

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.IV.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappiello Carla, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.1381/2021

promossa da

***BCC - BANCA di CREDITO COOPERATIVO di ROMA, Società. Cooperativa a r.***

*Codice fiscale: 01275240586*

contro

***\*\*\*\*\* Srl***

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
<b>Bene N° 1</b> – Appartamento int. 3, piani T - 1° - s1 , sito in Roma, Via Sant'Elpidio a Mare n. 33.....	3
Lotto 1 .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto 1</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2019 del R.G.E.....	12
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 155.000,00</b> .....	12



## INCARICO

---

Con Ordinanza del 29.8.2022, la sottoscritta Ing. Cappiello Carla, con studio in Via Colferro, 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 pari data 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 in villino sito nel Comune di Roma, Via Sant'Elpidio a Mare n. 33, distinto con il numero interno 3, posto ai piani terreno, 1° e seminterrato, composto da 4,5 vani catastali, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 672, particella 3388, sub 6, Via Sant'Elpidio a Mare n. 33, categoria A/7, classe 4, vani 4,5, rendita Euro 673,98

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 – APPARTAMENTO INT. 3, PIANI T - 1° - S1 , SITO IN ROMA, VIA SANT'ELPIDIO A MARE N. 33**

---

Si tratta dell'appartamento int. 3 posto terreno del villino esafamiliare sito in Roma al civ. 33 di Via Sant'Elpidio a Mare.

L'immobile ricade nella zona denominata "Giardini di Corcolle" in prossimità dell'incrocio tra l'autostrada RM-AQ ed il GRA di Roma, nel quadrante est della città, ed è ricompreso all'interno del territorio del Municipio VI di Roma Capitale.

L'appartamento si compone di salone con angolo cottura, una camera ed un bagno al piano terra ed una cantina con centrale termica al piano seminterrato e tre ambienti con destinazione a soffitta/lavatoio al piano primo. I due piani, Terra, seminterrato e primo sono posti in collegamento tra loro da una scala interna. Al livello del piano terra è annessa un'area esterna in parte porticata ed in parte sistemata a verde.

Si rappresenta che, allo stato, al piano primo, destinato a soffitta sono presenti due camere ed un servizio igienico. Una delle camere ed il servizio igienico si estendono nel vano sottotetto per una superficie maggiore di quella indicata sui progetti assentiti, di cui al successivo paragrafo dedicato alla conformità edilizia del bene (area tratteggiata nello schema di rilievo all. n. 4).

Analogamente, il piano seminterrato destinato a cantina e CT è "attrezzato" per essere abitato; al posto della centrale termica è stato realizzato un servizio igienico ed in luogo delle cantine sono realizzate un salone ed una camera da letto. Risulta inoltre chiusa la porta di comunicazione tra piano interrato e vano intercapedine

L'appartamento, libero, si presenta in buone condizioni di manutenzione; il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione (allegato elaborato fotografico).



## LOTTO 1

Il lotto n. 1 è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - quota 1/1 della piena proprietà dell'appartamento sito Roma, Via Sant'Elpidio a Mare civ. 33, piani Terra, primo e semi interrato, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 672, particella 3388 - subalterno 6, categoria A7, classe 4, vani 4,5, rendita Euro 673,98.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti il certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 C.P.C dal Notaio Dott. Rocco Mancuso in data 8.2.2022.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati (all. n. 5):

- \*\*\*\*\* Srl per la quota di 1/1 dell'intera proprietà

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

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* Srl per la quota di 1/1 dell'intera proprietà

### CONFINI

L'appartamento e l'area sistemata a verde confinano nell'insieme con Via Sant'Elpidio a Mare, unità abitativa int. 2, unità abitativa int. 4, s.a..

