
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gatti Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 609/2008 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 609/2008 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 12/01/2023, il sottoscritto Arch. Gatti Fabrizio, con studio in Via Tolero, 21 - 00199 - Roma (RM), email fa.gatti@archiworld.it;segreteria gatti@tiscali.it;gatti.segreteria@gmail.com, PEC fa.gatti@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2010 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 della Camilluccia n° 273, edificio b, scala -, interno 2, piano sm (Coord. Geografiche: 41°56'11.0"N 12°26'35.2"E)

DESCRIZIONE

Appartamento in Roma, Via della Camilluccia n° 273, palazzina B, piano seminterrato, interno 2 ed annessa cantina, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 386, particella 388 sub 3 graffata con la particella 568 l'appartamento e particella 387 sub 17 la cantina.

L'immobile è ubicato nel quartiere Trionfale, zona Camilluccia, area residenziale a nord della città, caratterizzata da palazzine pregiate anni sessanta e sufficientemente servita dalle infrastrutture e dai servizi pubblici.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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 ubicato a Roma (RM) - Via della Camilluccia n° 273, edificio b, scala -, interno 2, piano sm

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Alla documentazione agli atti della procedura esecutiva risultano allegati:

- l'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 28 marzo 2008 e trascritto con formalità



31949 del 7 maggio 2008;

- il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. come sostituito dall'art. 1 legge 302/98, dal Notaio Dott. Troili Luca il 15 ottobre 2008 e depositato in Tribunale il 22 ottobre 2008.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Formalità 48727 dell'8 ottobre 1999, trascrizione atto di compravendita a rogito notaio Giannotti Monica, repertorio 5048/1295 del 6 ottobre 1999, vendita da ##*****

***** e *****

***** e *****
***** Omissis ***** Omissis *****
***** e *****
*****##, per per la quota di 1/3 ciascuno della nuda proprietà.

Atto del 06/10/2018 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Repertorio n. 33723 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 90654. 1/2018 Reparto PI do ROMQA 1 in atti dal 13/11/2018

CONFINI

L'appartamento è confinante con l'appartamento int. 1, con chiostrina interna, vano scale, corte comune con distacco su Via della Camilluccia e distacco su Via Bernardo Blumenstihl, salvo altri.
La cantina con corridoio cantine, cantina 1 e cantina 3, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	3,00 m	Sm
Giardino	63,00 mq	63,00 mq	0,10	6,30 mq	0,00 m	Sm
Cantina	4,00 mq	4,00 mq	0,50	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				96,30 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,93 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, corridoio, due bagni, cucina, camera da letto e giardino (terrazzo a livello) su due lati, con una superficie lorda coperta di m2 88,00, una superficie scoperta di m2 63,00 ed una superficie della cantina di m2 4,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Appartamento in Roma, Via della Camilluccia n°273, palazzina B, piano seminterrato, interno 2 ed annessa cantina, censite in Catasto Fabbricati al foglio 386, particella 388 sub 3 graffata con la particella 568 l'appartamento e particella 387 sub 17 la cantina

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	386	568	3	4	A2	1	4,5	92 mq	790,18 €	S1	388
	386	387	17	4	C2	2	4 mq		13,01 €	Sm	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per uniformare la rispondenza della planimetria catastale allo stato di fatto è stata presentata dal sottoscritto CTU apposita denuncia di variazione Docfa. Ed al sopralluogo effettuato in data 20/03/2023 le planimetrie, sia dell'appartamento che della cantina, risultano conformi.

Dopo la suddetta "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/09/2010 Pratica n. RM 1034950 in atti dal 09/09/2010 con n. 119110.1/2010" eseguita dal sottoscritto, dalla visura storica per immobile in data 24/05/2023 risulta presentata una nuova pratica per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del



17/10/2018 Pratica n. RM 0461088 in atti dal 18/10/2018 con n. 135760.1/2018" non redatta dal sottoscritto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato conservativo "normale", il suo principale svantaggio è quello di essere collocato al piano seminterrato, con la porta d'ingresso dal pianerottolo vicina al quadro generale elettrico del Condominio.

