
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.IV.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappiello Carla, nell'Esecuzione Immobiliare *****

**

promossa da

Contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Bene N° 1 – appartamento sito in Roma, via Umberto Cagni, 45	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto 1	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare *****	10
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 150.000,00	10



INCARICO

Con Ordinanza del 11.5.2023, la sottoscritta Ing. Cappiello Carla, con studio in Via Collesferro, 5 - 00189 - Roma (RM), email carla.cappiello@gmail.com, PEC cappiello.c@pec.ording.roma.it, Tel. 06 30 360 185, Fax 06 23 32 07 688, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11.6.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Appartamento sito nel Comune di Roma in Via Umberto Cagni n. 45, Se. A, piano Terzo, int. 13, in NCEU al Foglio n. 1083, particella 464, sub. 209, Zona Censuaria 7, cat. A/2, Classe 3, vani 3,5

BENE N° 1 – APPARTAMENTO SITO IN ROMA, VIA UMBERTO CAGNI, 45

Si tratta di un appartamento sito nel Comune di Roma - lido di Ostia Ponente - ed è ricompreso all'interno del territorio del Municipio X di Roma Capitale.

L'appartamento sito al piano terzo della scala A e distinto dall'int. 13 è ricompreso in un fabbricato di n. 6 piani in elevazione che trova accesso dal civico n. 45 della via Umberto Cagni.

L'appartamento si compone ingresso, salone, due camere, cucina, bagno e piccolo disimpegno, oltre un balcone annesso a livello (all n. 3 planimetria di rilievo).

L'appartamento è abitato dalla debitrice esecutata e dalla di lei figlio e dalla famiglia di quest'ultimo.

LOTTO 1

Il lotto n. 1 è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Roma - lido di Ostia Ponente - ricompreso all'interno del territorio del Municipio X di Roma Capitale, censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 1083, Particella 464, sub. 209, piano 3, interno 13, categoria A/2, z.c. 7, classe 3, vani 3,5, superficie catastale 79 mq (75 mq escluse aree esterne (r.c. € 533,24).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato la seguente documentazione ipocatastale:

1. Certificato ipotecario speciale;
2. Visura storica per immobile;

che saranno esaminati nel prosieguo della presente relazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:



- ***** ***** per la quota di 1/1;

Codice fiscale: *****

CONFINI

L'appartamento al piano terzo confina con appartamento int. n. 12, appartamento int. 14, vano scala condominiale, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie utile coperta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza m	Piano
abitativa	64,48	73,80	1	73,80	3	3
		11,85	0.25	2.90		
				76,70		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 17.11.2000	***** (1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 1083 part. 464, sub. 209 z.c. 7, Cat. A/2, Cl. 3 consistenza 3,5 vani Rendita: € 533,24 - L. 1.032.500
Dal 17.11.2000 al 15.6.2023	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1083 part. 464, sub. 209 z.c. 7, Cat. A/2, Cl. 3 consistenza 3,5 vani sup. catastale 79 m ² (75 mq escluse aree scoperte) Rendita: € 533,24

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1083	464	209	7	A/2	3	3,5 vani	79 mq	€ 533,24	III



Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento (all. n. 1 – visura catastale).

La planimetria catastale non corrisponde a quanto rilevato per una diversa configurazione interna del bene immobile (all. n. 2 – planimetria catastale)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento versa in discreto stato di manutenzione sebbene lo stesso necessiti di interventi di risanamento di parte delle finiture interne e presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive:

- Esposizione prevalente: Nord Ovest;
- Altezza utile interna: 3,00 ml;
- Struttura portante: Cemento armato;
- Pareti esterne fabbricato: rivestite in cortina;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestite in ceramica nei bagni e nella cucina;
- Pavimentazione interna: ceramica ed in gres 7,5 x 15 cm sul balcone;
- Infissi interni: in legno tamburato. Portoncino di ingresso con blindatura riportata.
- Infissi esterni: in legno in alluminio;
- Impianti: elettrico, idrico, gas, antenna TV e citofonico. Impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo, si è appreso che lo stesso è abitato dalla debitrice esecutata e dalla di lei figlio e dalla famiglia di quest'ultimo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17.11.2000	***** (1/1)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leofreddi Andrea	17.11.2000	2879	'-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II Roma 1	21.11.2000	88056	57636



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo
Notaio Privitera Antonino del 2.8.2007 – rep. 40673
Iscritta presso la CC. RR. II. di Roma 1 il 2.8.2007
Reg. gen. 142562; reg. part. 36919
A favore di: MELIORBANCA S.P.A. – Sede in Milano Cod. fisc. 00651540585
Contro: *****
- **Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**
Agenzia Delle Entrate e riscossione Cod. fisc. 13756881002
Capitale 31.084,90 €
Iscritta presso la CC. RR. II. di Roma 1 il 27.10.2017
Reg. gen. 124625, reg. part. 22716
A favore di: Agenzia Delle Entrate e riscossione Cod. fisc. 13756881002
Contro: *****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Tribunale di Roma di Roma Rep. n. 28594 del 12.8.2022
Trascritto presso la CC. RR. II. di Roma 1 il 11.11.2022
Reg. gen. 146611, reg. part. 103582
A favore di: *****
Contro: *****

Normativa urbanistica

Si riporta di seguito quanto è emerso da indagine svolta presso l'ufficio Visure P.R.G. del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma circa la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile pignorato (all. n. 4).