### CONSISTENZA

Si riportano di seguito i dati di consistenza del bene pignorato

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitativo	50,5	56,5	1	56,5	2,82	Terra
Soffitta/lavatoio	27	32,2	0,5	16,1	1,1/2,30	Primo
Cantina e CT	48	56,5	0,5	28,25	3,1	Seminterrato
Area porticata/patio	15,5	15,5	0,25	3,88	-	-
Giardino - viale di accesso	60	60	0,1	6	-	-
				<b>110,73</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
All' <b>8.6.2010</b> di costituzione fino al <b>6.7.2010</b>	*****S.R.L. con sede in ***** cod. fisc. ***** Proprietà (1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3388 Sub 6, cat. A7, cl. 4, vani 4,5, rendita € 673,98  VIA SANT'ELPIDIO A MARE n. SNC, Interno 3 Piano S1 - T-1
Dal <b>6.7.2010</b> al <b>25.12.2010</b>	*****S.R.L. con sede in ***** cod. fisc. ***** Proprietà (1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3388 Sub 6, cat. A7, cl. 4, vani 4,5, rendita € 673,98  VIA SANT'ELPIDIO A MARE n. 33, Interno 3 Piano S1 - T-1
Dal <b>25.12.2010</b>	*****S.R.L. con sede in ***** cod. fisc. ***** Proprietà (1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 3388 Sub 6, cat. A7, cl. 4, vani 4,5, superficie catastale 83 mq - rendita € 673,98  VIA SANT'ELPIDIO A MARE n. 33, Interno 3 Piano S1 - T-1

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	672	3388	6	6	A/7	4	4,5 vani	83 mq (escluse aree esterne)	€ 673,98	S1 - T - 1

### Corrispondenza catastale

I dati catastali identificativi dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

La distribuzione interna degli ambienti non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio. Non risulta infatti indicata la maggiore superficie del piano primo e lo spostamento del tramezzo di delimitazione del bagno del piano primo, l'avvenuta chiusura di una porta di accesso all'intercapedine esterna dal piano seminterrato, la presenza del camino al piano seminterrato (all. nn. 1, 2 e 3).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive.

- Altezza interna del piano terra abitativo: 2,82 ml;
- Struttura del fabbricato: Cemento armato;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate; rivestite con piastrelle in ceramica nell'angolo cottura e nei bagni;
- Pavimentazione interna: ceramica monocottura;



- Infissi esterni: in legno con persiane;
- Infissi interni: in legno tamburrati;
- Impianti: elettrico, idrico, gas, telefonico, riscaldamento autonomo (caldaia divelta).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo l'immobile era libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Al 20.2.2002	***** (1/1) Cod. fisc.: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vittorio Torina	22.11.1971	-	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II Roma	26.1.1972	-	5765
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vittorio Torina	17.12.1971	-	-
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
Conservatoria dei RR.II Roma	2272	-	7528		
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 20.2.2002 al 5.12.2007	***** (1/1) Cod. fisc.: *****	<b>Compravendita*</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alessandro Taddei	15.2.2002	-	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei RR.II Roma 1	22.2.2002	-	11919		
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 5.12.2007	***** (1/1) Cod. fisc.:*****	<b>Permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Cianciarelli	5.12.2007	-	-



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II Roma 1	19.12.2007	-	101031

Si allega titolo di provenienza del bene (all. n. 5)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- ipoteca volontaria**  
 Rogito Notaio Fabrizio Ruffo del 10.6.2013  
 Iscritta a Roma il 12.6.2013  
 Reg. gen. 58626 - Reg. part. 8063  
 Durata: 10 mesi 20 giorni  
 Importo € 200.000,00 di cui € 100.000,00 per sorte capitale  
**A favore di:** Banca di Credito Cooperativo di Roma-Società Cooperativa con sede in Roma  
 C.F. 01275240586  
**Contro:** \*\*\*\*\*  
 C.F. \*\*\*\*\*
- Ipoteca Giudiziale**  
 Decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 21.4.2015  
 Iscritta a Roma il 12.6.2013  
 Reg. gen. 58626 - Reg. part. 8063  
 Importo € 390.000,00 di cui € 242.480,97 per sorte capitale  
**A favore di:** Banca delle Marche Spa in A.S. con sede in Ancona  
 C.F. 01377380421  
**Contro:** \*\*\*\*\*  
 C.F. \*\*\*\*\*

