministrazione di Roma Capitale la copia del fascicolo di Condono 86/30906/0, senza al momento ricevere risposta.

Successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio prot. 0/521488/0 del 22/04/2004, per l'ampliamento di mq 17 di abitazione al piano terra in Roma, località Dragona, Via Bonfiglio da Cesena n. 9, censita in catasto al foglio 1104 particella 859 subalterno 503 graffato 504, da cui è stato successivamente frazionato il subalterno 509 graffato 510. Non risulta rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Per lo stesso fabbricato di Via Bonfiglio da Cesena n. 9 risulta depositata anche la domanda di condono edilizio prot. 0/502996/0 del 16/02/2004, che si riferisce alla realizzazione di una piccola abitazione al 1° piano di metri quadrati 30 e metri cubi 62, censita in catasto al foglio 1104 particella 859 subalterno 511, che risulta estranea al presente procedimento esecutivo.

Successivamente è stata presentata al Municipio Roma XIII la Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 75452 del 07/08/2007, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001.

In proposito, a seguito di apposita istanza di accesso agli atti prot. n. CO/84533 del 13/06/2025, il Municipio Roma X, Direzione Tecnica, con nota del 18/06/2025, prot. 87115, ha trasmesso la seguente documentazione:

- PROT. N. CO/72452 DEL 07.08.2007 DIA IN VIA BONFIGLIO DA CESENA
- PROT. N. CO/96169 DEL 18.10.2007 INTEGRAZIONE
- PROT. N. CO/115059 DEL 11.12.2007 CERTIFICATO DI COLLAUDO E FINE LAVORI

L'intervento denunciato è consistito nel frazionamento dell'unità immobiliare esistente in due unità immobiliari per mezzo della chiusura di una porta che separa i due attuali disimpegni. E' stato realizzato un nuovo bagno e un angolo cottura a servizio dell'unità immobiliare posizionata posteriormente rispetto a Via Bonfiglio da Cesena. Inoltre la camera da letto esistente è stata trasformata in zona giorno. Sono stati integrati e modificati gli impianti esistenti (idrico-elettrico-riscaldamento) conformemente alle vigenti normative. Il giardino è stato suddiviso per mezzo di ringhiera in ferro battuto per dare ad ogni unità la propria corte esclusiva. E' stato realizzato un nuovo accesso pedonale su Via Bonfiglio da Cesena per rendere totalmente indipendenti le due unità immobiliari. Sui prospetti esterni non risulta eseguito nessun intervento di adeguamento in quanto non necessario. Sono state realizzate tutte le opere connesse a quelle sopra indicate, per l'esecuzione dell'intervento a perfetta regola d'arte. In data 18.10.2007 al n. 96169 di protocollo è stata presentata documentazione integrativa. In data 11.12.2007 al n. 115059 di protocollo è stata presentata notifica per la fine dei lavori. E' stato dichiarato che detti lavori, consistenti soltanto nella realizzazione di tramezzature interne fra le due unità immobiliari, hanno avuto ad oggetto modifiche non essenziali rispetto all'originario progetto, dovendosi considerare quindi la costruzione non variata rispetto al progetto originario e alla concessione in sanatoria rilasciata, e comunque non modificano l'assetto energetico del progetto originario stesso. Non risulta che le opere abbiano comportato modifiche alla sagoma del fabbricato, né che siano aumentate le cubature, né che siano state modificate le destinazioni d'uso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Lo stato dei luoghi non è conforme ai titoli edilizi ed all'ultima planimetria catastale in atti, per diversa distribuzione degli spazi interni a causa dello spostamento della porta di accesso al ripostiglio, per la presenza di una tettoia a parziale copertura della corte antistante la porta d'ingresso e per la diversa misura dell'altezza interna in alcune porzioni dell'appartamento (angolo cottura, bagno e ripostiglio).

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale, si ritiene necessaria l'attivazione della procedura di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria per regolarizzare le difformità dei luoghi rispetto ai titoli edilizi e agli atti catastali.

