

S/A

C.T.U.

BARRECA 05.05.2016

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**SEZIONE 4° - G.E. Dott.ssa G.L. BARRECA**  
**PROCEDIMENTO ISCRITTO AL R.G.**  
**n° 763 /2008**

**Parti :**

**BANCA POPOLARE DI MILANO /**

~~FILE WORD /PDF~~

- 01 - Elenco File Word / PDF
- 02 - Relazione di C.T.U. con n° 2 planimetrie catastali
- 03- n. 2 visure catastali
- 04 - N. 2 VERBALI DI ACCESSO
- 05 - n° 10 FOTOGRAFIE
- 06- CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' del mese di Agosto 2000
- 07 - Trascrizioni /Iscrizioni Conservatoria Registri Immobiliari di Roma
- 08- atto notarile di acquisto rep. N° 22050 del 21.05.1997
- 09- Contratto di Mutuo rep. N° 187240 del 20 ottobre 2004
- ~~00~~ - Atto di pignoramento immobiliare notificato in data MAGGIO 2008

10

STUDIO TECNICO  
**GEOMETRA CARLO MAZZONNA**

pag. 1

Via Fossato di Vico, 9- 00181 Roma

Tel./fax 06.7810282 - 338/7790121 - E. Mail . carlo.mazzonna@fastwebnet.it

Roma li 27/04/2010

**Tribunale di Roma – Esecuzioni Immobiliari –**  
**G.E. Dott.ssa G.L. BARRECA**

**Procedimento iscritto al R.G. n° 763/2008**

**BANCA POPOLARE DI MILANO /**  
**[REDACTED]**

In data 21.09.2009 lo scrivente veniva nominato CTU nella vertenza in oggetto-  
Nella stessa data egli compariva davanti al Sig. GIUDICE ESECUTORE e dopo aver  
dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito – veniva a conoscenza  
dei quesiti che di seguito verranno elencati .

Svolgimento delle operazioni peritali :

**1° sopralluogo : 19 Novembre 2009 :**

presenti in loco :

il custode giudiziario :Dr. ROBERTO D'ANGELO –  
il Sig. [REDACTED]

**2° sopralluogo : 15 Febbraio 2010**

presente in loco :

il Sig. [REDACTED]

n.b. vedasi n. 2 verbali di accesso allegati-

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO :

**RISPOSTE AI QUESITI :**

**1° quesito :**

Descriva il C.T.U. previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, localita', n° civico, piano, n° interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq. – confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi)-

**Risposta al Quesito n. 1**

Le porzioni immobiliari – oggetto del pignoramento – sono in Roma – trattasi precisamente di :

**Appartamento ad uso Abitazione – in via di Porta Furba civ. 123 (gia' via degli Angeli) – scala "A" – piano 1° int. 3 -**

Locale box con ingresso carrabile adiacente il civ. 135 di via di Porta Furba (gia' via degli Angeli) -

**UBICAZIONE :**

via di Porta Furba e' una via tra la via Tuscolana e via di Tor Pignattara -  
La zona e' dotata di servizi ed infrastrutture .

**L'appartamento int. 3 scala "A" piano 1° – via di Porta Furba civ. 23 e' cosi' composto :**

Ingresso – **Ampio salone** con angolo cucina – **Bagno** (con water, lavabo, vasca) – stanza da letto - **Bagno** interno a stanza da letto ( fornito di water, bidet, lavabo, piatto doccia ) – **2° stanze da letto – ripostiglio** con cabina armadi comunicante con le 2 stanze da letto – – **terrazza coperta** di circa mq. 15,00 -

**In particolare troviamo :**

Nell'ingresso e salone pavimentazione formato 33 x 33 cm.

Nel corridoio interno – stanze da letto : parquet

Nelle 2 stanze da letto : porte a scomparsa

Nei 2 bagni : porte ad anta e con sanitari di marca Dolomite

I radiatori sono in lega di alluminio- il riscaldamento di tipo autonomo.

