

# TRIBUNALE DI ROMA

IV SEZIONE – EE.II.

R.G. 1266/2003

Banca popolare del commercio c/

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Creditore:

**Banca Popolare del commercio e industria**

Avv. Caprino Gaetano

EMAIL:\*\*\*\*\* @\*\*\*\*\*

Partita IVA:

TEL \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*

## Creditore intervenuto:

**Equitalia Gerit**

C.F. 00410080584

Avv. Amicizia Roberto

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Avv. Lembo Alessandro

TEL \*\*\*\*\*

EMAIL: alessandrolembo@studioolps.com

PEC:\*\*\*\*\*

## Debitore:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## Terzo

\*\*\*\*\*

## Giudice:

dott. Romolo Ciufolini

## Custode:

avv. Leonardo Pallotta

## C.T.U.:

arch. Luigi Izzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
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 od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1266/2003 del R.G.E. ....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>Lotto Unico</b> .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

In data **01/04/2019**, lo scrivente, Arch. Izzo Luigi, con studio in Via Cassia, 240 Roma, email izzoluigiarch@gmail.com, PEC izzoluigi@pec.archrm.it, Tel. 06 80660403, Fax 06 97253505, ha ricevuto comunicazione da parte del custode, avv. Leonardo Pallotta, in cui veniva richiesto *"l'aggiornamento dell'elaborato di stima anche alla luce dei rilievi mossi dall'aggiudicatario"* come da comunicazione del Sig. Giudice del **11/01/2019** che si allega. (v.all.01)



### OPERAZIONI SVOLTE DAL CONSULENTE

---

- In data **17/04/2019**, lo scrivente ha reperito Visura Storica Catastale e Planimetria Catastale aggiornate in riferimento all'immobile oggetto della presente relazione;
- in data **17/04/2019**, lo scrivente si è recato sui luoghi di stima alla presenza del sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , in via Ferrante Ruiz n.35, per il rilievo metrico e fotografico dell'immobile;
- in data **30/04/2019**, lo scrivente ha effettuato Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica, per prendere visione della copia del progetto n°5748/1965;
- in data **13/05/2019** ha preso il primo appuntamento disponibile presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica per prendere visione e successivamente copia dell'elaborato in riferimento al progetto richiesto per il giorno 22/07/2019 alle ore 10,30;
- in data **22/07/2019** lo scrivente si è recato presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica per prendere visione per prendere visione del progetto richiesto e prenotare copia;
- in data **07/08/2019** lo scrivente ha ritirato copia del progetto richiesto;
- in data **30/08/2019** lo scrivente si è recato presso l'U.S.C.E. per richiedere il numero del fascicolo del condono tramite indirizzo;
- in data **06/09/2019** lo scrivente ha richiesto telematicamente copia del fascicolo relativo al condono;
- in data **13/09/2019** lo scrivente ha ritirato copia del condono edilizio richiesto presso l'U.S.C.E.



## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma - via Ferrante Ruiz, 35 , scala unica, interno 20, piano quinto

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito in Roma, all'ultimo piano della palazzina sita in via Ferrante Ruiz n.35.(All.02,03,04)

L'appartamento è composto da un ingresso, una camera, un bagno, soggiorno con angolo cottura, una terrazza a livello e un vano esterno all'appartamento che si raggiunge attraverso il pianerottolo del vano scala.

Via Ferrante Ruiz si trova nel quartiere "Primavalle", nell'area urbana denominata "Torrevecchia", area dei municipi XIII e XIV di Roma Capitale.

La superficie del quartiere è delimitata a sud da via di Boccea, a ovest da via di Casal del Marmo, a est da via Mattia Battistini e a nord da via Trionfale. La zona è considerata l'estrema propaggine occidentale del territorio di Monte Mario, di cui condivide molte caratteristiche idrogeologiche.

Sono presenti inoltre numerose aree verdi ancora non intaccate dall'urbanizzazione a macchia di leopardo tipica di questa parte della città; tuttavia il quartiere è di fatto sprovvisto di parchi pubblici veri e propri, essendo le uniche due zone di verde attrezzate quelle della Riserva naturale dell'Insugherata e del Parco regionale urbano del Pineto, piuttosto fuori dai suoi confini. La zona di Torrevecchia conserva tuttora i segni della passata vocazione agreste, anche se mitigati da una urbanizzazione che ne ha fortemente stravolto il carattere iniziale.

