

Esecuzione Imm. n° **1896/2009**

Parte ricorrente

**BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL
LAZIO SOC. COOP. A R.L. +1**

Parte resistente

Giudice

G.E. DOTT.ssa MIRIAM IAPPELLI

CTU

Custode

**Dott. Arch. Ugo Caminiti
Avv. Giuseppe Aprile**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DETERMINAZIONE BENI PIGNORATI**



TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 1896/2009 del R.G.E.

promossa da



BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC. COOP. A R.L.

+ 1

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1896/2009 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14



INCARICO

All'udienza del 24/05/2017, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 FRANCESCO GAMBA n. 15 , piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Roma Via Francesco Gamba, n. 15, nel quartiere Tor Sapienza, Municipio IV.

Il fabbricato è costituito da 1 piano fuori terra adibiti ad unità immobiliari residenziali.

La zona risulta collegata con i mezzi pubblici di è servita dalla linea Ferroviaria della Trenitalia con la fermata Tor Sapienza e da varie linee autobus.

Gli ospedali piu vicini sono il Policlinico Tor Vergata e l' Ospedale Sandro Pertini entrambi a circa 12 Km . Nelle vicinanze sono presenti varie scuole e diversi parchi pubblici tra cui Parco Giovanni Patalucci e la Riserva Naturale della Valle dell'Aniene.

Nella zona è presente una scarsa concentrazione di negozi di vari settori. Dista 8 km circa dal Centro Commerciale Roma Est.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Gamba n. 15 , piano T

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)

Come da assegnazione a seguito di giudizio di divisione (allegato n. 11) l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere assegnato solo a .

Il Giudice del giudizio di divisione assegna a , nato a il C.F.

la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Roma , Via Francesco Gamba .
15 distinto presso l'N.C.E.U. del Comune di Roma con i seguenti identificativi: FG. 656 - Part. 125 - Sub 501 - Zona Cens 6 - Cat. A/2 - Cons 2 vani - Rendita 237,57 euro



CONFINI

Confina a Nord con la proprietà Civico 19, ad Est con Via Francesco Gamba e a Sud con altra proprietà.

CONSISTENZA


Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	2,95 m	T
Parti comuni	57,00 mq	57,00 mq	0,25	14,25 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	nata a il C.F. , Proprietà per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il C.F. ,Proprietà per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il , C.F. Proprietà per 60/360 fino al 18/12/2008 nata a il C.F. , Proprietà per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il ,C.F. Proprietà per 60/360 fino al 18/12/2008 nata a il ,C.F. , Proprietà per 60/360 fino al 18/12/2008	Catasto Fabbricati Fg. 656, Part. 125, Zc. 6 Categoria A5 Cl.5, Cons. 2 Piano T
Dal 01/01/1992 al 18/12/2008	nata a il C.F. , Proprietà per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il C.F. ,Proprietà per 60/360 fino al 18/12/2008	Catasto Fabbricati Fg. 656, Part. 125, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2 Rendita € 237,57 Piano T



	nato a il , C.F., Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nata a il C.F. , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il ,C.F., Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nata a il ,C.F. , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008	
Dal 01/01/1992 al 18/12/2008	nata a il C.F., Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il C.F. ,Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il , C.F., Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nata a il C.F. , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il C.F., Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nata a il ,C.F. , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008	Catasto Fabbricati Fg. 656, Part. 125, Zc. 6 Categoria A5 Cl.5, Cons. 2 Rendita € 134,28 Piano T
Dal 18/12/2009 al 09/11/2015	nata a il C.F., Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il C.F. ,Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il , C.F., Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nata a il C.F. , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il ,C.F., Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nata a il ,C.F. , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008	Catasto Fabbricati Fg. 656, Part. 125, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2 Rendita € 237,57 Piano T
Dal 09/11/2015	-----	Catasto Fabbricati Fg. 656, Part. 125, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2 Superficie catastale 55 Rendita € 237,57 Piano T

Come da assegnazione a seguito di giudizio di divisione (allegato n. 11) l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere assegnato solo a .



Il Giudice del giudizio di divisione assegna a, nato a il C.F.
la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Roma , Via Francesco Gamba .
15 distinto presso l'N.C.E.U. del Comune di Roma con i seguenti identificativi: FG. 656 - Part. 125 - Sub
501 - Zona Cens 6 - Cat. A/2 - Cons 2 vani - Rendita 237,57 euro



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	656	125	501	6	A2	4			237,57	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

PROPOSTA PROGETTUALE per rendere indipendente l'immobile dovrà:

essere realizzata una recinzione in ferro, tra il vialetto pedonale e l'area retrostante il civico 15, ponendo attenzione all'altezza della stessa per evitare i fenomeni di introspezione tra le due proprietà limitrofe.

