

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 500/2022 del R.G.E.

promossa da

BANCO BPM SPA

Codice fiscale: 09722490969

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxx



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti	118
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 500/2022 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 95.079,20	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 07/10/2024, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via Assisi, 179 - 00100 - Roma (RM), email maurobitetti@tiscali.it, PEC arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it, Tel. xxxxxxxxxxxxxxxx, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 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 Osteria del Finocchio, 45, scala U, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento al piano secondo), composto da: ingresso, soggiorno, bagno, un piccolo corridoio, una camera ripostiglio, una camera da letto e due balconi e un terrazzo. L'accesso allo stabile è possibile direttamente da strada via Osteria del Finocchio, per il tramite di una corte comune, che conduce, con la stessa quota stradale all'androne ove è il corpo scala senza l'ascensore. Il bene è situato nel quartiere Borghesiana in prossimità di via Casilina.

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.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

APPARTAMENTO PIANO 2 - INT.3 - Foglio: 1034 Particella: 17 Sub.: 6

VIA CAMPO BRUNO



APP.TO INT. 4

VIA DELL'OSTERIA DEL FINOCCHIO



App.to int. 3

CORTE CONDOMINIALE

0 1 2 3 4 5
METRI

COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA DELL'OSTERIA DEL FINOCCHIO, 45	DATI CATASTALI Foglio: 1034 Particella: 17 Sub.: 6	IL TECNICO Arch. Mauro Bitetti Via Assisi, 179 00181 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
PROPRIETA'	LOTTO UNICO RGE 500/22	SCALA 1:100	

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Osteria del Finocchio, 45, scala U, interno 3, piano 2

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:

- xxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni nell'atto del 2008.

CONFINI

I confini sono: vano scala, via Osteria del Finocchio, via Campo Bruno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
camera 1	16,40 mq	18,04 mq	1	18,04 mq	0,00 m	
ripostiglio	7,80 mq	8,58 mq	1	8,58 mq	0,00 m	
soggiorno/angolo cottura	17,60 mq	19,36 mq	1	19,36 mq	0,00 m	
corridoio	12,00 mq	13,20 mq	1	13,20 mq	0,00 m	
bagno	4,30 mq	4,73 mq	1	4,73 mq	0,00 m	
balcone 1	12,90 mq	12,90 mq	0,25	3,23 mq	0,00 m	

balcone 2	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	
terrazzo	19,80 mq	19,80 mq	0,25	4,95 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				73,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/2008 al 04/03/2025	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 1034, Part. 17, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 671,39 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1034	17	6	6	A3	3	4 vani	82 mq	671,39 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi in quanto nel locale cucina sono stati rimossi gli impianti e posti nel soggiorno. Sussiste corrispondenza negli identificativi catastali. Pertanto sarà necessario presentare una Variazione docfa per cambio di destinazione d'uso del locale cucina in ripostiglio e del soggiorno in soggiorno con angolo cottura. Il costo è di circa € 1.500,00 comprensivo del costo del tecnico, detta spesa sarà posta in decurtazione del valore finale di stima e sarà cura ed onere dell'aggiudicatario.,

MODULARIO
F. - G. S. F. - B19

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via OSTERIA DEL FINOCCHIO
Ditta STESSA DITTA INT. 4
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

Mss. B (Natura Catastro Edilizia Urbana)

Lire 15

VIA CAMPO BUONO

PIANO 2° int. 3
N. m. 3,00

TERRAZZO

BALNO

CUCINA

VIA OSTERIA DEL FINOCCHIO

STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

02/30

del PROF. ROSSI ANGELO
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Incaricato all'Albo di GEOMETRI
della Provincia di ROMA
Data 18-8-1975
Firma Prof. Angelo

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/08/1975 - Data: 30/10/2024 - n. T315456 - Richiedente: BTTMRA63C111H501T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X374) - Formato stampa richiesto: A4(210X297)

Calcolo dei fabbricati - Situazione al 30/10/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 1034 - Particella 17 - Subaliquo 6 >
VIA DELL'OSTERIA DEL FINOCCHIO n. 45 - Interno 3 Piano 2



STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussiste uso civico e/o vincolo demaniale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: est, nord, ovest;
Altezza interna utile: 2,90 mt;
Pareti esterne: cortina;
Pareti interne: intonacate e tinteggiate colore bianco;
Pavimentazione interna: parquet posto sopra altro pavimento esistente e nel bagno mattonelle di ceramica quadrata di colore chiaro anche in rivestimento;
Infissi esterni: tapparelle in plastica elettrificate, infissi in pvc con doppio vetro;
Impianto elettrico: vi è dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte a firma di Vega Tronics impianti del 23/12/2015;

