



Esecuzione Imm. n°	R.G.E. 256/2022
Parte ricorrente	*****Omissis*****
Parte resistente	*****Omissis*****
Giudice	G.E. : Dott. ssa Miriam IAPPELLI
CTU	Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode	Avv. Giovanni Berionne



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI



Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583

Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
tel. 06/31093967 Fax 06/3973551 E-mail auct@iscout.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2022 del R.G.E.



******Omissis******

contro
******Omissis******



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Documenti e Richieste.....	5
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Formalità pregiudizievoli	6
Confronto planimetrie catastali e progetto.....	7
Lotto 7.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 8.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16



Lotto 9.....

Completezza documentazione ex art. 567.....

17

Titolarità.....

17

Confini.....

17

Consistenza.....

17

Cronistoria Dati Catastali.....

18

Dati Catastali.....

18

Precisazioni

18

Stato conservativo

18

Parti Comuni

18

Caratteristiche costruttive prevalenti

19

Stato di occupazione

19

Provenienze Ventennali

19

Vincoli od oneri condominiali.....

20

Stima / Formazione lotti.....

21

Lotto 7.....

22

Lotto 8.....

23

Lotto 9.....

24

Riepilogo: valori totali dell'intera proprietà

25

Riepilogo: valore nuda proprietà.....

25

Riepilogo bando d'asta

27

Lotto 7.....

27

Lotto 8.....

27

Lotto 9.....

27

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2022 del R.G.E.....

28

Lotto 7.....

28

Lotto 8.....

28

Lotto 9.....

28



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3 di 28

All'udienza del 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 8** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 14, piano 2
- **Bene N° 9** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 15, piano 2
- **Bene N° 10** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, int. 19, piano 3

DESCRIZIONE

I beni sorgono in un edificio localizzato nella porzione nord-est della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Casal de' Pazzi, nel Municipio IV. Le infrastrutture che inquadrono la zona sono Via Tiburtina a sud e via di Casal dei Pazzi; l'area è servita da mezzi di superficie Atac (linee 311, 341, 350, A70) di cui la fermata più vicina si trova a meno di 30 metri dall'edificio. La fermata della linea metropolitana più vicina è Rebibbia, capolinea della linea B, che si trova a circa 300 metri. Il quartiere è ad alta densità abitativa, sono presenti servizi di prima necessità, sono prossime aree verdi come la Riserva Naturale della Valle dell'Aniene, il Parco Cicogna ed il Parco Regionale Urbano di Aguzzano. Il centro commerciale più vicino è il GranRoma che si trova a circa 9km, il servizio ospedaliero più vicino è l'Ospedale Sandro Pertini che si trova a circa 4,3 km dall'edificio.

Sono oggetto di perizia i beni di seguito elencati:

- **Bene N° 8** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone.
- **Bene N° 9** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2 - Abitazione costituita da ingresso, distribuzione, due camere, bagno, cucina e due balconi.
- **Bene N° 10** - Nuda proprietà Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, bagno, cucina e balcone.

1. In data 10/03/2023 è stato richiesto il fascicolo di condono presso il portale Sipre del Comune di Roma, numero 85/70197/1 - foglio 287 part. 1239 (prot. n. 44202)
 - a. In data 28/03/2023 sono stati ricevuti i seguenti documenti (**non riguarda i beni oggetto di perizia**):
 - i. Dichiarazione di successione
 - ii. Atto notorio epoca abuso
 - iii. Documentazione fotografica
 - iv. Planimetria catastale
 - v. Domanda di condono
 - vi. Copie versamenti
 - vii. Scheda urbanistica e vincoli
 - viii. Certificato catastale
2. In data 10/03/2023 è stato richiesto il fascicolo progettuale presso il portale Sipre del Comune di Roma, numero 33206/1958 - 624/1960 richiedente ****Omissis**** (prot. n. 44242)
 - i. In data 28/03/2023 è stato comunicato che il progetto non è reperibile.
 - ii. In data 30/03/2023 è stato inviato il fascicolo richiesto ma quanto presente non riguarda i beni in oggetto (allegato 10).
3. In data 10/03/2023 è stata scaricata dal portale del Comune di Roma l'agibilità riferita al progetto richiesto (allegato 9).
4. In data 21/04/2023 è stato richiesto presso il portale Sipre il fascicolo progettuale in riferimento ai dati reperiti: *Progetto di variante per la costruzione di un gruppo di villini in Roma - via Casal de' Pazzi - Ripartizione XV urbanistica - edilizia privata - parere favorevole del 25/07/1967 approvato con nota n. licenza n. 1905 del 15/09/1967 - Prog. n. 24218/67 - Proprietà ****Omissis**** - prot. 0037167 del 13/11/1972.*