L'area interessata all'intervento è di forma quasi quadrata, è già presente una pavimentazione (come da allegato fotografico).

Inoltre si dovranno realizzare due porzioni di muro, sormontati da una recinzione in ferro a Nord ed a Ovest (Allegato 10), creando così un lotto vendibile indipendente dall'immobile principale.(Civico 19).

L'ingresso principale resterà su Via Francesco Gamba n.15.

L'immobile sarà circondato da un area esterna di circa 57 mq.

I suddetti lavori avranno un costo di circa 4.000,00 €.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre. Presenta distacchi di intonaco su parte del suo perimetro e si rilevano macchie di umidità sul soffitto interno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbrico si articola su un unico piano, è costituito da un ambiente unico ed un ambiente con angolo cottura e bagno (foto 1-15). Esternamente è tinteggiato di colore rosso romano e zoccolatura tinteggiata di colore bianco.



Presenta distacchi di intonaco su parte del suo perimetro.

All'immobile si accede tramite una porta basculante in alluminio di colore verde. Prima di accedere all'ambiente principale, si rileva la presenza di una (bussola) vetrata a quattro ante in alluminio di colore bianco

L'ambiente principale ha forma rettangolare, presenta due finestre su fronte strada (Via Francesco Gamba). I locali sono attualmente adibiti a deposito-sala hobby. Tutte le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro, mentre il soffitto di colore bianco.

Si rilevano macchie di umidità sul soffitto.

Nell'altro vano, di forma trapezoidale, si rileva la presenza di un angolo cottura e un camino, è presente un'uscita secondaria, che tramite tre gradini, dà accesso ad un area pavimentata di circa 15 mq. Su un lato di questo ambiente si colloca il bagno, costituito da lavabo e wc. Le pareti sono rivestite con piastrelle di colore bianco, mentre la restante parte è tinteggiata.

Il pavimento dell'immobile è in piastrelle di gres di dimensioni 7,5 x 15 cm di colore rosso, tranne nel bagno dove è in piastrelle di colore scuro.

Gli infissi, come l'apertura principale, sono tinteggiati di colore verde e non sono presenti persiane e grate esterne.

Gli impianti non rispettano le norme attualmente vigenti e al momento del sopralluogo si è rilevata la mancanza di energia elettrica a conseguenza del distacco dalla rete.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, che è garantito dalla presenza del camino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere libero ed adibito a sala hobby-deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1981 al 18/12/2008	nata a il C.F. , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il C.F. , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nato a il C.F. , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nata a il C.F. , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nata a il C.F. , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008 nata a il C.F. , Proprieta` per 60/360 fino al 18/12/2008	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
					20
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				11941 .1/1981	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Come da assegnazione a seguito di giudizio di divisione (allegato n. 11) l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere assegnato solo a .

Il Giudice del giudizio di divisione assegna a , nato a il C.F.

la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Roma , Via Francesco Gamba

. 15 distinto presso l'N.C.E.U. del Comune di Roma con i seguenti identificativi: FG. 656 - Part. 125 - Sub 501 - Zona Cens 6 - Cat. A/2 - Cons 2 vani - Rendita 237,57 euro

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ROM aggiornate al 25/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 21/01/2013 - Registro Particolare 5125 Registro Generale 6798 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 57572/2012 del 13/12/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 11/02/2013 - Registro Particolare 10740 Registro Generale 14209 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 57574/2012 del 29/01/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma prevedono secondo il Piano Regolatore Generale la seguente zonizzazione:

Piano regolatore Generale:

Adottato con Delibera C.C. n.33 del 19-20 marzo 2003

Approvato con Delibera C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008

Città da ristrutturare: tessuti prevalentemente residenziali.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile ha subito nel tempo diverse modifiche e trasformazioni. Nel corso degli anni è stata aggiunta una piccola porzione di circa 21 mq (come documentato dall'allegato fornito dalle parti _ Allegato 8.2 e 8.3), oggi destinata ad angolo cottura - soggiorno e bagno. Tutte le trasformazioni sono evidenziate nell'allegato 9.

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.

Non è stata fornita la Certificazione energetica.