Impianto termoidraulico: certificazione non pervenuta;
Impianto termico: autonomo a gas con caldaia;
Impianto di condizionamento: presente in un solo ambiente con split;
Impianto smaltimento fognario: comunale;
Fornitura idrica: comunale e non vi è il contatore individuale nell'appartamento;
Ascensore: no;
Servizio di portierato: no;
Accessibilità disabili: per accedere all'appartamento è necessario fare due rampe di scale senza ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è nella disponibilità dell'esecutato che non vi abita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 04/11/2008	XXXXXXXXXXXXXX	atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Mattiangeli	12/03/1985	11376	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/04/1985	26962	20152
		Registrazione			
Dal 04/11/2008 al 28/01/2025	XXXXXXXXXXXXXX	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pasquale Cordasco	04/11/2008	114735	40718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	27/11/2008	156975	97169
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 24/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria per concessione di mutuo** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/11/2008

Reg. gen. 156976 - Reg. part. 21209

Importo: € 384.000,00

A favore di Banca popolare di Lodi spa

Contro xxxxxxxxxx

Capitale: € 192.000,00

Rogante: Pasquale Cordasco

Data: 04/11/2008

N° repertorio: 114736

N° raccolta: 40719

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 24/05/2022

Reg. gen. 67121 - Reg. part. 47444

A favore di BANCO BPM SPA

Contro xxxxxxxxxx



PIANO REGOLATORE GENERALE

PRG Piano Regolatore Generale Sistemi e regole	Sistema insediativo Città da ristrutturare Tessuti prevalentemente residenziali, situata all'interno del Programma Integrato codice identificativo n. 4
Rete ecologica	Nulla
Carta della Qualità	Nulla
PTPR Piano territoriale Paesistico regionale	
Tavola A	Sistema del paesaggio insediativo Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Tavola B	Aree urbanizzate del PTPR

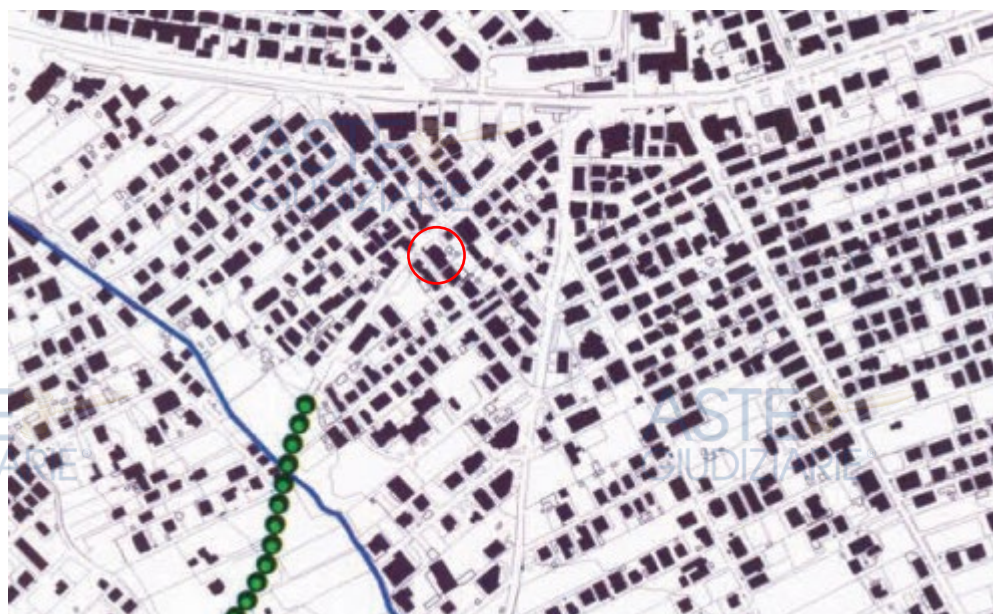
Sistema insediativo

Città da ristrutturare

Tessuti prevalentemente residenziali, situata all'interno del Programma Integrato codice identificativo n. 4