Non è stato possibile controllare lo stato degli impianti, ma l'immobile risulta occupato e funzionante.

La presenza di chiostrina interna, dotata di porta, con accesso dall'appartamento oggetto di perizia, conferisce ad esso una servitù di passaggio per eventuali pulizie o necessità d'ispezione

PARTI COMUNI

Parti comuni: non specificate

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'appartamento oggetto di perizia si può accedere alla chiostrina comune

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non rilevate

Esposizione: nord - est

Altezza interna utile: 3,00 ml

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: a terrazzo

Manto di copertura: impermeabilizzazione e pavimentazione

Pareti esterne ed interne: in muratura

Pavimentazione interna: in ceramica, marmo e parquet

Infissi esterni ed interni: non rilevati

Scala interna: in cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: in sottotraccia, si lamenta la vicinanza del quadro elettrico generale del condominio all'ingresso dell'appartamento

Terreno esclusivo: terrazzo a livello

Posto auto: non presente posto auto di proprietà

Cantina: al piano seminterrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dal debitore



PROVENIENZE VENTENNALI

Atto del 06/10/2018 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Repertorio n. 33723 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 90654. 1/2018 Reparto PI do ROMQA 1 in atti dal 13/11/2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma - Territorio aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a ROMA il 13/09/2019
Reg. gen. 108136 - Reg. part. 20002
Quota: 61,974,82
Importo: € 148.739,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.974,82
Note: L'IPOTECA NN. 79509/27219 DEL 08/10/1999, RETTIFICATA IN QUANTO ERRONEAMENTE ERA STATO INDICATO IL COGNOME DELLA SIG.RA **** Omissis **** ANZICHE' QUELLO CORRETTO **** Omissis ****, CON NOTA DEL 20/12/2005 NN. 172419/52943, ERA ISCRITTA A FAVORE DEL CREDITO EMILIANO SPA. SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE A FAVORE DI IFIS NPL SPA PER LE SEGUENTI MOTIVAZIONI: IFIS NPL S.P.A.E' DIVENUTA TITOLARE DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI DI CUI ERA ORIGINARIO CREDITORE CREDITO EMILIANO S.P.A., CON OGNI ACCESSORIO E GARANZIA AGLI STESSI CONNESSI, COME DA AVVISO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 18 OTTOBRE 2018 N 122, A SEGUITO DI CONTRATTO DI CESSIONE DI RAPPORTI GIURIDICI PRO SOLUTO E IN BLOCCO IN CUI E' RICOMPRESA LA POSIZIONE RICHIAMATA IN OGGETTO: IFIS NPL S.P.A. (IL "CESSIONARIO"), CON SEDE IN VENEZIA MESTRE - VIA TERRAGLIO 63 E, ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI VENEZIA ROVIGO DELTA LAGUNARE E CODICE FISCALE N. 044 94710272
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 28/09/2022
Reg. gen. 124448 - Reg. part. 25177
Quota: 130000,00
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00



Note: LA SEGUENTE NOTA E' LA RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA IN RETTIFICA ALL'IPOTECA NN.105539/28109 DEL 08/10/2002 A CAUSA DI UN MERO ERRORE MATERIALE, IL COGNOME ESATTO DELLA SIGNORA NON E' **** Omissis ****.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA il 28/09/2022

Reg. gen. 124449 - Reg. part. 25178

Quota: 130000

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 07/05/2008

Reg. gen. 57655 - Reg. part. 31949

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: PIGNORAMENTO NOTIFICATO PER IL RECUPERO DI UN CREDITO PARI AD EURO 202.243,91. SI PRECISA CHE LA SIGNORA **** Omissis **** E' NATA A ***** L'*****.