### Trascrizioni

- Obbligo edilizio**  
 Notaio Roberto Cianciarelli del 29.6.2010  
 Trascritto a Roma il 14.7.2010  
 Reg. part. 50189  
**A favore di:** Comune di Roma  
**Contro:** \*\*\*\*\*  
 C.F. \*\*\*\*\*
- Obbligo edilizio**  
 Notaio Roberto Cianciarelli del 6.7.2010  
 Trascritto a Roma il 27.7.2010  
 Reg. part. 54160  
**A favore di:** Comune di Roma  
**Contro:** \*\*\*\*\*  
 C.F. \*\*\*\*\*



- **Pignoramento Immobiliare**  
Emesso da Tribunale di Roma  
Trascritto a Roma il 23.12.2021  
Reg. part. 115610  
**A favore di:** Banca di Credito Cooperativo di Roma-Società Cooperativa con sede in Roma  
C.F. 01275240586  
**Contro:** \*\*\*\*\*  
C.F. \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito quanto è emerso da indagini 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.

### Piano regolatore

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma ha individuato l'immobile come segue:  
Sistema insediativo: Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita (art. 62 NTA del PRG di Roma Capitale

### Carta per la qualità:

Fabbricato non ricompreso nella Carta per la Qualità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame dell'atto di Compravendita di altre unità immobiliari comprese nel villino risulta che quest'ultimo è stato edificato con permesso di costruire n. 720 del 6.8.2008 prot. 53098 istanza n. 6775/2005 (all. n. 6 e n. 7). Successivamente è stata presentata una DIA in variante al prot. 45736/2010 (all. n. 8). Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto per l'assenza di una porta di comunicazione dalla cantina all'intercapedine al piano seminterrato, la destinazione d'uso del piano seminterrato prevista a cantina ed adibita invece a zona abitabile, la presenza di un servizio igienico al piano seminterrato in luogo dell'CT, L'annessione di parte del sottotetto ai locali del piano primo, la destinazione d'uso del piano primo presita a soffitta con lavatoio ed invece adibita a superficie abitabile con servizio igienico.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Nel corso del sopralluogo, non è stato fornito il libretto d'impianto, comunque non funzionante. Il certificato di prestazione energetica non è, quindi, rilasciabile.

## 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, tenuto conto che la valutazione riguarda un bene sottoposto a pignoramento immobiliare, 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 indagini dirette.

OMI	Borsino Immobiliare	Indagine diretta di mercato	Media
1.475,00 €	1.957,00 €	1.560,00 €	1.664,00 €

Infine, il valore unitario sopra determinato è stato ridotto del 10%, per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi, ottenendo un valore finale unitario di stima pari a € 1.497,60 al mq.

Pertanto, applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare pari ad € 165.829.25.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento int. 3 in Roma, Via Sant'elpidio a Mare, 33	110,73 mq	€/mq 1.497,60	€ 165.829.25	1/1	€ 165.829.25
<b>Valore di stima:</b>					€ 165.829.25

Al suddetto importo devono, infine, essere detratti i costi di sostituzione della caldaia e di ripristino delle destinazioni d'uso assentite e delle piccole difformità riscontrate ai piani seminterrato e primo; tali costi si stimano pari a circa € 10.000,00, compresi i servizi tecnici di ingegneria.

Il valore dell'immobile risulterà pertanto pari a complessivi € 155.829,25 che arrotondato a € **155.000,00** si assume quale più probabile valore di mercato del bene sottoposto a pignoramento immobiliare.

