

Esecuzione Imm. n°	<b>R.G.E. 495/2023</b>
Parte ricorrente	<b>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.</b>
Parte resistente	
Giudice	<b>G.E. : Dott.ssa Rosanna G. BISCEGLIE</b>
CTU	<b>Dott. Arch. Ugo Caminiti</b>
Custode	<b>Dott. Ferdinando Marchetti</b>

**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.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@fiscali.it



SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 495/2023 del R.G.E.

promossa da

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

Codice fiscale: 00884060526

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Codice fiscale:

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
Documenti e richieste.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 495/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14

All'udienza del 23/08/2024, 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 26/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Pirzio Biroli 52, scala A, interno 9, piano T

Il bene sorge nel quadrante nord/ovest della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio XV, nel quartiere Tomba di Nerone, nell'area inquadrata da diverse infrastrutture, in particolare a nord dal Grande Raccordo Anulare, ad ovest da via Cassia mentre a est dal Parco dell'Inviolatella Borghese. L'area è a medio/bassa densità, prevalentemente residenziale, con servizi. L'area è servita da mezzi di superficie di cui la fermata più vicina si trova a meno di 150m (linea 226). A circa 5 km è presente la stazione ferroviaria Due Ponti, mentre la fermata più vicina della metropolitana è Flaminio (linea A) a circa 10 km. Il servizio sanitario più vicino è l'Ospedale San Pietro Fatebenefratelli che si trova a circa 1 km, mentre il centro commerciale più vicino si trova a circa 15 km ed è il Centro Torresina.

Il bene fa parte di un complesso residenziale costituito da quattro corpi di fabbrica con tipologia residenziale a schiera con tetto a falde. L'appartamento oggetto di perizia si costituisce di un unico ambiente con servizio, occupa il piano terra.

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



1. In data 03/10/2024 è stato richiesto tramite portale Sipre fascicolo progettuale (prot. n. 193034/2024);
  - a. In data 25/11/2024 è stata effettuata ulteriore richiesta presso gli Uffici degli Archivi dei Progetti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica in quanto all'interno del fascicolo reperito non era presente la documentazione riferita al bene in oggetto.
  - b. In data 06/12/2024 è stata inviata pec da protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it per l'istanza di accesso agli atti prot. 193034/2024 "Attestazione di non disponibilità e/o irreperibilità della documentazione relativa al fascicolo progettuale n. 36976/1976 art. 9 bis del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380".



Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Pirzio Biroli 52, scala A, int. 9, piano T

**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:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

Il bene confina con distacco verso Fabbricato 3, interno 8s, 2s e 10s.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	17,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 210, Part. 443, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 1,5 Rendita € 0,67 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 210, Part. 443, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 1,5 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/07/2019	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 210, Part. 443, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 1,5 Superficie catastale 17 mq

	Rendita € 379,60 Piano T
Dal 26/07/2019 al 26/07/2019	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 210, Part. 443, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 1,5 Superficie catastale 17 mq Rendita € 379,60 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	210	443	9	5	A2	4	1,5	17 mq	379,6 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono gli spazi di pertinenza condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un complesso di case a schiera che si sviluppano per 4 piani fuori terra, è dotato di tetto a falde e la struttura è in c.a. La facciata è rifinita con pittura di color bianco sporco/grigio chiaro.

La pavimentazione è in piastrelle di colorazione beige chiaro, le pareti del servizio presentano in parte un rivestimento in piastrelle di colore bianco/rosato e la porzione restante con pittura di colore rosa, il resto dell'appartamento è rifinito con pittura di colore bianco. Gli infissi sono metallici, sono presenti inferriate metalliche. L'altezza interna è di 3,00m, durante il sopralluogo gli impianti erano funzionanti ma non sono state fornite certificazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 30/06/1987 al 08/03/1988	<b>Impianto meccanografico</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 08/03/1988 al 18/12/1998	<b>Atto</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Giuseppe Felicetti	08/03/1988	8901	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
UR sede di Roma	18/03/1988	13784	38614	
Dal 18/12/1998 al 20/02/2008	<b>Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Pollera Giancarlo	18/12/1998	122567	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
PI di Roma	19/10/2000	51925.1	1998	
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 20/02/2008 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Farinaro Paolo	20/02/2008	217033	
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
PI di Roma 1	29/02/2008	13344.1	2008	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE del 23/12/1998 - Registro Particolare 51925 Registro Generale 79289 Pubblico ufficiale POLLERA GIANCARLO Repertorio 122567 del 18/12/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 28/02/2008 - Registro Particolare 13344 Registro Generale 25454 Pubblico ufficiale FARINARO PAOLO Repertorio 217033/33114 del 20/02/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 28/02/2008 - Registro Particolare 4882 Registro Generale 25455 Pubblico ufficiale FARINARO PAOLO Repertorio 217034/33115 del 20/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 06/07/2023 - Registro Particolare 62591 Registro Generale 85213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14396 del 05/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del Sistema insediativo Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli art. 51, 52 e 53. Lo strumento di attuazione è il programma integrato "Tomba di Nerone - Città da Ristrutturare".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

