

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 892/2023 del R.G.E.

promossa da

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli ed oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10

INCARICO

In data 07/02/2024, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Roma, email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato in 00185 Roma - via Matteo Boiardo 17, scala B, piano 3/T

DESCRIZIONE

Appartamento con doppio accesso al piano 3 della scala B costituito da: ingresso, soggiorno, corridoio, tre camere, cucina, bagno, due balconi e cantina al piano terra.

Via Matteo Boiardo è un rettilineo ubicato nel centro storico di Roma, nella parte terminale a meridione dell'Esquilino, il primo "quartiere" di Roma Capitale. La strada si sviluppa fra viale Manzoni e piazza San Giovanni in Laterano, in una zona urbanizzata con edifici a isolato, caratterizzata da numerosi monumenti architettonici. I servizi principali sono in zona o non distanti da essa.

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 con cantina ubicato in 00185 Roma - via Matteo Boiardo 17, scala B, piano 3/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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confina con: vano scala B condominiale, distacco su cortile condominio via Matteo Boiardo 19, distacco su cortile condominio via Boiardo 17, salvo altri.

La cantina confina con: disimpegno condominiale, cortile condominio via Boiardo 17, due cantine contigue, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone 1	4,90 mq	5,80 mq	0,3	1,74 mq	0,00 m	3
Balcone 2	8,00 mq	8,90 mq	0,3	2,67 mq	0,00 m	3
Cantina	9,20 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	3,15 m	S1
Abitazione	110,80 mq	127,70 mq	1	127,70 mq	3,22 m	3
Totale superficie convenzionale:				134,86 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				135 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 510, Part. 25, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 131/127 mq Rendita € 2.076,16 Piano 3/T
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 510 Particella 25 Subalterno 13 Rendita: Lire 3.720 Zona censuaria 2 Categoria A/4c), Classe 4, Consistenza 6,0 vani Partita: 2594
Dal 30/06/1987 al 26/11/2013	**** Omissis ****	Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 510 Particella 25 Subalterno 13 Rendita: Euro 1.224,00 Rendita: Lire 2.370.000 Zona censuaria 2 Categoria A/4c), Classe 4, Consistenza 6,0 vani Partita: 2594
Dal 26/11/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 510 Particella 25 Subalterno 13 Rendita: Euro 2.076,16 Zona censuaria 2 Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 6,0 vani
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Comune di ROMA (H501A) (RM) Foglio 510 Particella 25 Classamento: Rendita: Euro 2.076,16

		Zona censuaria 2, Categoria A/2a), Classe 4, Consistenza 6 vani Foglio 510 Particella 25 Subalterno 13 Indirizzo: VIA MATTEO BOIARDO n. 17 Piano 3 Dati di superficie: Totale: 131 m2 Totale escluse aree scoperte b): 127 m2
--	--	--

Per la cantina si veda la visura storica (all. 1).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	510	25	13	2	A2	4	6 vani	131/127 mq	2076,16 €	3	
	510	25	504		C2	9	mq 9	11 mq	161,29 €	terra	

Corrispondenza catastale

In ordine al sub 13 (appartamento): sussiste corrispondenza fra l'identificativo catastale e quanto indicato nell'atto di pignoramento. Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto del 1939 (ancora vigente) per diversa distribuzione interna, per differente morfologia delle murature portanti di spina e per presenza di una finestra anziché due nella camera in alto a sinistra. L'aggiornamento della planimetria ha un costo orientativo di circa €500,00.

Relativamente al sub 504 (cantina): occorre aggiornare la titolarità dell'immobile, atteso che successivamente al suo ultimo trasferimento nel 1984, non è stato oggetto di variazione catastale. Vi è corrispondenza grafica fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Vi è congruenza – al momento del pignoramento – fra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.
 Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è sufficiente.
 In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono indicate nel regolamento di condominio fatto pervenire allo scrivente dall'amministratore (all. 6). L'appartamento condominiale in uso alla portineria ha rendita catastale totale di €510,00
Si segnala anche la presenza di contratto di locazione spazio terrazzo a CELLNEX (antenna ripetitore segnale telefonico) rendita per app.to sub 13 di circa €490,00 annui (*ibidem*).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù significative gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO

Fondazioni: ignote

Strutture verticali: cls armato.

Solai: tipo misto in c.a.

Copertura: piana, lastrico solare, parapetti in muratura con copertine in travertino.

Manto di copertura: lastrico solare.

Pareti esterne: rivestimento in intonaco tinteggiato, basamento bugnato, marcapiani e ordini architettonici in intonaco modellato e tinteggiato. Condizioni: discrete. Pareti interne: rivestimento vano scala e disimpegno soffitte in intonaco tinteggiato. Infissi esterni: portone atrio in legno con lunetta in vetro e zoccolo rivestimento in ottone (condizioni sufficienti). Vano scala: finestre in profili di ferro smaltato, vetri retinati (condizioni mediocri). Androne: pavimento in marmo, porta fra atrio e vano scala in legno e vetro, cassetta della posta in alluminio e vetro.

