

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bitetti Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 969/2008 del R.G.E.

Riunita alla 1570/2012 promossa da

**Banca Popolare di Bergamo spa**

contro

\*\*\*

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 969/2008 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.163,20</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 15/02/2024, il sottoscritto Arch. Bitetti Mauro, con studio in Via Amedeo Crivellucci, 21 - 00181 - Roma (RM), email maurobitetti@tiscali.it, PEC arch.mauro.bitetti@pec.archrm.it, Tel. 06 787947, Fax 06 787 947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2024 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) - Largo M. Massai, 1

## DESCRIZIONE

---

Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale, composta da: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, un disimpegno, una stanza da letto e due balconi, che affacciano su via Diego Angeli.

L'accesso al cespite è possibile con un camminamento, alla stessa quota del piano stradale, che rende possibile anche l'accesso ai portatori di handicap motori. E' presente un androne con ascensore con porta a due ante, per complessiva luce netta di 70 cm. Non c'è servizio di portierato.

L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nel quartiere Tiburtino/Casalbruciato. Il quartiere si trova nell'area est della capitale ed è prevalentemente composto ad edificazione intensiva di tipo residenziale e commerciale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.





Soggiorno



affaccio su via Diego Angeli



Ingresso-disimpegno



Cucina





androne



Camera da letto





Bagno

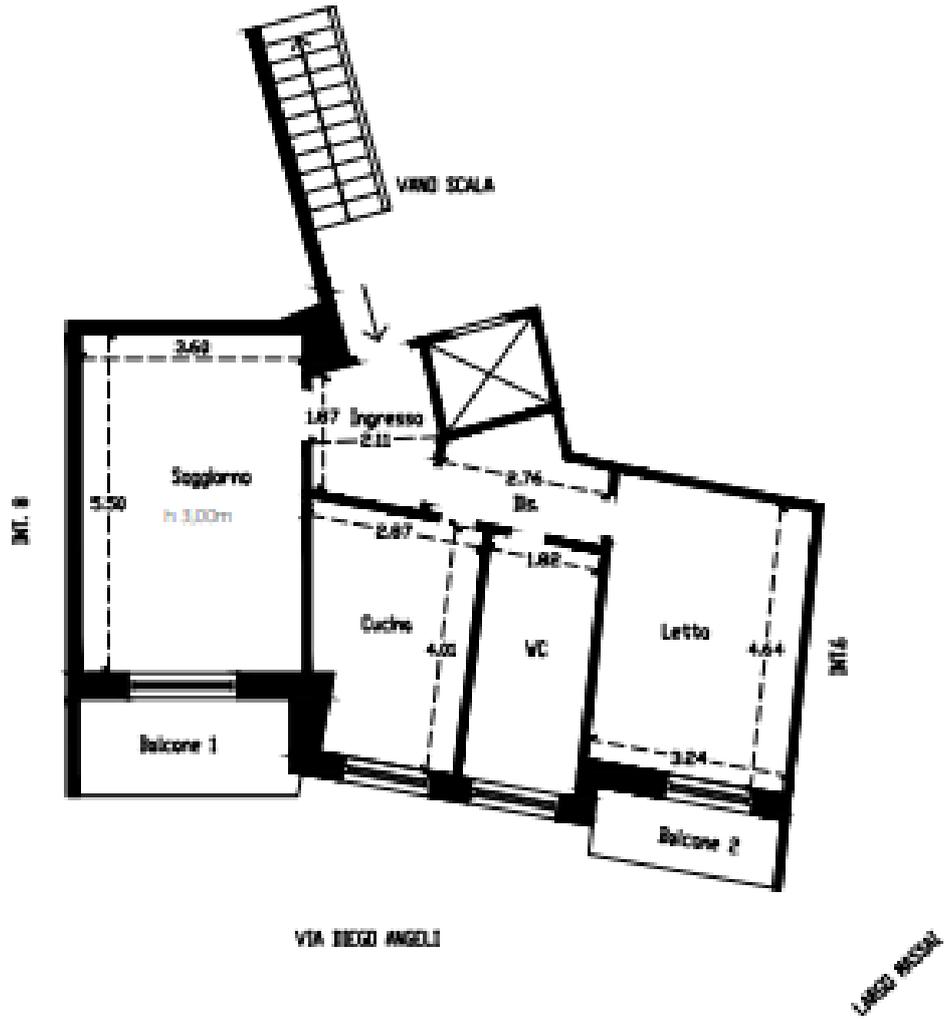


Vista da Largo Massai



GRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

APPARTAMENTO PIANO 1 - INT.7 - Foglio: 605 Particello: 441 Sub: 11



\*\*\*



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo M. Massai, 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

\*\*\*

- xxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nell'atto di compravendita (art.9 regime patrimoniale) i Signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dichiarano di essere entrambi di stato civile libero.

### CONFINI

L'immobile in oggetto confina con: corpo scala e ascensore condominiale, via Diego Angeli, int. 6 e int. 8.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	19,80 mq	21,78 mq	1	21,78 mq	0,00 m	
cucina	10,14 mq	11,15 mq	1	11,15 mq	0,00 m	
wc	7,42 mq	8,16 mq	1	8,16 mq	0,00 m	
disimpegno	4,24 mq	4,66 mq	1	4,66 mq	0,00 m	
ingresso	4,50 mq	4,95 mq	1	4,95 mq	0,00 m	



camera da letto	15,10 mq	16,61 mq	1	16,61 mq	0,00 m	
balcone 1	5,48 mq	5,48 mq	0,25	1,37 mq	0,00 m	
balcone 2	3,37 mq	3,37 mq	0,25	0,84 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>69,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>69,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	605	441	11	5	A3	3	4 vani	74 mq	754,03 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buono stato conservativo. Gli impianti e le finiture risultano essere quelle dell'originaria costruzione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord;  
 Altezza interna utile: 3 mt;  
 Str. verticali: struttura portante in cemento armato;  
 Solai: cemento armato e tavelloni;  
 Copertura: piana, in parte praticabile;  
 Pareti esterne ed interne: esterne intonacate e tinteggiate color crema, con fasce marcapiano colore grigio; interne intonacate e tinteggiate di bianco;  
 Pavimentazione interna: originale in marmette quadrate; ceramica in bagno e cucina ;  
 Infissi esterni ed interni: originali lignei, colore bianco, vetro singolo con tapparelle in plastica;