Grado di manutenzione : piu' che discreto -

Il Complesso immobiliare di cui le 2 porzioni immobiliari sono parte – si presenta, per lo più, esternamente, con listelli in cortina -

**Il BOX distinto col n. 12** e' a piano 2° interrato ed ha l'ingresso carrabile adiacente il civ. 135 di via di Porta Furba - Il locale ctg. C/6 ha una : Superficie commerciale di circa mq. 16,00 -

Calcolo della Superficie netta dell'appartamento int. 3 p. 1° scala "A"  
-da planimetria catastale

Salone con angolo cucina : mq. 35,00 circa  
Corridoio interno : " 4,00 "  
Bagno di servizio : " 3,50 "  
Stanzino guardaroba " 5,00 "  
(comunicante con stanze da letto)

Bagno interno a stanza da letto " 3,50 "  
1° stanza da letto " 16,00 "  
2° stanza da letto " 16,00 "

Totale sup. netta arrotondata : circa mq. 83,00

Terrazza coperta : circa mq. 15,00

Calcolo della superficie commerciale :

superficie netta appartamento : mq. 83,00 aumentata del 12 % = mq. Arr. 93,00

Terrazza coperta : mq. 15,00 circa x 1/3 = mq. 5,00

Totale arrotondato : circa mq. 98,00 ( mq. 93,00 + mq. 5,00 di terrazza coperta)

CONFINI :

APPARTAMENTO INT. 3 scala "A" – via di Porta Furba civ. 123

Confina con :

appartamento int. 4 –chiostrina-distacchi scoperti verso area di comparto e verso area a parcheggio- appartamento int. 2 , vano accnsore e pianerottolo delle scale – s.a.

**BOX per auto distinto con il n° 12 :**

**sito nell'autorimessa comune a piano 2° interrato**

Confina con :

spazio di manovra, box auto n. 13 ,locali cantine, box auto n. 11 –salvo altri -

**IDENTIFICAZIONE PRESSO IL N.C.E.U. DI ROMA :**

**Appartamento int. 3 piano 1° scala "A"**

Fg. 938 - particella 251 subalterno n. 22 ctg. A/2 classe 2 consistenza : vani 5,00

Rendita :€: 1.136,21

**BOX auto distinto con il n. 12 :**

FG. 938 p.lla 251 subalterno n. 156 zona censuaria 4 - ctg. C/6 classe 7

consistenza : mq. 14,00 – Rendita : €. 117,13

**Intestazione catastale :**

COMUNE DI ROMA

- diritto del concedente : 1000/1000

- proprieta' superficiaria : 500/1000

- proprieta' superficiaria : 500/1000

**N.B.**

**Da art. 3 -atto di compravendita rep. 22050 del 21.05.1997**

Il complesso edilizio (di cui le 2 porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono parte) e' stato costruito dalla Societa' venditrice [redacted] a tutte sue cura e spese su area concessale in diritto di superfice per la durata di 99 anni,rinnovabile per egual periodo,dal Comune di Roma con convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865 con atto a Rogito del Notaio Giovanni Ungari Transatti di Roma in data 19 maggio 1995 rep. N° 18112/8783 registrato il 22 detti al n. 24735 e trascritto in pari data al n. 19085 di formalita',per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto esecutivo planivolumetrico della zona –

**2° QUESITO :**

(accerti il C.T.U. la conformita' tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione,riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sul'immobile ed. a parte , della trascrizione delle domande giudiziali ) –

**RISPOSTA AL QUESITO N° 2 :**

i dati catastali ( fg. –particella – subalterni ) coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Marco di Cencio –

in particolare :

trascrizione contro del 3.07.2008 Reg. particolare 47144 Reg. generale 82838  
atto esecutivo o cautelare – verbale di Pignoramento immobili-  
VEDASI ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A FIRMA  
DELL'AVV.MARCO DI CENCIO –

*n.b.*

*in allegato si riporta tutto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle 2  
porzioni immobiliari-  
trascrizioni delle domande giudiziali-*

3° Quesito :

Se l'immobile non risulta accatastato, proceda il C.T.U. all'accatastamento, ovvero  
esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di  
difformita' o mancanza idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione –

**Risposta al Quesito n. 3 :**

Come già specificato le 2 porzioni immobiliari risultano regolarmente accatastate e  
/o censite presso il N.C.E.U. di Roma -

4° Quesito :

indichi il C.T.U. L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico-

**RISPOSTA AL QUESITO N° 4 :**

da nuovo P.R.G.

Città consolidata T3 :tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera-

PTPR -

Tav. A paesaggio degli insediamenti urbani-

Tav. B Aree urbanizzate del PTPR

Tav. C Tessuto urbano

Tav. D aree urbanizzate.