Piano regolatore

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma ha individuato l'immobile come segue:
Sistema insediativo: Città consolidata;
Tessuto: T1 – di espansione novecentesca a edilizia definita a media intensità (NTA del PRG di Roma Capitale: art. 44, art. 45 e art. 46).

Carta per la qualità:

Il fabbricato non è ricompreso nella Carta per la Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di Via Umberto Cagni, 45 venne realizzato con licenza edilizia n. 221 del 1968 e progetto n. 5214/1968 (all. n. 4).
Risulta solo presentata la domanda di rilascio del certificato di abitabilità (all. n. 5) E REDATTA DALL'Ufficio la relazione di abitabilità (all. n. 6)



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene pignorato, si è ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, intendendo tale valore come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene analogo a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità, con riferimento ai prezzi per immobili con destinazione abitativa alla quale è stata già ragguagliata la sua consistenza. La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi attuali di mercato, per la tipologia di immobili come quelli in esame, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite.

In particolare, per quanto riguarda l'individuazione del prezzo unitario di mercato quest'ultimo è stato assunto pari alla media tra i valori medi per immobili in normale stato di manutenzione forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, organismi questi ultimi che raccolgono numerosi operatori del settore Immobiliare, ed i prezzi medi di mercato rilevati da indagine diretta, questi ultimi scontati del 7% per tener conto del margine di trattabilità del prezzo dell'immobile offerto sul mercato.

OMI	Borsino immobiliare	Indagine diretta	Media
2.175,00 €	2.365,00 €	2.080,00 €	2.158,00 €

Il valore sopra determinato è stato ridotto di un ulteriore 10%, per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi, ottenendo un valore finale unitario di stima pari a € 1.942,00 al mq.

Pertanto, applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie commerciale in precedenza indicata si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare pari ad **€ € 148.951,40** che arrotondato ad € 150.000,00 si assume quale più probabile valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento int. 13 sito in Roma, Via Cagni, 45	76,70 mq	1.942,00 €/mq	€ 148.951,40	1/1	€ 148.951,40
Valore di stima:					€ 148.951,40

Valore finale di stima: € 150.000,00

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, 11 febbraio 2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cappiello Carla



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Visura storica catastale;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Planimetria di rilievo.
- 4) Progetto 5214/1968,
- 5) Domanda abitabilità
- 6) Relazione di abitabilità
- Elaborato fotografico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

Bene N° 1 –

Si tratta di un appartamento sito nel Comune di Roma - lido di Ostia Ponente - ed è ricompreso all'interno del territorio del Municipio X di Roma Capitale.

L'appartamento sito al piano terzo della scala A e distinto dall'int. 13 è ricompreso in un fabbricato di n. 6 piani in elevazione che trova accesso dal civico n. 45 della via Umberto Cagni.

L'appartamento si compone ingresso, salone, due camere, cucina, bagno e piccolo disimpegno, oltre un balcone annesso a livello (all n. 3 planimetria di rilievo).

L'appartamento confina con appartamento int. n. 12, appartamento int. 14, vano scala condominiale, s.a..

L'appartamento è abitato dalla debitrice esecutata e dalla di lei figlio e dalla famiglia di quest'ultimo.

L'appartamento è distinto presso il NCEU al foglio 1083 particella 464 sub 209

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1.

Prezzo base d'asta: € 150.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE *****

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 1 - Civile abitazione			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Umberto Cagni, 45		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Civile abitazione Fg. 1083 part. 464, sub. 209 z.c. 7, Cat. A/2, Cl. 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 79 m ² (75 mq escluse aree scoperte), Rendita: € 533,24	Superficie	78,10 mq
Stato conservativo:	normale		
Descrizione:	Si tratta di un appartamento sito nel Comune di Roma - lido di Ostia Ponente - ed è ricompreso all'interno del territorio del Municipio X di Roma Capitale. L'appartamento sito al piano terzo della scala A e distinto dall'int. 13 è ricompreso in un fabbricato di n. 6 piani in elevazione che trova accesso dal civico n. 45 della via Umberto Cagni. L'appartamento si compone ingresso, salone, due camere, cucina, bagno e piccolo disimpegno, oltre un balcone annesso a livello (all n. 3 planimetria di rilievo). L'appartamento confina con appartamento int. n. 12, appartamento int. 14, vano scala condominiale, s.a. L'appartamento è abitato dalla debitrice esecutata e dalla di lei figlio e dalla famiglia di quest'ultimo. L'appartamento è distinto presso il NCEU al foglio 1083 particella 464 sub 209 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà pari ad 1/1.		