Vano scala, alzate, pedate e zoccolino in marmo, condizioni normali. Pavimentazione pianerottoli: cementine. Pareti intonacate e tinteggiate, condizioni buone. Parapetto in ferro battuto smaltato con corrimano in legno modanato. Gabbia ascensore profili in ferro battuto smaltato e tamponature in rete metallica smaltata, condizione mediocre.

Ascensore: apertura a chiave, porte in lamiera verniciata, condizione buona.

Impianto elettrico vano scala e disimpegno soffitte: non a norma.

Dotazioni condominiali: citofono, cassetta postale interna.

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Esposizione: doppio affaccio, est su strada, ovest su cortile interno

Altezza interna utile: m 3,43.

Condizioni generali: abitabile

Pareti: tinteggiate. Condizioni: sufficienti. Carta da parati nella in due camere e nell'ingresso adibito a ripostiglio. Rivestimenti cucina monocottura h 220 circa. Condizioni: buone.

Rivestimenti bagno: lastre gres h cm 200 circa. Soffitti: tinteggiati colore bianco, presenza specchiature in stucchi decorativi.

Pavimentazione: mattonelle policrome in graniglia, liste di marmo nei vani porta. Zoccolini in marmo.

Mattonelle in monocottura nella cucina e nel bagno. Condizioni: normali. Pavimentazione e zoccolini balconi: in mattonelle di gres piccolo formato, stangoni di travertino.

Infissi esterni: ante finestre in legno colore scuro e vetro singolo, persiane in legno smaltate (condizioni scadenti), soglie in marmo. Portoncino tipo blindato a doppia anta rivestito in pannelli tipo legno, soglia in marmo. Infissi interni: porte tamburate con ante e mostre in legno e in telai vetrati; fattura vetusta, conservazione normale.

Parapetto balconi in ringhiera di ferro smaltato, Presenza di tettoia in pannelli di vetroresina sostenuta da mensole in ferro a parete e correnti in ferro. Condizione: scadente.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, senza certificazione.

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina. Adduzione idrica e scarico per lavatrice nel bagno.

Impianto

Impianto termico centralizzato con contabilizzatori applicati sui radiatori in ghisa.

Impianto acqua calda sanitaria: caldaia Junkers mod. Celsius ubicata nel balcone sul cortile. Assenza libretto manutenzione.

Impianto tv

CANTINA: pareti: intonaco tinteggiato, condizione: scadente. Pavimento rivestito con plastica a bolli, condizione scadente. Porta in lamiera smaltata, chiusura a lucchetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1961	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Antonelli	20/02/1961	57620	24023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/03/1961	9799	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La cantina è di proprietà all'intero***. L'atto di provenienza è la compravendita del 21.9.1984 fra **** Omissis **** e **** Omissis ****, notaio Generoso Palermo, rep. 27558, racc. 4000 (all. 5).

Per quanto riguarda gli immobili 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.

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie il 8.10.2025 (all. 7).

Copia dell'atto di provenienza Notaio Antonelli rep 57620 20.2.1961_c è all'allegato 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 8/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma il 08/07/2003
Reg. gen. 59620 - Reg. part. 15879
Importo: € 555.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 330.000,00
Rogante: SCATTONE MARIO
Data: 03/07/2003
N° repertorio: 32557
N° raccolta: 7923
Note: Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/07/2023 Servizio di P.I. di ROMA 1 Registro particolare n. 12774 Registro generale n. 84650 Tipo di atto: 0675 - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 23/07/2012
Reg. gen. 77056 - Reg. part. 10453
Importo: € 981.260,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 475.000,00
Note: si iscrive limitatamente all'importo di euro 475.000,00.
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Roma il 05/07/2023
Reg. gen. 84650 - Reg. part. 12774
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 330.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 21/08/2023
Reg. gen. 106901 - Reg. part. 78822
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Per maggiori informazioni si vedano le ispezioni ipotecarie (all. 7).

L'immobile ricade in:

1) **Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:5000. Sistema insediativo: città storica. Tessuti di espansione ottonecentesca a tipologia ad isolato T4. Norme tecniche di attuazione : Art. 24 ,25, 29.

Carta per la qualità: codice: 60011. Denominazione: morfologie degli impianti urbani.

CLASSE : Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare. Riferimento normativo NTA: art. 16. Codice : 72793.

Denominazione: Mitreo tra via Tasso e via Boiardo. Famiglia : preesistenze archeologico-monumentali. Classe : Preesistenze visibili certe da perimetrare. Tipologia: mitreo. Riferimento normativo NTA: art. 16.

2) **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto.

Tav.B. Beni ricognitivi di piano: Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto. Beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto. protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali).

Tav.D. Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le ricerche del progetto del fabbricato presso l'archivio storico capitolino e il SICER di Roma Capitale non hanno avuto esito positivo. In base all'Art. 9/bis Comma 1/bis del D.L. n. 76/2020 ("Legittimità degli Immobili - Documentazione Amministrativa e stato legittimo degli immobili") convertito con Legge n. 120/2020 (Art. 10 Comma d - "Semplificazioni e altre misure in materia edilizia"), "nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia" [...] "lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali" (Planimetria d'Impianto).