I paragrafi *Normativa urbanistica*, *Regolarità edilizia* e *Formalità pregiudizievoli* sono comuni a tutti i beni oggetto di perizia, poiché parte del medesimo edificio.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è parte del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 regolamentata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'edificio non rientra nelle aree delineate nella tavola "carta per la qualità" del PRG e non sono presenti vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Progetto approvato con **licenza** n. 1905 del 15/09/1967 – **Progetto di variante** n. 24218/67 per la costruzione di un gruppo di due villini in Roma, via Casal de' Pazzi, Proprietà ****Omissis**** (prot. n. 0037167 del 13/11/1972).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Beni N. 8-10

1. TRASCRIZIONE del 23/06/2006 - Registro Particolare 48026 Registro Generale 82416
Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio del ATTO TRA VIVI -DONAZIONE
ACCETTATA. Documenti successivi correlati:
 - a. Annotazione n. 27117 del 10/11/2008 (RISOLUZIONE)
2. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale CIRILLI PAOLO Repertorio del ATTO PER CAUSA DI MORTE -
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
3. TRASCRIZIONE del 26/03/2012 - Registro Particolare 24208 Registro Generale 32475
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1622 del 01/03/2012 DOMANDA
GIUDIZIALE - REVOCATI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
4. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 4752 Registro Generale 31559
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO SEZ. DIST. DI MONTEVARCHI Repertorio 350
del 20/07/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 4753 Registro Generale 31560
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO SEZ. DIST. DI MONTEVARCHI Repertorio 271
del 08/06/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 4770 Registro Generale 31679
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 378 del 18/02/2015 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
7. ISCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 14759 Registro Generale 85484
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 927 del 07/07/2016 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. ISCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 14760 Registro Generale 85485
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 13 del 11/01/2016 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
9. ISCRIZIONE del 22/07/2016 - Registro Particolare 14761 Registro Generale 85486
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 13 del 11/01/2016 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA



10. TRASCRIZIONE del 06/10/2021 - Registro Particolare 88019 Registro Generale 127182 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2552 del 15/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
11. TRASCRIZIONE del 09/03/2022 - Registro Particolare 20131 Registro Generale 28795 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 408 del 11/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



CONFRONTO PLANIMETRIE CATASTALI E PROGETTO

Sovrapponendo il progetto n. 24218/67 (**livello evidenziato in verde**) con le planimetrie catastali - contenenti delle variazioni che rappresentano ciò che è stato riscontrato durante i sopralluoghi, è possibile riscontrare alcune difformità fra progetto e quanto realizzato.