- È presente visura di **agibilità** con protocollo richiesta n. 16269 del 1976, progressivo certificato **344** rilasciata il **05/11/1977** relativa all'edificio 2, richiesta dalla Soc. .
- Primo **progetto** n. **37935** del 1969 e ultimo progetto n. **38438** del 1975.
- Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia è stato edificato in virtù di **licenza n. 672** rilasciata dal Comune di Roma il **23/04/1971** e successive varianti n. 2180 del 21/12/1972, n. 63 del 22/02/1973, n. 818 del 11/07/1974, n. 301 del 24/02/1975, n. 346 del 10/06/1976 ed autorizzazione n. 12396 del 15/03/1978.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è parte di un condominio, nel palazzo non era presente il cartello con le informazioni dell'Amministratore, l'affittuario ha dichiarato di non avere mai avuto contatti e di non conoscerne il nome. È stata fatta richiesta ad altri condomini ma nessuno ha fornito il nominativo. Pertanto non è stato possibile reperire le informazioni relative alle tabelle millesimali del condominio e gli estratti conto dello stato dei pagamenti per la verifica di eventuali morosità.

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:

**Borsino** | Abitazione 2.104,00 €/m<sup>2</sup>

**Requot** | Abitazione 2.100,00 €/m<sup>2</sup>

**Agenzia Entrate** | Abitazione 2.025,00 €/m<sup>2</sup>

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 2.076,33 €/m<sup>2</sup>



**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Pirzio Biroli 52, scala A, int. 9, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 443, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - via Carlo Pirzio Biroli 52, scala A, interno 9, piano T	17,00 mq	2.076,33 €/mq	€ 35.297,61	100,00%	€ 35.297,61
Valore di stima:					€ 35.297,61

#### 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" si applica un coefficiente di svalutazione, che rappresenta il costo per riportare i beni in oggetto allo stato catastale, che lo scrivente ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$35.297,61 \text{ €} \times 10\% = 3.529,76 \text{ €}$$

$$35.297,61 \text{ €} - 3.529,76 \text{ €} = 31.767,85 \text{ € arrotondato } 31.770,00 \text{ €}$$

**VALORE DI STIMA: 31.770,00 €**





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 19/12/2024

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



**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Carlo Pirzio Biroli 52, scala A, interno 9, piano T

Il bene sorge nel quadrante nord/ovest della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio XV, nel quartiere Tomba di Nerone, nell'area inquadrata da diverse infrastrutture, in particolare a nord dal Grande Raccordo Anulare, ad ovest da via Cassia mentre a est dal Parco dell'Inviolatella Borghese. L'area è a medio/bassa densità, prevalentemente residenziale, con servizi. L'area è servita da mezzi di superficie di cui la fermata più vicina si trova a meno di 150m (linea 226). A circa 5 km è presente la stazione ferroviaria Due Ponti, mentre la fermata più vicina della metropolitana è Flaminio (linea A) a circa 10 km. Il servizio sanitario più vicino è l'Ospedale San Pietro Fatebenefratelli che si trova a circa 1 km, mentre il centro commerciale più vicino si trova a circa 15 km ed è il Centro Torresina.

Il bene fa parte di un complesso residenziale costituito da quattro corpi di fabbrica con tipologia residenziale a schiera con tetto a falde. L'appartamento oggetto di perizia si costituisce di un unico ambiente con servizio, occupa il piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 443, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema insediativo Città da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli art. 51, 52 e 53. Lo strumento di attuazione è il programma integrato "Tomba di Nerone - Città da Ristrutturare".



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 495/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Carlo Pirzio Biroli 52, scala A, interno 9, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 210, Part. 443, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene sorge nel quadrante nord/ovest della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio XV, nel quartiere Tomba di Nerone, nell'area inquadrata da diverse infrastrutture, in particolare a nord dal Grande Raccordo Anulare, ad ovest da via Cassia mentre a est dal Parco dell'Inviolatella Borghese. L'area è a medio/bassa densità, prevalentemente residenziale, con servizi. L'area è servita da mezzi di superficie di cui la fermata più vicina si trova a meno di 150m (linea 226). A circa 5 km è presente la stazione ferroviaria Due Ponti, mentre la fermata più vicina della metropolitana è Flaminio (linea A) a circa 10 km. Il servizio sanitario più vicino è l'Ospedale San Pietro Fatebenefratelli che si trova a circa 1 km, mentre il centro commerciale più vicino si trova a circa 15 km ed è il Centro Torresina.</p> <p>Il bene fa parte di un complesso residenziale costituito da quattro corpi di fabbrica con tipologia residenziale a schiera con tetto a falde. L'appartamento oggetto di perizia si costituisce di un unico ambiente con servizio, occupa il piano terra.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