RETE ECOLOGICA – FGL. 4.20

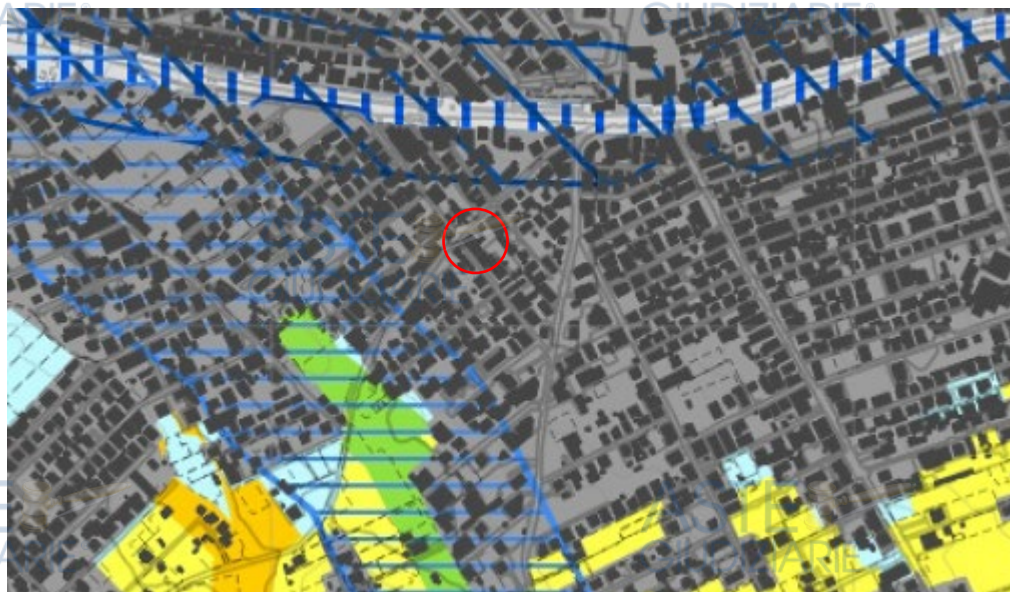




PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE
SISTEMI DEL PAESAGGIO - Tav. A - FGL. 25_375

Sistema del Paesaggio Insediativo

Paesaggio degli Insediamenti Urbani



Aree urbanizzate del PTPR



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato realizzato senza titolo edilizio e per lo stesso è stata presentata istanza di condono edilizio in data 13/03/1986 prot. 37214. Nell'atto di compravendita del 04/11/2008 a firma del noatio Pasquale Cordasco, viene citata il rilascio della concessione in sanatoria n. 17592 del 24/01/1997. Lo scrivente ha effettuato regolare richiesta di accesso agli atti dell'intero fascicolo e della concessione edilizia in sanatoria in data 22/11/24 prot. 232511, in data 28/01/2025 prot. 19204, e ulteriore sollecito del 24/02/2025. A tutt'oggi nessun riscontro è stato ricevuto dagli uffici preposti. Inoltre a seguito del sopralluogo è stato riscontrato che sono stati spostati gli impianti idrici dall'originale cucina nell'attuale soggiorno senza alcuna comunicazione presso gli uffici competenti. Per regolarizzare detta modifica è necessario presentare una cila in sanatoria sostenendo una spesa di circa € 3.000,00 comprensivo delle spese del tecnico.

Detto costo è posto in decurtazione del valore di stima e sarà ad onere e cura dell'aggiudicatario.

GRAFICO DEGLI INTERVENTI

APPARTAMENTO PIANO 2 - INT.3 - Foglio: 1034 Particella: 17 Sub.: 6

VIA CAMPO BRUNO

Cambio di destinazione d'uso senza
titolo edilizio

VIA DELL'OSTERIA DEL FINOCCHIO

Cambio di destinazione d'uso senza
titolo edilizio

CORTILE CONDOMINIALE

COMUNE ROMA (RM)	INDIRIZZO VIA DELL'OSTERIA DEL FINOCCHIO, 45	DATI CATASTRALI Foglio: 1034 Particella: 17 Sub.: 6	IL TECNICO Arch. Mauro Statti Via Assisi, 179 00161 - Roma Iscritto Ordine degli Architetti di Roma n. 9443
LOTTO UNICO RGE 500/22		SCALA 1:100	

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio costituito.

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 Osteria del Finocchio, 45, scala U, interno 3, piano 2

Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento al piano secondo), composto da: ingresso, soggiorno, bagno, un piccolo corridoio, una camera ripostiglio, una camera da letto e due balconi e un terrazzo. L'accesso allo stabile è possibile direttamente da strada via Osteria del Finocchio, per il tramite di una corte comune, che conduce, con la stessa quota stradale all'androne ove è il corpo scala senza l'ascensore. Il bene è situato nel quartiere Borghesiana in prossimità di via Casilina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 17, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 124.474,00