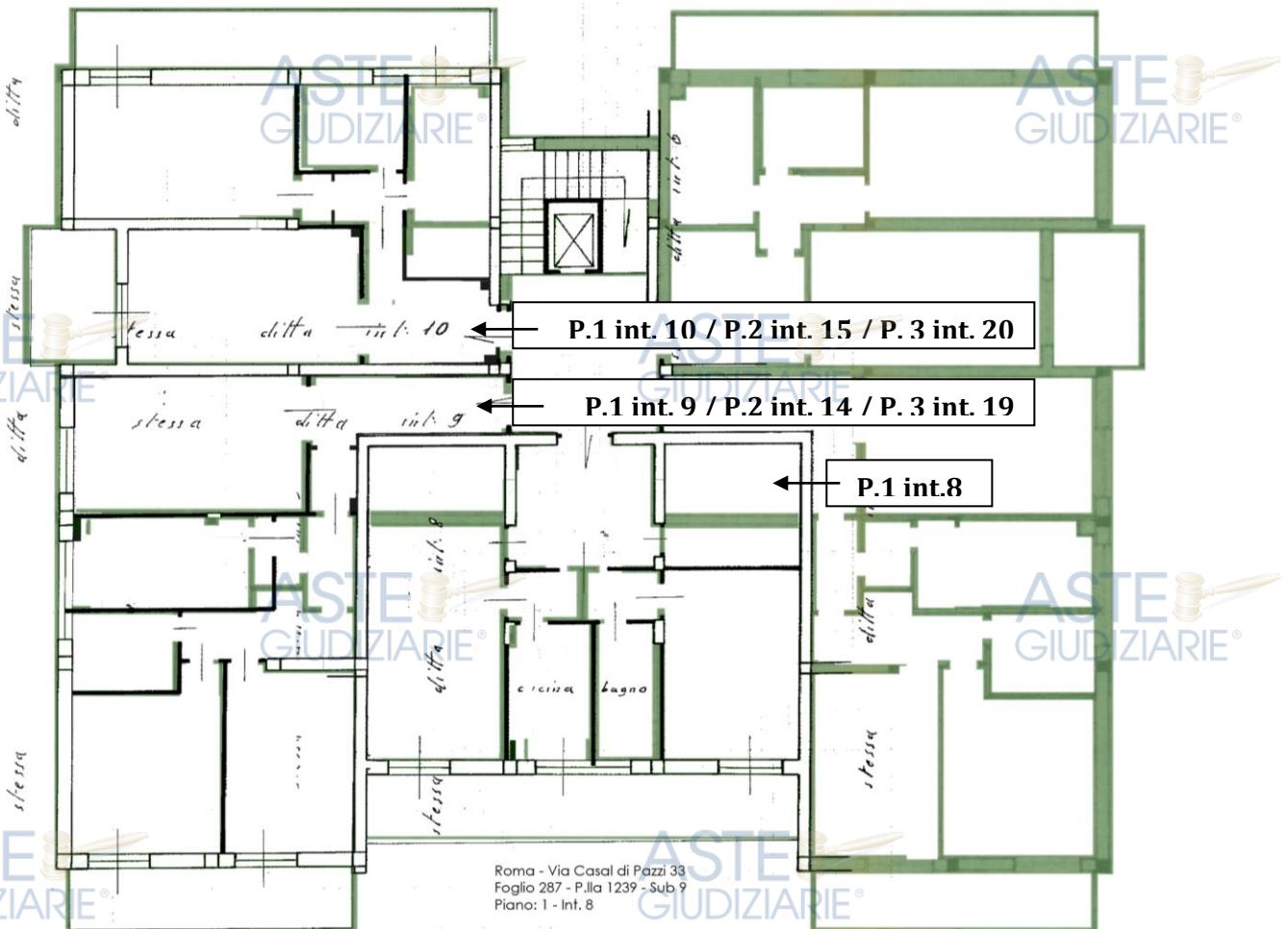


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANO TIPO - 1, 2, 3

Per i piani successivi, quindi dal 1 al 3, le tipologie di appartamento si ripetono ugualmente ad ogni piano, per questo è possibile constatare le difformità fra **progetto** e quanto realizzato associando ad un'unica **planimetria catastale** gli appartamenti presenti ai diversi livelli.



- **Bene N° 8** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2
 - **Bene N° 10** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3

Per gli interni 9-14-19

- Lo spazio di ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
 - Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.

- **Bene N° 9** - Appartamento - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2
 - Sono presenti difformità rispetto al progetto sugli spazi distributivi.

Le difformità riscontrate sono illustrate graficamente nell'Allegato 6 – Stato dei luoghi e descritte all'interno della perizia nei paragrafi “dati catastali-corrispondenza catastale” relativi ad ogni bene.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2

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:

– ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

L'atto di donazione a rogito del dr. Cirilli Paolo del rep. n. trascritta a Roma 1 il al n. part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara "inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circoscrizione di Roma 1".

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

– ****Omissis**** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Il bene confina con corpo scala, appartamento int. 15 (foglio 287 part. 1239 sub. 16), appartamento int. 13 e due fronti liberi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				106,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,00 mq		

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 1239, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 929,62 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 1239, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 929,62 Piano 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	287	1239	15	5	A2	2	5 vani	106 mq	929,62 €	2		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di piccoli spessori meglio illustrati nell'allegato 6 stato dei luoghi.