- **Atto Notarile Pubblico**

Trascritto a Roma il 13/11/2018

Reg. gen. 130538 - Reg. part. 90654

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile (riportate nella precedente perizia del 10 settembre 2010)

1. Ipoteca iscritta l'8 ottobre 1999 con formalità 27219, per atto notaio **** Omissis **** repertorio 5049 del 6 ottobre 1999, per lire 288.000.000 a favore del Credito Emiliano, contro **** Omissis ****, a garanzia di un mutuo di lire 120.000.000 delle durata di 10 anni relativo ai beni in oggetto.
2. Ipoteca iscritta il 29 gennaio 2000 con formalità 1787, in rettifica della precedente, per atto notaio **** Omissis **** repertorio 5049 del 6 ottobre 1999, per lire 168.000.000, a favore del Credito Emiliano, contro ##***** *****, ***** *****, ***** ***** e ***** *****##, a garanzia di un mutuo di lire 120.000.000 delle durata di 10 anni relativo ai beni in oggetto.
3. Ipoteca iscritta l'8 ottobre 2002 con formalità 28109, per atto notaio ##Giannotti Monica##, repertorio 12107 del 7 ottobre 2002, di euro 260.000,00 a favore del Credito Emiliano, contro ##***** *****, ***** *****, ***** ***** e ***** *****##, a garanzia di un mutuo di euro 130.000,00 delle durata di 10 anni relativo ai beni in oggetto.
4. Ipoteca iscritta il 20 dicembre 2005 con formalità 52943, in rettifica delle ipoteche iscritte con formalità 27219 dell'8 ottobre 1999 e 1787 del 29 gennaio 2000, per atto notaio **** Omissis ****, repertorio 5049 del 6 ottobre 1999, a favore del Credito Emiliano, contro ##***** *****, ***** *****, ***** ***** e ***** *****



*****##, a garanzia di un mutuo di euro 61.974,82 (oltre alla precisazione del cambio di lire in euro viene rettificato il cognome della Signora **** Omissis **** erroneamente indicata come **** Omissis ****).

5. Ipoteca iscritta il 20 luglio 2007 con formalità 34285, in rettifica all'ipoteca iscritta l'8 ottobre 2002 con formalità 28109, per atto notaio **** Omissis ****, repertorio 12107 del 7 ottobre 2002, a favore del Credito Emiliano, contro ##***** *****, *****
***** e ***** *****##, a garanzia di un mutuo di euro 61.974,82 (oltre alla precisazione del cambio di lire in euro viene rettificato il cognome della Signora **** Omissis **** erroneamente indicata come **** Omissis ****)

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 20 marzo 2003 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 12 febbraio 2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008, l'immobile ricade in ambito Sistemi e Regole - Sistema Insediativo 8 Città Consolidata, destinazione Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad media densità insediativi T1

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile fa parte di un fabbricato costruito negli anni sessanta dai costruttori *****
***** e ***** ***** , nell'ambito della realizzazione dei due villini, con licenza edilizia n. 1849 del 9 luglio 1957 e successiva variante assentita con licenza edilizia n. 2652 del 13 novembre 1958, nonché i successivi certificati di abitabilità n. 315 bis e 316 bis del 12 maggio 1959

Allo stato non è possibile esprimere un giudizio di conformità dello stato attuale con le autorizzazioni amministrative, in quanto non è possibile visionare i relativi progetti (richiesti dal sottoscritto in data 27 maggio 2010) per problemi organizzativi del Comune di Roma e della società ***** che ha in gestione l'archivio progetti municipale. Si può soltanto effettuare il confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale, già enunciato in precedenza

