
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.IV.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappiello Carla, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2019 del R.G.E.

promossa da

FINO 1 SECURISTATION S.R.L.

Codice fiscale: 09966380967

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 – Appartamento int. 3, piano 1°, SITO IN Roma, VIA Cavalese, 18.....	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto 1	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2019 del R.G.E.	13
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 570.000,00	13



INCARICO

Con Ordinanza del 7.09.2021, la sottoscritta Ing. Cappiello Carla, con studio in Via Colleferro, 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 10.09.2021 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 Roma, Via Cavalese Civ. 18, posto al piano 1° dell'edificio B, distinto con il numero interno 3, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 224, particella 589 - subalterno 513 l'appartamento, particella 591 il giardino, z.c. 4, piano 1°, interno 3, edificio B, classe 4, cat. A/2, vani 7, superficie catastale 177 mq (147mq escluse aree esterne), R.C. € 1.988,36 in piena proprietà.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO INT. 3, PIANO 1°, SITO IN ROMA, VIA CAVALESE, 18

Si tratta dell'appartamento int. 3 posto al piano primo dell'edificio B situato che trova accesso dal civ. 18 di Via Cavalese. Seppure sito al primo piano del fabbricato l'appartamento e l'annessa area esterna sistemata a verde si trovano alla quota del piano di calpestio di Via Cavalese

L'immobile ricade nella zona "Acquatraversa" in una traversa di Viale Cortina D'Ampezzo, nel quadrante nord-ovest della città, ed è ricompreso all'interno del territorio del Municipio XX di Roma Capitale.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina con balcone, soggiorno, n.2 bagni, n. 2 camere da letto, studio dotato di balconcino, disimpegno, terrazza a livello ed area esterna sistemata a verde.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione; il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione (all. nn. 1, 2 ed 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 Cavalese Civ. 18, posto al piano 1° dell'edificio B, distinto con il numero interno 3, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 224, particella 589 - subalterno 513 l'appartamento, particella 591 il giardino.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta depositato in atti il certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 C.P.C dal Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini in data 23.04.2019.



TITOLARITÀ

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

- per la quota di 1/1 dell'intera proprietà

Codice fiscale: ;

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

- per la quota di 1/1 dell'intera proprietà

CONFINI

L'appartamento e l'area sistemata a verde confinano nell'insieme con Via Cavalese, vano scala, vano ascensore, particella 593, part. 592, s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	125,80 mq	144,90 mq	1	144,90	3,00m	Primo
Terrazzo(fino 20 mq)	20,00 mq	20,00 mq	0,35	7,00 mq	-	-
Terrazzo (eccedente i 20 mq)	27,70 mq	27,70 mq	0,25	6,92 mq	-	-
Balconi	5,60 mq	5,60 mq	0,30	1,68 mq	-	-
Area esterna (fino 100 mq)	100,00 mq	100,00 mq	0,1	10,00 mq	-	-
Area esterna (eccedente i 25 mq)	85,00 mq	85,00 mq	0,05	4,25 mq	-	-
				171,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 07/08/1967	I (1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 589 – 591 Sub. 4, Zc. 4
Dal 07/08/1967 al 11/11/1985 ^A	E (1/1) Cod. fisc.:	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 589 – 591 Sub. 4, Zc. 4 Categoria A/7 - Cl. 7, Cons. 8,5 vani - Rendita L. 10.030
Dal 11/11/1985 al 1/1/1992 ^A	(1/1) Cod. fisc.:	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 589 – 591 Sub. 4, Zc. 4 Categoria A/2 - Cl. 2, Cons. 7 vani - Rendita L. 4.455
Dal 1/1/1992 al 23/12/2002 ^A	E (1/1) Cod. fisc.:	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 589 – 591 Sub. 4, Zc. 4 Categoria A/2 - Cl. 2, Cons. 7 vani - Rendita L. 2.800.000 - € 1.988,36
Dal 23/12/2002 al 17/05/2004	(1/1) Cod. fisc.:	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 589 – 591 Sub. 4, Zc. 4 Categoria A/2 - Cl. 2, Cons. 7 vani - Rendita L. 2.800.000 - € 1.988,36
Dal 17/05/2004 al 03/06/2004	(1/1) Cod. fisc.:	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 589 – 591 Sub. 4, Zc. 4 Categoria A/2 - Cl. 4, Cons. 7 vani - Rendita € 1.988,36
Dal 03/06/2004 al 10/06/2005	(1/1) Cod. fisc.:	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 589 - 591 Sub. 513, Zc. 4 Categoria A/2 - Cl. 4, Cons. 7 vani - Rendita € 1.988,36
Dal 10/06/2005 al 12/10/2006	(1/1) Cod. fisc.:	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 589 - 591 Sub. 513, Zc. 4 Categoria A/2 - Cl. 4, Cons. 7 vani - Rendita € 1.988,36
Dal 12/10/2006 al 18/10/2011	e (1/1) Cod. fisc.:	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 589 - 591 Sub. 513, Zc. 4 Categoria A/2 - Cl. 4, Cons. 7 vani - Rendita € 1.988,36
Dal 18/10/2011 al 09/11/2015	(1/1) Cod. fisc.:	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 589 - 591 Sub. 513, Zc. 4 Categoria A/2 - Cl. 4, Cons. 7 vani - Rendita €. 1.988,36
Dal 09/11/2015	(1/1) Cod. fisc.:	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 589 - 591 Sub. 513, Zc. 4 Categoria A/2 - Cl. 4, Cons. 7 vani Sup Cat.: 177 mq (147 escluse aree esterne) Rendita €. 1.988,36



DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	224	589 591	513	4	A/2	4	7 vani	177 mq (147 escluse aree esterne)	€ 1.988,86	1

Corrispondenza catastale

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

La distribuzione interna degli ambienti risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio (all. nn. 2 e 4).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

- Altezza interna utile: 3,00 ml;
- Struttura del fabbricato: Cemento armato;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate; rivestite con piastrelle in ceramica nell'angolo cottura e nei bagni;
- Pavimentazione interna: parquet nel soggiorno e camere da letto; in marmo nell'ingresso, in ceramica nei restanti locali interni; piastrelle in gres 15x7,5 cm nel terrazzo;
- Infissi esterni: in legno con avvolgibili;
- Infissi interni: in legno;
- Impianti: elettrico, idrico, gas, telefonico, riscaldamento centralizzato con centralizzazione impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo l'immobile era abitato dal debitore esecutato .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 6/7/1976	E (1/1) Cod. fisc.:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chinni	6/7/76	45156	-
		registrazione			
		Presso	Data	n.	.
		Roma	25/6/1967	11478	-



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2002 al 10/6/2005	(1/1) Cod. fisc.:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teseo Sirolli Mendaro	23/12/2002	646919	29374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II Roma 1	7/1/2003	764	567
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/6/2005 al 12/10/2006	(1/1) Cod. fisc.:	Compravendita*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Bianchi	10/6/2005	99270	37275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II Roma 1	20/06/2005	79997	47053
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2006 al 18/10/2011	(1/1) Cod. fisc.:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmen Cecere	12/10/2006	4715	4065
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II Roma 1	18/10/2006	140041	85221
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/2011	(1/1) Cod. fisc.:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianluca Perrella	18/10/2011	92972	20203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II Roma 1	3/11/2011	122336	78029



*Si rappresenta che l'atto di compravendita del 10/06/2005 con il quale la l acquisì l'immobile dalla è stato successivamente rettificato con: "atto di vendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Bianchi Antonio del 15/11/2007 rep.n. 103035/40164 trascritto il 28/11/2007 ai nn. 209425/94261 in quanto, si evince dal quadro "d": "DOVEVA RITENERSI IN ESSO RICOMPRESO E TRASFERITO IN PROPRIETA' ALLA STESSA SOCIETA' IL POSTOAUTO COPERTO MEGLIO IDENTIFICATO CATASTALMENTE CON IL FOGLIO 224 PARTICELLA 584 SUBALTERNO 508 MENTRE VENIVANO ERRONEAMENTE ANCHE INSERITI I DIRITTI SPETTANTI SULL'AREA RIPORTATA AL CATASTO DEI TERRENI DELL'UFFICIO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ROMA FOGLIO 368, PARTICELLA 3090 (OLTRETUTTO ERRATA) IN LUOGO DI QUELLA ESATTA 3039."

Si segnala la presenza di un contratto preliminare di compravendita "per se o per una persona da nominare" in Notar Gallucci Claudio del 13/4/2011 rep.n. 28345/15736 trascritto il 19/4/2011 ai nn. 42661/26108 a favore di nato a il cod.fisc. , e contro con sede in cod.fisc. .

Si segnala inoltre la costituzione di fondo patrimoniale in Notar Perrella Gianluca del 15/11/2011 rep. n 93112120302 trascritto il 23/11/2011 ai nn. 129841/8261.2 a favore e contro cod.fisc. .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** a garanzia del mutuo del 10.06.2005 rep. 99271/37276

Rogito Notaio Antonio Bianchi

Iscritta a Roma il 20/06/2005

Reg. gen. 79998 - Reg. part. 24491

A favore di: Unicredit Banca D'impresa S.P.A. con sede in Verona

C.F. 03656170960

Contro:

C.F.

ANNOTAZIONE N. 4890/1411 del 12/01/2007 a iscrizione derivante da frazionamento in quota num. rep. 3879 in Notar Cecere Carmen del 25/07/2005 gravante fra gli altri sull'immobile: fg. 224 part. 589 sub. 513 capitale euro 280.000,00 ipoteca euro 560.000,00

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale** nascente da esecuzione in forma specifica n. 41029 del 09/02/2004

Emesso da Tribunale di Roma

Trascritto a Roma il 11.12.2004

Reg. gen. 153039 - Reg. part. 98917

A favore di:

c. f.

Contro: con sede in

c. f.