Corrispondenza tavole di progetto

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- Lo spazio di ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
- Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.

PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in discreto stato conservativo. Sono presenti tracce di muffa in un ambiente della casa.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizzi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore. L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino e sono presenti inferriate metalliche; i pavimenti sono in graniglia per la maggior parte delle stanze, il servizio a terra presenta piastrelle beige e piastrelle bianche per parte dello sviluppo verticale, la cucina presenta piastrelle di colore blu. Le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il riscaldamento non è condominiale, è presente una caldaia sul balcone esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato da una famiglia con contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	Impianto meccanografico			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	Voltura in atti			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Pennazzi Catalani	02/07/1989	407		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	UR sede Roma	01/08/1989	41196	1b	
Dal al ****Omissis****	Donazione				



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cirilli Paolo	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR sede Terni	19/06/2006	265	

Dal ****Omissis****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2

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:

– ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

L'atto di donazione a rogito del dr. Cirilli Paolo del rep. n. trascritta a Roma 1 il al n. part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara "inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circoscrizione di Roma 1".

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

– ****Omissis**** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Il bene confina con corpo scala, appartamento int. 14 (foglio 287 part. 1239 sub. 15) e due fronti sono liberi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				86,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,00 mq		

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 1239, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 743,70 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 1239, Sub. 16, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 743,70 Piano 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	287	1239	16	5	A2	2	4 vani	86 mq	743,7 €	2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Durante il sopralluogo è stato possibile constare che:

- l'ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto rappresentato planimetricamente e conseguentemente la cucina ha dimensione maggiore;
- la porta di accesso alla camera è spostata verso lo spazio distributivo.

Corrispondenza tavole di progetto

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- La cucina ha dimensione maggiore rispetto al progetto.

PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizzi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore. L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono in graniglia rossa, graniglia chiara, piastrelle blu nella cucina e azzurre per parte dello sviluppo verticale delle pareti, nel servizio sono marroni a terra e gialle per parte dello sviluppo verticale. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato da una famiglia con contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/1989 al 11/10/1949	****Omissis****	Voltura in atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Pennazzi Catalani	02/07/1989		407	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UR sede Roma	01/08/1989		41196	1b
Dal al ****Omissis****		Donazione			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cirilli Paolo	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR sede Terni	19/06/2006	265	

Dal ****Omissis****

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3

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:

– ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

L'atto di donazione a rogito del dr. Cirilli Paolo del rep. n. trascritta a Roma 1 il al n. part., **risulta inefficace** a seguito di sentenza dichiarativa dell'inefficacia ex art. 2901 di atto risolutivo di donazione del 01/04/2015 al n. 3342 part. Con cui si dichiara "inefficace rispetto agli attori e revoca ex art. 2901 c.c. il seguente atto: atto pubblico di risoluzione di donazione stipulato tra le parti convenute in data 04/11/2008 a rogito Notaio dott. Paolo Cirilli e precisamente atto rep. n. 35854 racc. n. 11848 annotato in data 10/11/2008 con annotazione n. 27117 presso l'agenzia del Territorio di Roma Circoscrizione di Roma 1".

L'esecuzione è quindi sulla quota di proprietà di:

– ****Omissis**** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

Il bene confina con corpo scala, con appartamento int. 20 (foglio 287 part. 1239 sub. 21), appartamento int. 18 ed un fronte è libero.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	105,00 mq	1,00	105,00 mq	3,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 1239, Sub. 20, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 929,62 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 03/02/2023	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 287, Part. 1239, Sub. 20, Zc. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 929,62 Piano 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	287	1239	20	5	A2	2	5 vani	105 mq	929,62 €	3		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di piccoli spessori meglio illustrati nell'allegato 6 stato dei luoghi.

Corrispondenza tavole di progetto

Non sussiste corrispondenza alla planimetria di progetto, in particolare:

- Lo spazio di ingresso ha dimensione minore rispetto a quanto progettato;
- Internamente è presente una variazione relativa esclusivamente alle aree distributive e di accesso, gli altri ambienti seguono quanto progettato.