La vallata compresa tra il complesso IACP si presenta comunque come la parte meno urbanizzata del quartiere. Nella vecchia cartografia IGM è comunque possibile constatare direttamente quali radicali modificazioni hanno via via interessato il quartiere nel corso degli ultimi decenni.

Per il bene in questione è stato effettuato accesso in data 17/04/2019 alla presenza del sig. Raffaele Cavuoto e della sig.ra Fondato Renata (All.16)

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma, via Ferrante Ruiz, 35 , scala unica, interno 20, piano quinto.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La Certificazione Notarile, sostitutiva del certificato ipo-catastale è sottoscritta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, iscritto presso il Collegio Notarile di Pavia. (All. 07)

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Codice fiscale:\*\*\*\*\*

La titolarità è stata reperita dalla Certificazione Notarile a firma del Notaio Antonio Trotta. (All.05)

## CONFINI

L'appartamento posto al quinto piano della palazzina, identificato con il numero 20, confina con il vano scala, distacco su altro condominio, distacco su corte condominiale per due lati, salvo altri. (All. 06)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,99 mq	60,87 mq	1,00	60,87 mq	2,50 m	V
Terrazzo	18,25 mq	18,25 mq	0,30	5,47 mq		
Totale superficie convenzionale:				66,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,34 mq		

(All.10)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1986 al 01/01/1992	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 107, Sub. 21, Zc. 5 Cat. A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 708,84 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 22/06/2009	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 107, Sub. 21, Zc. 5 Cat. A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 708,84 Piano 5
Dal 22/06/2009 al 09/11/2015	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 107, Sub. 21, Zc. 5 Cat. A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 708,84 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 17/04/2019	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 197, Part. 107, Sub. 21, Zc. 5 Cat. A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 70 mq. Escluse aree scoperte 64 mq mq Rendita € 708,84 Piano 5

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Fg	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano
	197	107	21	5	A2	1	4,5 vani	70 mq escluse aree scoperte 64 mq	708,84 €	5

### Corrispondenza catastale

Esiste una difformità planimetrica fra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente e la planimetria catastale presente in Atti. Tale difformità è la presenza nella planimetria catastale di un tramezzo a delimitazione della zona pranzo che nello stato dei luoghi non è presente. (All.06, 10)

Inoltre la porta di accesso alla camera L1 si trova in posizione diversa fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi effettivo.

Per ottenere la conformità della planimetria catastale in atti è necessaria una variazione catastale con presentazione di nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi per un costo totale, comprensivo di diritti, compenso e oneri del tecnico abilitato, di euro 500,00.

## PATTI

L'immobile risulta oggi abitato dal sig. \*\*\*\*\* , dalla sig.ra \*\*\*\*\* (moglie) e dal figlio.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione. (All.15)

## PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale, in cui sono parti comuni il cancello, il cortile, il vano scala con ascensore. Non è presente servizio di portineria.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare posta all'ultimo piano della palazzina sita in via Ferrante Ruiz n.35, è costituita da un ingresso/corridoio che immette in una camera da letto, un soggiorno da cui si accede al bagno, all'angolo cottura e al balcone/terrazza. L'altezza interna è di ml 2,50. E' presente inoltre un altro vano, esterno all'unità immobiliare sopra descritta, cui si accede dal pianerottolo condominiale uscendo

dall'appartamento, sul lato destro del vano scala. Tale vano è di pianta regolare e dotato di finestra con altezza interna utile di ml 2,50. L'unità immobiliare principale ed il vano esterno sono rappresentati nella planimetria redatta dallo scrivente e allegata alla presente relazione. (All.10)