Stima dei oneri presumibili oneri da detrarre al valore finale:

- Sanzione € 1.000,00
- Diritti d'istruttoria € 251,24

- Oneri catastali € 50,00
- Onorario per professionista € 2.000,00
- Totale € 3.301,24

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bonfiglio da Cesena 9 - Piano terra

Composto da un vano indiviso adibito a ingresso, soggiorno e angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e corte esclusiva su due lati

Confini: Via Bonfiglio da Cesena, appartamento al piano terra con accesso autonomo dal civico 7 di detta via, appartamento al piano terra con accesso autonomo dal civico 11 di detta via, salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 859, Sub. 509 graffato 510, Zc. 6, Categoria A7, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 42 m² Totale: escluse aree scoperte**: 42 m², Rendita 374,43 €

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

Il lotto è stato valutato attraverso:

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

Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia/zona: Suburbana/Dragona (VIA DI DRAGONE) - Codice zona: E88 - Microzona: 230 - Destinazione: Residenziale - Tipologia Abitazioni civili - Stato conservativo Normale - Valore Mercato (€/mq): Min 1600 - Max 2250 - Valore Medio €/mq 1925

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

Z32 Acilia Nord - Dragona - Centro Giano (Municipio: X - ex Municipio XIII) - Abitazioni I fascia €/mq 1.700,00 - Abitazioni II fascia €/mq 1.350,00 - Valore Medio €/mq 1.525

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

Zona Dragona Via Di Dragone - Posizione Zona periferia - Abitazioni in stabili di fascia media - Valore minimo €/mq 1.591 - Valore medio €/mq 1.982 - Valore massimo €/mq 2.373

- L'Osservatorio immobiliare Nomisma - 1° semestre 2025:

Zona selezionata: Periferia - Microzona selezionata: Dragona (Via Francesco Donati - Via Carlo Casini - Via di Dragone) - Valori immobiliari abitazioni civili usato - Minimo €/mq 2021.93 - Medio €/mq 2402.28 - Massimo €/mq 2782.63

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

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

Valore unitario locale commerciale = €/mq $(1.925,00 + 1.525,00 + 1.982,00 + 2.402,28)/4$ = €/mq 1.958,57

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Bonfiglio da Cesena 9	44,50 mq	1.958,57 €/mq	€ 87.156,37	100,00%	€ 87.156,37
Valore di stima					€ 87.156,37

Valore di stima: € 87.156,37

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presumibili oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale - CILA in sanatoria per difformità edilizie e catastali	3.301,24	€
Rischio assunto per mancata garanzia - La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 75.139,49

Valore finale di stima in cifra tonda: € 75.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 17/09/2025

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bonfiglio da Cesena 9 - Piano terra

Composto da un vano indiviso adibito a ingresso, soggiorno e angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e corte esclusiva su due lati

Confini: Via Bonfiglio da Cesena, appartamento al piano terra con accesso autonomo dal civico 7 di detta via, appartamento al piano terra con accesso autonomo dal civico 11 di detta via, salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 859, Sub. 509 graffato 510, Zc. 6, Categoria A7, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 42 m² Totale: escluse aree scoperte**: 42 m², Rendita 374,43 €

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

Prezzo base d'asta: € 75.000,00

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Bonfiglio da Cesena 9 - Piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 859, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 510	Superficie	44,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e non sussistono pericoli immediati di deperimento del bene. Lo stato dei luoghi non è conforme all'ultima planimetria catastale in atti, per diversa distribuzione degli spazi interni a causa dello spostamento della porta di accesso al ripostiglio, per la presenza di una tettoia a parziale copertura della corte antistante la porta d'ingresso, per la diversa misura dell'altezza interna in alcune porzioni dell'appartamento (angolo cottura, bagno e ripostiglio)		
Descrizione:	<p>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Bonfiglio da Cesena 9 - Piano terra</p> <p>Composto da un vano indiviso adibito a ingresso, soggiorno e angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio e corte esclusiva su due lati</p> <p>Confini: Via Bonfiglio da Cesena, appartamento al piano terra con accesso autonomo dal civico 7 di detta via, appartamento al piano terra con accesso autonomo dal civico 11 di detta via, salvo altri</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 859, Sub. 509 graffato 510, Zc. 6, Categoria A7, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale Totale: 42 m² Totale: escluse aree scoperte**: 42 m², Rendita 374,43 €</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma il 13/03/2008
Reg. gen. 31638 - Reg. part. 6430
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Alessandra Federico
Data: 11/03/2008
N° repertorio: 6621
N° raccolta: 3163

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 19/02/2024
Reg. gen. 19031 - Reg. part. 14447
Quota: 1/1
A favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI
Contro
Formalità a carico della procedura

ELENCO ALLEGATI (separato deposito)

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