PRECISAZIONI

Le porzioni esterne dei balconi presentano fratture e distacchi per cui risulta necessario intervenire sulla facciata.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo. Una camera risulta appena trattata per problematiche di muffa e l'altra camera da letto presenta tracce di muffa.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal corpo scala e dagli spazi distributivi condominiali.

Il bene fa parte di un edificio con struttura portante in c.a. con solai latero-cementizzi. Si sviluppa per 5 piani fuori terra e la copertura è piana. Esternamente la facciata è caratterizzata da cortina chiara, porzioni grigie che individuano i marcapiani, la scansione della struttura e le parti al di sotto delle finestre. L'edificio è dotato anche di un piano interrato occupato da un magazzino. Internamente è presente un androne condominiale, corpo scala ed ascensore. L'abitazione è caratterizzata da infissi interni in legno, infissi esterni in ferro e vetro singolo, portoncino; i pavimenti sono in graniglia rossa nella stanza di fronte l'ingresso, graniglia chiara nell'ingresso e nelle camere, la cucina ha pavimentazione in piastrelle blu e per parte dello sviluppo verticale bianche, il servizio ha pavimento in ceramica marrone e piastrelle gialle per parte dello sviluppo verticale. Le pareti sono di colorazione bianca per tutto l'appartamento mentre una camera è grigia. Al momento del sopralluogo gli impianti risultano funzionanti ed il sistema di riscaldamento è condominiale.

L'appartamento è occupato da una famiglia con contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/07/1989	****Omissis****	Impianto meccanografico			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 02/07/1989 al 31/05/2006	****Omissis****	Voltura in atti			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Pennazzi Caralani	02/07/1989	407		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	UR sede Roma	01/08/1989	41196	1b	

Dal al

****Omissis****

Donazione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Cirilli Paolo			
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR sede Terni	19/06/2006	265	

Dal

****Omissis****

Accordo risolutivo di donazione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Cirilli Paolo			
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR sede Terni	07/11/2008	8537	

Il bene è parte di un condominio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

Abitazione

Borsino | 2.595,00 €/m²
Requot | 2.300,50 €/m²

Agenzia Entrate | 2.425,00 €/m²

VALORE MEDIO di MERCATO: 2.440,00€/m²

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Magazzino

Borsino | 740,00 €/m²

VALORE MEDIO di MERCATO: 740,00€/m²

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Bene N° 8 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2	106,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 258.640,00	100,00%	€ 258.640,00

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$258.640,00 \text{ €} \times 10\% = 25.864,00 \text{ €}$$

$$258.640,00 \text{ €} - 25.864,00 \text{ €} = 232.776,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **5%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$232.776,00 \text{ €} \times 5\% = 11.638,80 \text{ €}$$

$$232.776,00 \text{ €} - 11.638,80 \text{ €} = 221.137,20 \text{ €} \text{ arrotondato } \mathbf{221.140,00 \text{ €}}$$

Valore di stima intero

221.140,00 €

VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USOFRUTTO
€ 221.140,00	€ 143.741,00	€ 77.399,00

Valore dell'intera proprietà Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

Bene N° 9 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2 - Abitazione costituita da ingresso, distribuzione, due camere, bagno, cucina e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2	86,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 209.840,00	100,00%	€ 209.840,00

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$209.840,00 \text{ €} \times 10\% = 20.984,00 \text{ €}$$

$$209.840,00 \text{ €} - 20.984,00 \text{ €} = 188.856,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **10%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$188.856,00 \text{ €} \times 10\% = 18.885,60 \text{ €}$$

$$188.856,00 \text{ €} - 18.885,60 \text{ €} = 169.970,40 \text{ € arrotondato } \mathbf{169.970,00 \text{ €}}$$

**Valore di stima intero
169.970,00 €**

VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USOFRUTTO
€ 169.970,00	€ 110.480,50	€ 59.489,50
Valore dell'intera proprietà	Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento	Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**

Bene N° 10 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, bagno, cucina e balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 20, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3	105,00 mq	2.440,00 €/mq	€ 256.200,00	100,00%	€ 256.200,00

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al **10%**.