5° Quesito :

Indichi il C.T.U. la conformita' o meno della costruzione alle autorizzazioni o  
concessioni amministrative ed. in caso di costruzione realizzata o modificata in  
violazione della normativa urbanistico/edilizia vigente, descriva la tipologia degli  
abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi dell'art. 17  
comma 5 o 40 comma 6 della Legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della  
sanatoria –

**Risposta al quesito n. 5 :**

A norma della Legge n. 47 del 28/02/1985 e successive modificazioni-le 2 porzioni immobiliari -oggetto di pignoramento - sono state edificate in base a concessione edilizia n. 770/C del 21 Ottobre 1993 e successiva variante n.419/C del 22 maggio 1996 -

I lavori di costruzione del Complesso immobiliare -di cui sono parte - hanno avuto inizio il 10 Ottobre 1994 e termine il 17 Settembre 1996 -

Da visure eseguite p/o il IX Dipartimento del Comune di Roma risulta essere stata rilasciata la : **Certificazione di Abitabilità** -con determinazione dirigenziale del mese di Agosto anno 2000 -  
(vedasi allegato)

**6° Quesito :**

(Dica il C.T.U. se e' possibile vendere i beni pignorati in uno o piu' lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento)-

**Risposta al Quesito n. 6 :**

e' possibile vendere le 2 porzioni immobiliari separatamente in quanto accertate e/o censite individualmente -  
**NON SI POSSONO ,PERO', FRAZIONARE SINGOLARMENTE -**

**7° Quesito :**

( indichi il C.T.U. se l'immobile e' libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio )-

**Risposta al quesito n. 7 :**

Le 2 porzioni immobiliari : appartamento int. 3 scala "A" piano 1° via di Porta Furba civ. 123 ed il box n. 12 con accesso carrabile adiacente il civ. 135 di via di Porta Furba - sono stati acquistate dai Sigg. [REDACTED]  
con atto rep. N° 22050 raccolto n° 10700 del 21 Maggio 1997 notaio Dr. Giovanni Ungari Transatti -

**N.B. L'atto di pignoramento immobiliare e' stato notificato nel mese di Maggio dell'anno 2008 --**

***E quindi successivo all'atto di acquisto.***

**8° Quesito :**

(Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di civici o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge )-

**Risposta al quesito n. 8 :**

**Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono alienabili –**

**In risposta al quesito n. 8 - Non esistono vincoli e/ o “ pregiudizi “ di alcun genere -**

**9° quesito :**

( Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio usato)

**Risposta al Quesito n. 9 :**

**Il Giudizio di stima e' stato determinato applicando il metodo sintetico/comparativo sulla base delle quotazioni correnti in loco, sulla scorta di possibilità di realizzazione dell'immobile nella sua intera consistenza : come precedentemente specificato-**

**Si e', inoltre, tenuto conto delle quotazioni del LISTINO –OSSERVATORIO IMMOBILIARE DEL GRUPPO TECNO CASA – relativo all'anno 2009 e ritenuto congruo per il 1° trimestre anno 2010 –**

**Pertanto :**

**superficie commerciale dell'appartamento int. 3 p. 1° scala “A” : mq. 98,00 circa**

**prezzo di mercato di base : €/mq. 3.850,00**

**€/mq. 3.850,00 : valutazione €/mq. Per un appartamento di tipo medio/nuovo in piu' che discrete condizioni di manutenzione e conservazione-**

**coefficiente correttivo il prezzo di mercato base : 0,95**

**0.95 = coefficiente di abbattimento per piano 1° - piano basso-**



€/mq. 3.850,00 x 0.95 = €/mq. 3.657,50

Pag. 8

VALORE DI MERCATO ATTUALE :

Appartamento int. 3 piano 1° scala "A" :

mq. 98,00 x €/mq. 3.657,50 = arr. **€. 358.500,00**

**LOCALE BOX** per auto distinto con il 12 e sito al 2° piano interrato  
Accesso carrabile adiacente il civ. 135 di via di Porta Furba

Sup. commerciale : mq. 16,00

Mq. 16,00 x €/mq. 3.850,00 x 0.70 = **€. Arr. 43.000,00**

**N.B. 0.70 :**

coefficiente riduttivo per superficie  
non residenziale

IN SINTESI :

**APPARTAMENTO INT. 3 scala "A" piano 1° :**

**€. 358.500,00**

**Box per auto distinto con il n. 12**

**( sito al piano 2° interrato ) :**

**€. 43.000,00**

L'importo totale pari ad **€. 401.500,00** e' stato formulato considerando  
le 2 porzioni immobiliari nello stato di "LIBERO" da persone e cose -

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico

In allegati :

- N. 2 planimetrie catastali
- Elenco file word /PDF



COPIA

TRIBUNALE DI ROMA


Esecuzione Immobiliare n. 763 /2008.