La certificazione potrà essere redatta dopo gli interventi di messa a norma e la sostituzione delle finestre.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sulla base degli accertamenti svolti non si ravvisa l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, né di vincoli o oneri di natura condominiale. Non è documentata l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



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 FRANCESCO GAMBA n. 15 , piano T
L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Roma Via Francesco Gamba, n. 15, nel quartiere Tor Sapienza, Municipio IV. Il fabbricato è costituito da 1 piano fuori terra adibiti ad unità immobiliari residenziali. La zona risulta collegata con i mezzi pubblici di è servita dalla linea Ferroviaria della Trenitalia con la fermata Tor Sapienza e da varie linee autobus. Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Tor Vergata e l' Ospedale Sandro Pertini entrambi a circa 12 Km . Nelle vicinanze sono presenti varie scuole e diversi parchi pubblici tra cui Parco Giovanni Patalucci e la Riserva Naturale della Valle dell'Aniene. Nella zona è presente una scarsa concentrazione di negozi di vari settori. Dista 8 km circa dal Centro Commerciale Roma Est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 656, Part. 125, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la determinazione del valore di mercato del lotto in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- della Borsa Immobiliare di Roma,
- dall' Agenzia del Territorio O.M.I,
- dal borsino immobiliare.it.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dall' insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato a mq pari a 1.684,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA FRANCESCO GAMBA n. 15 , piano T	71,25 mq	1.684,00 €/mq	€ 119.985,00	100,00	€ 119.985,00
Valore di stima:					€ 119.985,00

Valore di stima: € 119.985,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto per " assenza della garanzia di vizi del bene venduto " che il CTU ritiene pari al **10%**.

Valore finale di stima:

$$€ 119.985,00 \times 10\% = € 11.998,50$$

$$€ 119.985,00 - € 11.998,50 = € 109.986,50 \text{ arrotondato } € 110.000,00$$

LOTTO UNICO

Valore finale di stima: € € 110.000,00

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 26/01/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1_Verbale di accesso
- Allegato 2_Allegato fotografico
- Allegato 3_Inquadramento territoriale
- Allegato 4_Stralcio prg
- Allegato 5_Planimetrie e visure catastali
- Allegato 6_Planimetrie stato dei luoghi
- Allegato 7_Licenza di costruzione
- Allegato 8_Progetti
- Allegato 8.1_Progetto 1940 civico 15
- Allegato 8.2_Progetto 1982 civico 15
- Allegato 9_Confronto planimetrie
- Allegato 10_Proposta di progetto
- Allegato 11_Assegnazione dopo giudizio di divisione
- Allegato 12_Ispezione ipotecaria
- Allegato 13_Quotazioni



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA FRANCESCO GAMBA n. 15 , piano T
L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Roma Via Francesco Gamba, n. 15, nel quartiere Tor Sapienza, Municipio IV. Il fabbricato è costituito da 1 piano fuori terra adibiti ad unità immobiliari residenziali. La zona risulta collegata con i mezzi pubblici di è servita dalla linea Ferroviaria della Trenitalia con la fermata Tor Sapienza e da varie linee autobus. Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Tor Vergata e l' Ospedale Sandro Pertini entrambi a circa 12 Km . Nelle vicinanze sono presenti varie scuole e diversi parchi pubblici tra cui Parco Giovanni Patalucci e la Riserva Naturale della Valle dell'Aniene. Nella zona è presente una scarsa concentrazione di negozi di vari settori. Dista 8 km circa dal Centro Commerciale Roma Est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 656, Part. 125, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Roma prevedono secondo il Piano Regolatore Generale la seguente zonizzazione: Piano regolatore Generale: Adottato con Delibera C.C. n.33 del 19-20 marzo 2003 Approvato con Delibera C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 Città da ristrutturare: tessuti prevalentemente residenziali.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1896/2009 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA FRANCESCO GAMBA n. 15 , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 656, Part. 125, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	71,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto. Presenta distacchi di intonaco su parte del suo perimetro e si rilevano macchie di umidità sul soffitto.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Roma Via Francesco Gamba, n. 15, nel quartiere Tor Sapienza, Municipio IV. Il fabbricato è costituito da 1 piano fuori terra adibiti ad unità immobiliari residenziali. La zona risulta collegata con i mezzi pubblici di è servita dalla linea Ferroviaria della Trenitalia con la fermata Tor Sapienza e da varie linee autobus. Gli ospedali più vicini sono il Policlinico Tor Vergata e l' Ospedale Sandro Pertini entrambi a circa 12 Km . Nelle vicinanze sono presenti varie scuole e diversi parchi pubblici tra cui Parco Giovanni Patalucci e la Riserva Naturale della Valle dell'Aniene. Nella zona è presente una scarsa concentrazione di negozi di vari settori. Dista 8 km circa dal Centro Commerciale Roma Est.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