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 della Camilluccia n° 273, edificio b, scala -, interno 2, piano sm
Appartamento in Roma, Via della Camilluccia n° 273, palazzina B, piano seminterrato, interno 2 ed



annessa cantina, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 386, particella 388 sub 3 graffata con la particella 568 l'appartamento e particella 387 sub 17 la cantina. L'immobile è ubicato nel quartiere Trionfale, zona Camilluccia, area residenziale a nord della città, caratterizzata da palazzine pregiate anni sessanta e sufficientemente servita dalle infrastrutture e dai servizi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 386, Part. 568, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A2, Graffato 388 - Fg. 386, Part. 387, Sub. 17, Zc. 4, Categoria C2Valore di stima del bene: € 317.790,00

Dall'esame delle proposte di vendita presenti nei siti specializzati, è stato possibile selezionare tre immobili comparabili per superficie e ubicazione a quello oggetto della presente.

Gli immobili scelti presentano caratteristiche simili nello stato di conservazione dell'immobile, dimensione, tipologia edilizia ed insediativa. Il valore determinato al m² è compreso nel range delle recenti contrattualizzazioni riportate nei siti Immobiliare.it, Borsinoimmobiliare.it e della banca dati delle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via della Camilluccia n° 273, edificio b, scala -, interno 2, piano sm	105,93 mq	3.000,00 €/mq	€ 317.790,00	100,00%	€ 317.790,00
				Valore di stima:	€ 317.790,00

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 05/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gatti Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Dossier fotografico sopralluogo del 20/03/2023 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie e Visure storico catastale (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ipoteca in rinnovazione del 13/09/2019 (Aggiornamento al 20/06/2023)



- ✓ N° 4 Altri allegati - Ipoteca in rinnovazione del 28/09/2022 Reg. gen. 124448 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ipoteca in rinnovazione del 28/09/2022 Reg. gen. 124449 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale pignoramento immobili del 07/05/2008 (Aggiornamento al 20/06/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Schede casi per Calcolo Stima Comparativa (Aggiornamento al 20/06/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Camilluccia n° 273, edificio b, scala -, interno 2, piano sm
Appartamento in Roma, Via della Camilluccia n° 273, palazzina B, piano seminterrato, interno 2 ed annessa cantina, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 386, particella 388 sub 3 graffata con la particella 568 l'appartamento e particella 387 sub 17 la cantina. L'immobile è ubicato nel quartiere Trionfale, zona Camilluccia, area residenziale a nord della città, caratterizzata da palazzine pregiate anni sessanta e sufficientemente servita dalle infrastrutture e dai servizi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 386, Part. 568, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A2, Graffato 388 - Fg. 386, Part. 387, Sub. 17, Zc. 4, Categoria C2
Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 20 marzo 2003 ed approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 12 febbraio 2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14 marzo 2008, l'immobile ricade in ambito Sistemi e Regole - Sistema Insediativo 8 Città Consolidata, destinazione Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad media densità insediativi T1



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 609/2008 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Camilluccia n° 273, edificio b, scala -, interno 2, piano sm		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 386, Part. 568, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A2, Graffato 388 - Fg. 386, Part. 387, Sub. 17, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	105,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato conservativo "normale", il suo principale svantaggio è quello di essere collocato al piano seminterrato, con la porta d'ingresso dal pianerottolo vicina al quadro generale elettrico del Condominio. Non è stato possibile controllare lo stato degli impianti, ma l'immobile risulta occupato e funzionante. La presenza di chiostrina interna, dotata di porta, con accesso dall'appartamento oggetto di perizia, conferisce ad esso una servitù di passaggio per eventuali pulizie o necessità d'ispezione		
Descrizione:	Appartamento in Roma, Via della Camilluccia n° 273, palazzina B, piano seminterrato, interno 2 ed annessa cantina, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 386, particella 388 sub 3 graffata con la particella 568 l'appartamento e particella 387 sub 17 la cantina. L'immobile è ubicato nel quartiere Trionfale, zona Camilluccia, area residenziale a nord della città, caratterizzata da palazzine pregiate anni sessanta e sufficientemente servita dalle infrastrutture e dai servizi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dal debitore		