La copertura della palazzina è piana, come da rilievo fotografico, (All. 15), ed è stata ripristinata la guaina dal sig. \*\*\*\*\* nell'area coincidente all'u.i. in oggetto in quanto si sono manifestati, nel corso degli anni, eventi infiltrativi nell'appartamento. Le pareti esterne dell'edificio sono in cortina e tinta lavabile. Le pareti interne dell'appartamento sono tinteggiate con tinta lavabile, bianca e colorata. Il pavimento, all'interno dell'unità abitativa è in parquet, ad esclusione del bagno dove sono presenti le maioliche. Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in PVC, con veneziane e zanzariere. All'appartamento si accede per mezzo dell'ascensore e l'ultima rampa di scale. Sono presenti impianto elettrico e impianto idrico funzionanti. L'impianto termico non esiste, ma viene utilizzata una caldaia con bombola. E' inoltre presente impianto di condizionamento costituito da un'unità esterna e due unità interne, una nel soggiorno e una in camera da letto. Non esiste impianto gas.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\*\* , dalla moglie, sig.ra \*\*\*\*\* e dal figlio. Il sig. \*\*\*\*\* paga un affitto al sig. \*\*\*\*\* , (copia in possesso dello studio Pallotta). L'affitto è stato regolarmente pagato fino al 2005. Nel 2006 il sig. \*\*\*\*\* ha consegnato al sig.\*\*\*\*\* un assegno circolare n. \*\*\*\*\* (All.18) per un importo di €\*\*\*\*\* . Il sig.\*\*\*\*\* è inoltre in possesso di una procura a vendere datata 2010, sottoscritta dal sig.\*\*\*\*\* (copia in possesso dello studio Pallotta)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/1986 al 22/06/2009	***** ***** ***** *****	Costituzione			
		Rogante	Data	Rep N°	Racc N°
			24/06/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2009 al 17/04/2019	***** ***** ***** *****	Atto autorità Giudiziaria			
		Rogante	Data	Rep N°	Racc N°
		Tribunale di Roma	22/06/2009	3298	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma il 15/04/2000 n° 6082/2000  
Iscritto a Roma il 12/02/2001 Reg. gen. 11418 - Reg. part. 2764  
a favore di Banca Popolare Commercio e Industria soc. cooperativa a R.L.  
a carico di\*\*\*\*\* , per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo - ordinanza di sequestro conservativo**  
Trascritto a Roma il 28/12/1998  
Reg. gen. 80471 - Reg. part. 52680
- **Atto esecutivo**  
Trascritto a Verbale Pignoramento Immobili il 12/12/2002  
Reg. gen. 129638 - Reg. part. 85450
- **Domanda Giudiziale - divisione giudiziale**  
Trascritto a Roma il 04/03/2008  
Reg. gen. 27369 - Reg. part. 14248
- **Atto per causa morte**  
Trascritto a Roma il \*\*\*\*\*  
Reg. gen. \*\*\*\*\*
- **Atto giudiziario - sentenza per divisione**  
Trascritto a Roma il 09/11/2009  
Reg. gen. 147670 - Reg. part. 81307
- **Domanda giudiziale - divisione giudiziale**  
Trascritto a Roma il 09/11/2010  
Reg. gen. 134358 - Reg. part. 79327
- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Roma il 06/05/2014  
Reg. gen. 51819 - Reg. part. 33040

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## NORMATIVA URBANISTICA

In base alla classificazione del Nuovo Piano Regolatore della città di Roma, adottato nel 2003 e approvato nel 2008, l'immobile oggetto di valutazione ricade nella "Città da ristrutturare" - tessuti prevalentemente residenziali.

Dalle N.T.A. si legge: *"Capo 4° Città da ristrutturare. Art.51. Norme generali. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e dei servizi pubblici.*

*2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:*

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;*
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;*
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;*
- d) la qualificazione dell'edilizia.*

*3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:*

- a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;*
- b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;*
- c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.*

*Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. (All. 14)*

## 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.

Lo scrivente ha richiesto presso l'Ufficio Archivio, Direzione Edilizia, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, in data 30.04.2019, il progetto originale del fabbricato con protocollo n. 5748/1965. (All.12)

Con comunicazione ricevuta a mezzo mail in data 07.05.2019, è stato comunicato che il fascicolo richiesto con il progetto relativo al fabbricato è stato trovato negli archivi.

Lo scrivente ha preso il primo appuntamento disponibile per la presa visione del fascicolo trovato in data 22/07/2019. (All.19)

Dal fascicolo del progetto ritirato si evince che:

- progetto originario ha protocollo 17362/62 con relativa Licenza 55/B del 29/01/1964;
- progetto di variante con protocollo 5748/65 con relativa Licenza 392 del 16/12/1965
- domanda di abitabilità n°15277/66

Inoltre lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma per verificare la presenza di una richiesta di condono per tale immobile.