G.E. Dott.ssa Giuseppina Luciana BARRECA

VERBALE PRIMO ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il giorno 19 novembre 2009, alle ore 10,00 in Roma, in Via di Porta Furba n.123, scala / piano 4, interno 3, presso il compendio immobiliare pignorato di cui all'esecuzione immobiliare R. G. E. n. 763 / 2008 sono presenti: il Custode Roberto D'angelo e il C.T.U. Geom. Carlo MAZZONNA.

All'interno dell'appartamento sono presenti i seguenti signori:

|  |
|--|
|  in qualità di <u>co-proprietario</u> |
|  |
|  |

i quali intervengono, rispettivamente:

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |

Il Geom.MAZZONNA , alla presenza continua di tutti gli intervenuti, dà avvio alle operazioni peritali di stima del compendio immobiliare pignorato e procede al rilievo dell'appartamento interno: 3.

COPIA

Il Custode Giudiziario al fine di esperire, nel più breve tempo possibile, tutte le attività assegnate, assume le dichiarazioni di seguito trascritte:

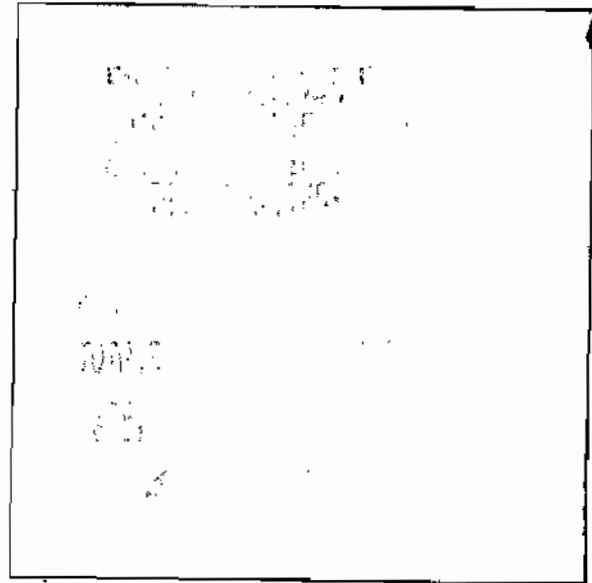
Abito del sottoscritto con mia moglie, Sig.ra [redacted], ed i miei due figli [redacted] e [redacted]. Il Sig. [redacted] richiama di aver sottoscritto presso il comune di Genova nel 2006 un contratto di affitto per un appartamento. Si è data ad osservare le regole con i pagamenti del canone mensile. L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione.

Il Sig. [redacted] dichiara di essere reperibile al seguente numero di telefono [redacted] e chiede di ricevere tutte le comunicazioni a lui destinate e relative alla procedura in titolo al seguente indirizzo:

Via [redacted]

Il presente verbale si chiude alle ore 11,05 del 19 novembre 2009.

Il Custode Roberto D'Aglio  
Il C.T.U. [redacted]  
Il Sig. [redacted]  
La Sig.ra [redacted]



C.T.U. R.5. 963/2008 - S.E. Dott. S.L. BIANCHI  
Sec. 4° Elee. immobiliari

2° sopralluogo

data del 15.02.2010

in data odierna ex-come da R.A.A. del 2/02/2010  
è eseguito un 2° sopralluogo all'interno  
dell'appartamento in Roma via Porta Furba civ. 123  
p. 1° distinto col n° 3 - presente in loco  
il Sig. [REDACTED] nel corso del  
sopralluogo si è verificato lo stato di luogo.  
ed inoltre si è accertato che l'ingresso  
di Boxer è dal piano carrabile adiacente  
il civ. 135 di via di Porta Furba.  
Tale accesso è di entrata e di uscita.

[REDACTED]

STUDIO TECNICO GEOMETRA CARLO MAZZONNA  
00181 ROMA - Via Fossato di Vico, 9  
Tel./Fax 067810282 - Cell. 3387790121  
P. IVA 08974320589 - C.F. MZZ CRL 54H24 H501W