Impianto elettrico: presente, certificazione non pervenuta;  
 Impianto idrico: esistente con acqua potabile di rete idrica comunale;  
 Impianto termico: condominiale;  
 Impianto di condizionamento: non presente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da Sig. xxxxxxxxxxxx.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1963 al 14/09/1974	XXXXXXXXXX	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Claudio Pierantoni	22/06/1963		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	05/07/1963	57528	39689
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/09/1994 al 24/01/2001	XXXXXXX	<b>mutamento di denominazione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gennaro Mariconda	14/09/1994	30055	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	24/09/1994	59280	33435
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/01/2001 al 04/02/2004	xxxxxx	<b>mutamento di denominazione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Leonardo Milone	24/01/2001	49610	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	30/10/2006	146118	88486
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/01/2001 al 04/02/2004	XXXXXXXXXXXXXX	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Riccio	04/02/2004		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma	06/02/2004	10924	7319
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 06/02/2004  
Reg. gen. 10925 - Reg. part. 2818  
Importo: € 115.000,00  
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx  
Interessi: € 3,90



Rogante: Francesco Riccio

Data: 06/02/2004

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria  
Iscritto a Roma il 25/01/2024  
Reg. gen. 8600 - Reg. part. 1125  
Importo: € 115.000,00  
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Data: 25/01/2024

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 05/08/2008  
Reg. gen. 99365 - Reg. part. 57399  
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 10/10/2012  
Reg. gen. 99016 - Reg. part. 71945  
A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### **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.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In merito alla legittimità edilizia del fabbricato ove sono posti i beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha reperito copia della licenza edilizia n.429/AR del 12/03/1962. (prot.49542/1961)

Lo scrivente ha reperito copia del certificato di agibilità n. 682 del 30/05/1963.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.100,00

E' prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore al quale lo scrivente ha inviato richiesta della documentazione condominiale e dei millesimi di proprietà relativi ai beni in oggetto in data 8/03/2024 tramite email e email pec il 14/03/2024. I millesimi di proprietà sono 18,946. Alla data del 01/04/2024 come da estratto conto allegato condominiale risulta un importo a debito (rate ordinarie, riscaldamento, lavori straordinari) complessivo di € 10.492,34.

## 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) - Largo M. Massai, 1  
Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale, composta da: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, un disimpegno, una stanza da letto e due balconi, che affacciano su via Diego Angeli. L'accesso al cespite è possibile con un camminamento, alla stessa quota del piano stradale, che rende possibile anche l'accesso ai portatori di handicap motori. E' presente un androne con ascensore con porta a due ante, per complessiva luce netta di 70 cm. Non c'è servizio di portierato. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nel quartiere Tiburtino/Casalbruciato. Il quartiere si trova nell'area est della capitale ed è prevalentemente composto ad edificazione intensiva di tipo residenziale e commerciale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 605, Part. 441, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A3Valore di stima del bene: € 166.848,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Largo M. Massai, 1	69,52 mq	2.400,00 €/mq	€ 166.848,00	100,00%	€ 166.848,00
				Valore di stima:	€ 166.848,00

Valore di stima: € 166.848,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 150.163,20**

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 10/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bitetti Mauro

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Elaborato grafico stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - documentazione condominiale
- ✓ Altri allegati - Istanza di liquidazione



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Largo M. Massai, 1  
Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale, composta da: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, un disimpegno, una stanza da letto e due balconi, che affacciano su via Diego Angeli. L'accesso al cespite è possibile con un camminamento, alla stessa quota del piano stradale, che rende possibile anche l'accesso ai portatori di handicap motori. E' presente un androne con ascensore con porta a due ante, per complessiva luce netta di 70 cm. Non c'è servizio di portierato. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nel quartiere Tiburtino/Casalbruciato. Il quartiere si trova nell'area est della capitale ed è prevalentemente composto ad edificazione intensiva di tipo residenziale e commerciale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 605, Part. 441, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A3

**Prezzo base d'asta: € 150.163,20**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 969/2008 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.163,20**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Largo M. Massai, 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 605, Part. 441, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	69,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si trova in buono stato conservativo. Gli impianti e le finiture risultano essere quelle dell'originaria costruzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato è costituito da un'unità edilizia a destinazione residenziale, composta da: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, un disimpegno, una stanza da letto e due balconi, che affacciano su via Diego Angeli. L'accesso al cespite è possibile con un camminamento, alla stessa quota del piano stradale, che rende possibile anche l'accesso ai portatori di handicap motori. E' presente un androne con ascensore con porta a due ante, per complessiva luce netta di 70 cm. Non c'è servizio di portierato. L'immobile in cui si trova il bene è sito nel Comune di Roma, nel quartiere Tiburtino/Casalbruciato. Il quartiere si trova nell'area est della capitale ed è prevalentemente composto ad edificazione intensiva di tipo residenziale e commerciale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da Sig. xxxxxxxxxxxx		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 05/08/2008

Reg. gen. 99365 - Reg. part. 57399

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 10/10/2012

Reg. gen. 99016 - Reg. part. 71945

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