Risulta rilasciata la concessione in sanatoria prot. n.198612, Anno 1986, Concessione n° 334518 che autorizza la sanatoria relativa all'ampliamento di mq 48,58 con destinazione residenziale.

L'immobile risulta conforme alla concessione e pertanto regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il sig.\*\*\*\*\* riferito che ha pagato tutte le rate emesse dal Condominio di via Ferrante Ruiz, 25 fino al 21/02/2018. Esiste un debito verso il Condominio sopraindicato di circa € 2.000,00 comprensivo delle spese straordinarie relative alla manutenzione dell'immobile.

## 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 Ferrante Ruiz, 35 , scala unica, interno 20, piano quinto

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito in Roma, all'ultimo piano della palazzina sita in via Ferrante Ruiz n.35. L'appartamento è composto da un ingresso, una camera, un bagno, soggiorno con angolo cottura, una terrazza a livello e un vano esterno all'appartamento che si raggiunge attraverso il pianerottolo del vano scala. (v.all10)

Via Ferrante Ruiz si trova nel quartiere Primavalle, nell'area urbana denominata Torrevicchia, area dei municipi XIII e XIV di Roma Capitale. La superficie del quartiere è delimitata a sud da via di Boccea, a ovest da via di Casal del Marmo, a est da via Mattia Battistini e a nord da via Trionfale. La zona è considerata l'estrema propaggine occidentale del territorio di Monte Mario, di cui condivide molte caratteristiche idrogeologiche. Sono presenti inoltre numerose distese verdi, ancora non intaccate dall'urbanizzazione a macchia di leopardo tipica di questa parte della città; tuttavia il quartiere è di fatto sprovvisto di parchi pubblici veri e propri, essendo le uniche due zone di verde attrezzate quelle della Riserva naturale dell'Insugherata e del Parco regionale urbano del Pineto, piuttosto fuori dai suoi confini. La zona di Torrevicchia conserva tuttora i segni della passata vocazione agreste, anche se mitigati da una urbanizzazione che ne ha fortemente stravolto il carattere iniziale. La vallata compresa tra il complesso IACP si presenta comunque come la parte meno urbanizzata del quartiere (qui è ancora visibile l'ultimo tratto scoperto del fosso dei Fontanili, un tempo alimentato da alcune risorgive naturali ed oggi ridotto a canale di scolo). Nella vecchia cartografia IGM è comunque

possibile constatare direttamente quali radicali modificazioni hanno via via interessato il quartiere nel corso degli ultimi decenni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 197, Part. 107, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A2, Valore di stima del bene: € 168.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Roma - via Ferrante Ruiz, 35 , scala unica, interno 20, piano quinto	66,34 mq	2.525,00	167.508,50	100,00%	168.000,00
Valore di stima:					168.000,00

Al valore finale bisogna detrarre il costo per la variazione catastale di € 500,00, Valore finale del bene € 167.500,00.

La presente relazione di compone di dieci pagine dattiloscritte su un solo lato e dai seguenti allegati:

- All.01 Mail custode avv. Leonardo Pallotta
- All.02 Inquadramento nel territorio
- All.03 Ortofoto
- All.04 Estratto di Mappa
- All.05 Visura Storica Catastale
- All.06 Planimetria Catastale
- All.07 Certificato Notarile
- All.08 Atto di Pignoramento
- All.09 Elenco Sintetico delle formalità – Ispezione Ipotecaria
- All.10 Planimetria di Rilievo
- All.11 Visura Agibilità
- All.12 Domanda Accesso informale ai documenti amministrativi – richiesta progetto
- All.13 Mail da parte del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
- All.14 Stralcio N.P.R.G. comune di Roma
- All.15 Documentazione fotografica
- All.16 Verbale di Accesso del 17.04.2019
- All.17 Quotazioni OMI – geopoi
- All.18 Contratto preliminare\*\*\*\*\*
- All.19 Prenotazione presa visione copia progetto
- All.20 Copia progetto

All.21 Richiesta condono

All.22 Condono

Roma, li 25/09/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Izzo Luigi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