$$256.200,00 \text{ €} \times 10\% = 25.620,00 \text{ €}$$

$$256.200,00 \text{ €} - 25.620,00 \text{ €} = 230.580,00 \text{ €}$$

Poiché l'immobile risulta essere difforme rispetto alle concessioni si applica un coefficiente di svalutazione del **5%** che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale.

$$230.580,00 \text{ €} \times 5\% = 11.529,00 \text{ €}$$

$$230.580,00 \text{ €} - 11.529,00 \text{ €} = 219.051,00 \text{ € arrotondato } \mathbf{219.050,00 \text{ €}}$$

Valore di stima intero

219.050,00 €

VALORE DI STIMA Nuda Proprietà

VALORE INTERO	VALORE NUDA PROPRIETÀ	VALORE USOFRUTTO
€ 219.050,00	€ 142.382,50	€ 76.667,50

Valore dell'intera proprietà Valore della proprietà senza il diritto reale di godimento Valore del diritto reale di godimento

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 4.000,00. **Tale spesa è a carico dell'aggiudicatario.**



RIEPILOGO: VALORI TOTALI DELL'INTERA PROPRIETÀ

Via Casal dei Pazzi 33 – foglio 287 – particella 1239

Lotto	Descrizione	Superficì mq	Valore stima
Lotto 7 - Bene n. 8	Sub. 15 – Int. 14 – Piano 2 Appartamento	106,00	221.140,00 €
Lotto 8 - Bene n. 9	Sub. 16 – Int. 15 – Piano 2 Appartamento	86,00	169.970,00 €
Lotto 9 - Bene n. 10	Sub. 20 – Int. 19 – Piano 3 Appartamento	105,00	219.050,00 €
Total 610.160,00 €			



RIEPILOGO: VALORE NUDA PROPRIETÀ

Per il calcolo del valore della nuda proprietà, esplicitato per ogni lotto, è stato valutato utilizzando la tabella di riferimento articolata in base all'età dell'usufruttuario (anni compiuti).

Tasso di interesse legale del 5% dal 1 gennaio 2023

Età usufruttuario: da 73 a 75 anni (-35%)



Via Casal dei Pazzi 33 – foglio 287 – particella 1239

Lotto	Descrizione	Superficì mq	Valore stima
NUDA PROPRIETÀ			
Lotto 7 - Bene n. 8	Sub. 15 – Int. 14 – Piano 2 Appartamento	106,00	143.741,00 €
Lotto 8 - Bene n. 9	Sub. 16 – Int. 15 – Piano 2 Appartamento	86,00	110.480,50 €
Lotto 9 - Bene n. 10	Sub. 20 – Int. 19 – Piano 3 Appartamento	105,00	142.382,50 €
Total 396.604,00 €			





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 26/09/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



LOTTO 7

Bene N° 8 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2

Int. 14 - Piano 2 Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 8



Bene N° 9 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2

Int. 15 - Piano 2 - Abitazione costituita da ingresso, distribuzione, due camere, bagno, cucina e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 9

Bene N° 10 - Nuda proprietà di Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3

Int. 19 - Piano 3 Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, bagno, cucina e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 20, Zc. 5, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 normata agli articoli 44, 45, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 7

Bene N° 8 - Nuda proprietà di Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 14, piano 2		
Diritto reale:	– ****Omissis**** usufrutto per 1/1	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	106,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discreto stato conservativo. Sono presenti tracce di muffa in un ambiente della casa.		
Descrizione:	Int. 14 - Piano 2 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, cucina, bagno e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 8

Bene N° 9 - Nuda proprietà di Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 15, piano 2		
Diritto reale:	– ****Omissis**** usufrutto per 1/1	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 16, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	86,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Int. 15 - Piano 2 - Abitazione costituita da ingresso, distribuzione, due camere, bagno, cucina e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 9

Bene N° 10 - Nuda proprietà di Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Casal dei Pazzi 33, interno 19, piano 3		
Diritto reale:	– ****Omissis**** usufrutto per 1/1	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 287, Part. 1239, Sub. 20, Zc. 5, Categoria A2	Superficie	105,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo. Una camera risulta appena trattata per problematiche di muffa e l'altra camera da letto presenta tracce di muffa.		
Descrizione:	Int. 19 - Piano 3 - Abitazione costituita da spazio distributivo, tre camere, bagno, cucina e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		