**Valore finale di stima: € 155.000,00**

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 24 luglio 2023

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



## ELENCO ALLEGATI:

- 1) Elaborato planimetrico;
- 2) Visura storica catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Rilievo metrico;
- 5) Atto di provenienza;
- 6) PDC 720\_2008;
- 7) Elaborato grafico ODC 720\_2008;
- 8) DIA 45736\_2010;
- 9) Elaborato fotografico

---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

#### **Bene N° 1 –**

Si tratta dell'appartamento int. 3 posto terreno del villino esafamiliare sito in Roma al civ. 33 di Via Sant'Elpidio a Mare.

L'immobile ricade nella zona denominata "Giardini di Corcolle" in prossimità dell'incrocio tra l'autostrada RM-AQ ed il GRA di Roma, nel quadrante est della città, ed è ricompreso all'interno del territorio del Municipio VI di Roma Capitale.

L'appartamento si compone di salone con angolo cottura, una camera ed un bagno al piano terra ed una cantina con centrale termica al piano seminterrato e tre ambienti con destinazione a soffitta al piano primo. I due piani, Terra, seminterrato e primo sono posti in collegamento tra loro da una scala interna. Al livello del piano terra è annessa un'area esterna in parte porticata ed in parte sistemata a verde.

Si rappresenta che allo stato al piano primo, destinato a soffitta sono presenti due camere ed un servizio igienico. Una delle camere ed il servizio igienico si estendono nel vano sottotetto per una superficie maggiore di quella indicata sui progetti assentiti, di cui al successivo paragrafo dedicato alla conformità edilizia del bene (area tratteggiata nello schema di rilievo all. n. 4).



Analogamente il piano seminterrato destinato a cantina e CT è "attrezzato" per essere abitato; al posto della centrale termica è stato realizzato un servizio igienico ed in luogo delle cantine sono realizzate un salone ed una camera da letto. Risulta inoltre chiusa la porta di comunicazione tra piano interrato e vano intercapedine

L'appartamento, libero, si presenta in buone condizioni di manutenzione; il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione (allegato elaborato fotografico).

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

**Prezzo base d'asta: € 155.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 285/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00**

<b>Bene N° 1 - Civile abitazione</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare, 33, piani PS1, T e 1°, interno 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 3388 Sub 6, Zc. 6, Categoria A/7 - piani PS1, T e 1	<b>Superficie</b>	110,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Discreto		
<b>Descrizione:</b>	<p>Si tratta dell'appartamento int. 3 posto terreno del villino esafamiliare sito in Roma al civ. 33 di Via Sant'Elpidio a Mare.</p> <p>L'immobile ricade nella zona denominata "Giardini di Corcolle" in prossimità dell'incrocio tra l'autostrada RM-AQ ed il GRA di Roma, nel quadrante est della città, ed è ricompreso all'interno del territorio del Municipio VI di Roma Capitale.</p> <p>L'appartamento si compone di salone con angolo cottura, una camera ed un bagno al piano terra ed una cantina con centrale termica al piano seminterrato e tre ambienti con destinazione a soffitta al piano primo. I due piani, Terra, seminterrato e primo sono posti in collegamento tra loro da una scala interna. Al livello del piano terra è annessa un'area esterna in parte porticata ed in parte sistemata a verde.</p> <p>Si rappresenta che allo stato al piano primo, destinato a soffitta sono presenti due camere ed un servizio igienico. Una delle camere ed il servizio igienico si estendono nel vano sottotetto per una superficie maggiore di quella indicata sui progetti assentiti, di cui al successivo paragrafo dedicato alla conformità edilizia del bene (area tratteggiata nello schema di rilievo all. n. 4).</p> <p>Analogamente il piano seminterrato destinato a cantina e CT è "attrezzato" per essere abitato; al posto della centrale termica è stato realizzato un servizio igienico ed in luogo delle cantine sono realizzate un salone ed una camera da letto. Risulta inoltre chiusa la porta di comunicazione tra piano interrato e vano intercapedine</p> <p>L'appartamento, libero, si presenta in buone condizioni di manutenzione; il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione (allegato elaborato fotografico).</p>		