La Planimetria catastale vigente dell'appartamento corrisponde a quella d'impianto del 1939 (all. 1).

Non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale d'impianto del 1939 per diversa distribuzione interna, nell'ingresso e nel bagno, per diversa raffigurazione dei muri longitudinali interni e dei terminali del balcone sul cortile, per la presenza di una finestra anziché due nella camera d'angolo.

Nel balcone sul cortile vi è una pensilina in lastre di vetroresina traslucide, sorrette con profili metallici sostenuti da mensole metalliche alla parete, realizzata senza titolo.

Le opere eseguite senza autorizzazione non sanabili andranno rimosse. Le opere abusive conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, potranno essere legittimate approfittando della S.C.I.A. in sanatoria. Non potendosi calcolare con sufficiente approssimazione l'importo delle spese complessive occorrenti per la regolarizzazione edilizia, il sottoscritto ha ritenuto opportuno di individuare equitativamente un fattore riduttivo da detrarre dal prezzo di stima.

La regolarizzazione della pensilina, oltre che in C.I.L.A. fino a 100 cm e in sc S.C.I.A. ia fra 100 e 120, se supera 100 cm di aggetto abbisogna di deposito al genio. Inoltre la pensilina incide sulle norme del codice civile sugli affacci, e dunque è necessario ottenere il permesso dagli inquilini dei piani superiori.

In assenza di documentazione amministrativa, non è possibile asseverare la regolarità edilizia della cantina.

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

In ordine all'appartamento, l'importo medio indicato dall'amministrazione di condominio è di €1.600/anno.

Il totale delle spese ordinarie per l'anno in corso e il precedente (2024-2025) è pari a € 2.956,00.

Le spese straordinarie già deliberate sono state ad oggi per intero pagate.

Alla data del 13.10.2025 tutte le rate emesse risultano pagate (all. 6).

Riguardo la cantina l'amministratore precisa:

Saldo ordinario 2024 da rate di preventivo congruaggio dare € 55,90

Saldo rate ordinario 2025 da rate € 36,00

Saldo straordinario da rate € 30,40 (*ibidem*).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento con cantina ubicato in 00185 Roma - via Matteo Boiardo 17, scala B , piano 3/T
Appartamento con doppio accesso al piano 3 costituito da: ingresso, soggiorno, corridoio, tre camere, cucina, bagno, due balconi, cantina al piano terra.

Via Matteo Boiardo è un rettilineo ubicato nel centro storico di Roma, nella parte terminale a meridione dell'Esquilino, il primo "quartiere" di Roma Capitale. La strada si sviluppa fra viale Manzoni e piazza San Giovanni in Laterano, in una zona urbanizzata con edifici a isolato, caratterizzata da numerosi monumenti architettonici. I servizi principali sono in zona o non distanti da essa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 510, Part. 25, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 510, Part. 25, Sub. 504, Categoria C2

Valore di stima del bene: € 527.000,00.

STIMA. Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svolta un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 4.400,00. Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona. La zona, la strada tranquilla, il taglio dell'appartamento, la dotazione di cantina, costituiscono elementi di appetibilità. L'assenza di certificazioni, la vetustà di alcune componenti edilizie, sono elementi di riduzione del valore immobiliare. Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 4.198,00. Pertanto il valore dell'immobile pignorato è pari a €/mq 4.198,00 x mq 135 = €566.730,00. Il valore unitario stimato è conforme alle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in micro-

zone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio economiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Dal 2006 i valori riportati negli atti pubblici, almeno per l'abitativo, rispecchiamo fedelmente i prezzi reali e questo ha portato i valori dell'OMI ad essere estremamente attendibili. Il secondo semestre 2024 per la centrale/Esquilino (Piazza Vittorio) cod. zona B18, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di ville e villini in condizioni normali da 3.000,00 a 4.200,00 €/mq. La stima è confermata da quanto direttamente riferito da agenzie immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi e dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili. Dal prezzo di stima occorre decurtare a favore dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile gli **oneri per la regolarizzazione edilizia** e catastale che al momento possono essere individuati in modo orientativo forfettariamente in €12.000,00, salvo altro. Dunque €566.730,00-12.000,00 = €554.730,00 (valore decurtato dai costi orientativi per la regolarizzazione edilizia).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Matteo Boiardo 17, piano 3	135 mq	4.198,00 €/mq	€ 566.730,00	100,00%	€ 566.730,00
Valore di stima:					€ 566.730,00
Oneri orientativi per la regolarizzazione edilizia e catastale: - 12 000,00, salvo altro					€ 554.730,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -5%					€526.993,50
Valore di stima finale arrotondato					€ 527.000,00

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 10/11/2025

ASTE GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Scalvedi Luca

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobili pignorati
4. Atto provenienza appartamento: compravendita 20.2.1961 notaio Antonelli rep 57620
5. Atto provenienza cantina: compravendita 27.9.1984 notaio Palermo rep 27558
6. Oneri condominiali e altro
7. Ispezioni ipotecarie immobili pignorati del 8.10.2025
8. Modulo verifica iniziale esperto
9. Perizia immobiliare privacy

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
11 di 11