- **Domanda giudiziale** nascente nascente da revoca atti soggetti a trascrizione n. 4714 del 14/02/2013



Emesso da Tribunale di Roma
Trascritto a Roma il 05/03/2013
Reg. gen. 22528 - Reg. part. 17108
A favore di: Banco di Napoli SPA con sede in Napoli
c. f. 04485191219

Contro:

-

Cod. Fisc.:

-

Cod. Fisc.:

- **Pignoramento** n. 14880 del 9.4.2015

Emesso da Tribunale di Roma
Trascritto a Roma il 22.6.2015
Reg. gen. 62366 - Reg. part. 45788

A favore di:

c. f.

Contro:

Cod. Fisc.:

- **Pignoramento** n. 1070 del 25/10/2019

Emesso da Tribunale di Roma
Trascritto a Roma il 19/03/2019
Reg. gen. 30948 - Reg. part. 21312
A favore di: Fino 1 Securitisation SRL con sede a Milano
c. f. 09966380967

Contro:

Cod. Fisc.:

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.

Piano regolatore

La visura al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma ha individuato l'immobile come segue (all. n. 5):

Sistema insediativo: Città Consolidata

Tessuto: T3 - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (NTA del PRG di Roma Capitale: art. 44, 45 e 48)

Carta per la qualità:

Fabbricato non ricompreso nella Carta per la Qualità.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame dell'atto di Compravendita del 18.10.2011 rep. 92972/20203 trascritto il 3.11.2011 al reg. gen. 122330 reg part. 78029 è emerso che il fabbricato ove ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata in forza della licenza di costruire n. 1146 del 17.6.1967 in variante alla licenza n. 21954 del 26.10.1962.

In data 22.10.2021 è stata inoltrata istanza formale di accesso agli atti preses il Comune di Roma al fine di reperire il titolo edilizio con il quale venne realizzato il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare pignorata. In data 3.2.2022 Per mezzo di istanza telematica sul portale del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è stato richiesto il progetto di cui alla LE n. 1146/1967. Ad oggi, il Comune di Roma non ha evaso le istanze sopra indicate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nel corso del sopralluogo, non è stato fornito il libretto d'impianto ed i rapporti di controllo di efficienza energetica, come previsto dalla normativa vigente. 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 indagine diretta, questi ultimi scontati del 10% per tener conto del margine di trattabilità del prezzo dell'immobile offerto sul mercato (all. n. 6).

OMI	Borsino Immobiliare	Indagine diretta di mercato	Media
3.450,00 €	4.060,00 €	3.478,34 €	3.662,78 €

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 € 3.296,50 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 € 566.174,26 , che arrotondato ad € 565.000,00 si assume quale più probabile valore di stima dell'immobile.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento int. 3 in Roma , Via Cavalese civ. 18	171,75 mq	€/mq 3.662,78	€ 566.174,26	1/1	€ 566.174,26
Valore di stima:					€ 566.174,26

Valore finale di stima: € 565.000,00

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 8 giugno 2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Rilievo metrico;
- 3) Visura storica catastale;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Estratto PRG;
- 6) Valori di mercato OMI, Borsino Immobiliare e Borsa Immobiliare
- 7) Copia titolo di provenienza;
- Elaborato fotografico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 –

Si tratta dell'appartamento int. 3 posto al piano primo dell'edificio B situato che trova accesso dal civ. 18 di Via Cavalese.

L'appartamento e l'area sistemata a verde confinano nell'insieme con Via Cavalese, vano scala, vano ascensore, particella 593, part. 592, s.a..

L'immobile ricade nella zona "Acquatraversa" in una traversa di Viale Cortina D'Ampezzo, nel quadrante nord-ovest della città, ed è ricompreso all'interno del territorio del Municipio XX di Roma Capitale.

L'appartamento si compone di ingresso, cucina con balcone, soggiorno, n.2 bagni, n. camere da letto, ufficio dotato di balconcino, disimpegno, terrazza a livello ed area estrena sistemata a verde.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione; il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione (all. nn. 1, 2 ed elaborato fotografico).

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

Prezzo base d'asta: € 565.000,00



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

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 565.000,00

Bene N° 1 – Civile abitazione			
Ubicazione:	Roma (RM) – Via Cavalese, 18, , piano 1, interno 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 589 – 591 Sub. 513, , Zc. 3, Categoria A/2 – piano 1	Superficie	171,75 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Si tratta dell'appartamento int. 3 posto al piano primo dell'edificio B situato che trova accesso dal civ. 18 di Via Cavalese. L'appartamento e l'area sistemata a verde confinano nell'insieme con Via Cavalese, vano scala, vano ascensore, particella 593, part. 592, s.a.. L'immobile ricade nella zona "Acquatraversa" in una traversa di Viale Cortina D'Ampezzo, nel quadrante nord-ovest della città, ed è ricompreso all'interno del territorio del Municipio XX di Roma Capitale. L'appartamento si compone di ingresso, cucina con balcone, soggiorno, n.2 bagni, n. camere da letto, ufficio dotato di balconcino, disimpegno, terrazza a livello ed area estrena sistemata a verde. L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione; il fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione.		