La dinamica della formazione dei prezzi del mercato immobiliare è governata dalla legge della domanda e dell'offerta, principio apparentemente semplice, che è il risultato di un intricato equilibrio che coinvolge molti fattori, che determinano le percezioni e le aspettative dei potenziali acquirenti, anche per quanto riguarda - come nel caso di specie - le aste giudiziarie. In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima". Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale andamento altalenante del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo



valore di mercato inferiore valore commerciale. Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio. Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè: $Vi = Cm / R$, in cui: Vi = Valore immobile Cm = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse) R = tasso di investimento o capitalizzazione. In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi: - sicurezza e durata fisica del bene; - natura e destinazione d'uso del medesimo; - richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali; - libertà o meno da vincoli legali. La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati. Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 0,05%, pervenendo così al valore capitale cercato. Inoltre la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valor capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari". Ad avviso dello scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (sintetico-comparativo) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare. Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato riferito all'anno in corso, applicando i criteri illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo. La stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto e risultato dagli accertamenti, quindi, anche lo stato manutentivo, le finiture, gli impianti, e ancora, tenendo conto la situazione del mercato immobiliare dell'anno in corso. Si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri situati nella stessa zona ad essi comparabili, ed estraendo copia del listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma. È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi: - attuale stato degli immobili, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi, caratteristiche e le finiture in genere dell'immobile; - stato, tipo e certificazioni riguardanti gli impianti; - periodo di edificazione e tecnica costruttiva; - localizzazione del bene; - regolarità/irregolarità urbanistica del bene. Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, gli annunci pubblicitari di compravendite immobiliari sui siti specifici per immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il compendio e della zona. Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona si può determinare, quindi, il valore medio di seguito dettagliato: - prezzi da €/mq.1.250,00 a €/mq.1.800,00, - redditi annui da €/mq.80,00 a €/mq. 115,00. Pertanto per l'anno in corso, la quotazione da assumere è un valore immobiliare di €/mq. 1.700,00 ed un reddito medio annuo di €/mq. 80,00, con saggio di capitalizzazione pari a 0,03.

Comune: ROMA
 Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)
 Codice di zona: E19
 Microzona catastale n.: 209
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2000	L	7	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L	6,8	9,5	L
Box	NORMALE	650	950	L	4,3	6	L
Posti auto coperti	NORMALE	500	700	L	3,8	5,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	300	450	L	2,3	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2450	L	5,5	8	L



€ 115.000

Bilocale via di Prataporci 3, Fontana Candida, Roma

2 locali

70 m²

1 bagno

Piano 3

No Ascensore

Balcone

MESSAGGIO

VISITA



€ 149.000

Attico via di Prataporci 3, Fontana Candida, Roma

4 locali

109 m²

1 bagno

Piano 2

No Ascensore

Balcone

Terrazzo

Solo Cucina ...

MESSAGGIO

VISITA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Osteria del Finocchio, 45, scala U, interno 3, piano 2	73,22 mq	1.700,00 €/mq	€ 124.474,00	100,00%	€ 124.474,00
				Valore di stima:	€ 124.474,00

Valore di stima: € 124.474,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
decurtazione per assenza di ascensore	10,00	%
Spesa per redazione Cila in sanatoria	3000,00	€
Spesa per redazione variazione docfa	1500,00	€
rischio assunto per la mancata garanzia in vendita all'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 95.079,20

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 04/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bitetti Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Planimetria catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - ispezione ipotecaria

- ✓ Altri allegati - documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - certificazione impianto elettrico
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - grafici
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - istanza di liquidazione
- ✓ Altri allegati - Accesso agli atti urbanistici

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Osteria del Finocchio, 45, scala U, interno 3, piano 2

Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento al piano secondo), composto da: ingresso, soggiorno, bagno, un piccolo corridoio, una camera ripostiglio, una camera da letto e due balconi e un terrazzo. L'accesso allo stabile è possibile direttamente da strada via Osteria del Finocchio, per il tramite di una corte comune, che conduce, con la stessa quota stradale all'androne ove è il corpo scala senza l'ascensore. Il bene è situato nel quartiere Borghesiana in prossimità di via Casilina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 17, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 95.079,20

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 500/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.079,20**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Osteria del Finocchio, 45, scala U, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1034, Part. 17, Sub. 6, Zc. 6, Categoria A3	Superficie	73,22 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il compendio pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale (appartamento al piano secondo), composto da: ingresso, soggiorno, bagno, un piccolo corridoio, una camera ripostiglio, una camera da letto e due balconi e un terrazzo. L'accesso allo stabile è possibile direttamente da strada via Osteria del Finocchio, per il tramite di una corte comune, che conduce, con la stessa quota stradale all'androne ove è il corpo scala senza l'ascensore. Il bene è situato nel quartiere Borghesiana in prossimità di via Casilina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero. L'appartamento è nella disponibilità dell'esecutato che non vi abita		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 24/05/2022

Reg. gen. 67121 - Reg. part. 47444

A favore di BANCO BPM SPA

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

