

Espropriazione Immobiliare  
CARTABIA

N.R.G. : 819/2023

Parte ricorrente

[REDACTED]

Parte resistente

[REDACTED]

Giudice

G.E. : Dott. ssa Miriam IAPPELLI

CTU

Dott. Arch. Ugo Caminiti

Custode

Avv. Dora La Motta

**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 819/2023 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
Documenti e Richieste.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarietà .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 819/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15



All'udienza del 14/03/2024, 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 18/03/2024 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 Girolamo Ghinucci 7, interno 3, piano T

Il bene sorge nel quadrante nord-ovest della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio XIV, nel quartiere Primavalle, in via Girolamo Ghinucci. Le infrastrutture che inquadrano l'area sono ad ovest via di Torvecchia e ad est via Pietro Bembo, l'area è a carattere residenziale con i principali servizi ed aree verdi. La zona è servita da linee di superficie Atac (linea 46B, 546, 916, 916F) di cui la fermata più vicina è a 200m, mentre la fermata della metropolitana più vicina è il capolinea della metro A - Battistini a circa 2,5 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Cristo Re a circa 1,3 km, mentre il centro commerciale più vicino è Torresina a circa 2,3 km.

L'appartamento si compone di ingresso, due camere, distributivo, ripostiglio, servizio e cucina, a cui si aggiunge uno spazio esterno.

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



- In data 15/04/2024 è stata inviata richiesta di copia semplice degli atti notarili per via Girolamo Ghinucci 7 (Notaio Gallucci Claudio).
  - In data 30/04/2024 è stato inviato il documento richiesto.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Girolamo Ghinucci 7, interno 3, 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 1/2)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI**

Il bene confina con l'int. 4, l'int. 2 e gli spazi di pertinenza condominiale del corpo scala.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 351, Part. 203, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 351, Part. 203, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 987,72 Piano T

Dal 09/11/2015	;	Catasto Fabbricati Fg. 351, Part. 203, Sub. 4, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 70 mq Rendita € 987,72 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	
	351	203	4	5	A3	4	4,5	70 mq	987,72 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, in particolare:

- la finestra nell'ingresso con affaccio sulla chiostrina risulta essere chiusa con una parete.
- nella parte esterna è stata realizzata una scala in ferro di collegamento con il lastrico solare ad uso comune posto al piano terra.

## PRECISAZIONI

Per un errore di identificativo catastale il Notaio ha redatto l'atto rep. n. 37.119 racc. n. 21.978 che individua esattamente l'appartamento oggetto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in pessimo stato conservativo, sono presenti tracce di muffa e crepe nel servizio, nelle camere, nel ripostiglio. Il riscaldamento è assente.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituiti dal vano di pertinenza condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento posto al piano terra, composto da ingresso, corridoio, due camere, cucina, ripostiglio e bagno, fa parte di un edificio di 5 piani fuori terra con tetto piano, struttura in c.a. e facciata rivestita nella porzione inferiore da un rivestimento diversificato rispetto al resto dello sviluppo, rispettivamente in pietra e cortina. Sono presenti balconi e nelle porzioni a questa destinazione è presente pittura di colore bianco.

Internamente le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiate con pittura di colore bianco, i pavimenti in graniglia di colorazioni bianco beige e nero, nella camera le pareti sono tinteggiate in arancio e la pavimentazione in graniglia arancio/gialla. La porzione esterna ha una pavimentazione in parte con piastrelle bordeaux di piccole dimensioni, a cui si aggiunge un lastrico con piastrelle

quadrate in graniglia per esterni. Il servizio ha piastrelle di colore chiaro su pavimento e parte dello sviluppo verticale. Sono presenti inferriate e avvolgibili come elemento schermante.

Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti ma non sono state fornite certificazioni. È presente impianto di condizionamento ma è assente quello di riscaldamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 26/09/2022	proprietà per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	<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 26/09/2022 al 24/10/2022	nata a il proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Gallucci Claudio	26/09/2022			37062	
<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 24/10/2022	nata a il proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, nato a il proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gallucci Claudio	24/10/2022	37119	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/10/2022 - Registro Particolare 91023 Registro Generale 129340 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Repertorio 37062/21941 del 26/09/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  - a. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 87546 del 2022
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/10/2022 - Registro Particolare 98250 Registro Generale 139371 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Repertorio 37119/21978 del ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ
  - a. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 44618 del 2004
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/10/2022 - Registro Particolare 98251 Registro Generale 139372 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Repertorio 37119/21978 del ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  - a. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 37350 del 2004
4. ISCRIZIONE del 28/10/2022 - Registro Particolare 28472 Registro Generale 140592Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Repertorio 37120/21979 del IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
5. TRASCRIZIONE del 31/07/2023 - Registro Particolare 72737 Registro Generale 98605 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 22975 del 04/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dagli art. 44, 45 e 48 delle NTA.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta agibile. Certificato di agibilità n. 61 rilasciato il 21/01/1971, protocollo richiesta n. 5428 del 1969, primo progetto n. 959 del 1962 e ultimo progetto n. 23976 del 1968.
  - o Su tale certificato è presente la seguente osservazione: *"Si tollera lo smaltimento delle acque di rifiuto fino a quando la zona non sarà provvista di fogna pubblica. Si richiama l'osservanza delle condizioni del comando vigili del fuoco di cui alla nota n.45849/p del 9-5-68"*.
- Da indagini effettuate presso gli archivi del Comune di Roma si è recuperato il Progetto n. 23976 del 1968 (allegato n. 8). È stata poi ritirata presso gli uffici del Catasto la documentazione catastale relativa all'immobile (allegato n. 9).



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:

**Borsino** | Abitazione 1.795,00 €/m<sup>2</sup>

**Requot** | Abitazione 2.125,00 €/m<sup>2</sup>

**Agenzia Entrate** | Abitazione 2.300,00 €/m<sup>2</sup>

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 2.073,33 €/m<sup>2</sup>



**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Girolamo Ghinucci 7, interno 3, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 351, Part. 203, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Girolamo Ghinucci 7, interno 3, piano T	70,00 mq	2.073,33 €/mq	€ 145.133,10	100,00%	€ 145.133,10
Valore di stima:					€ 145.133,10

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 lo scrivente ritiene complessivamente pari al **10%**.

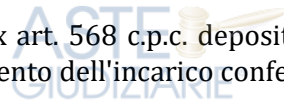
$$145.133,10 \text{ €} \times 10\% = 14.513,31 \text{ €}$$

$$145.133,10 \text{ €} - 14.513,31 \text{ €} = 130.619,79 \text{ € arrotondato } 130.620,00 \text{ €}$$

**VALORE DI STIMA: 130.620,00 €**



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 27/09/2024



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



**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Girolamo Ghinucci 7, interno 3, piano T  
 Il bene sorge nel quadrante nord-ovest della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio XIV, nel quartiere Primavalle, in via Girolamo Ghinucci. Le infrastrutture che inquadrano l'area sono ad ovest via di Torrevecchia e ad est via Pietro Bembo, l'area è a carattere residenziale con i principali servizi ed aree verdi. La zona è servita da linee di superficie Atac (linea 46B, 546, 916, 916F) di cui la fermata più vicina è a 200m, mentre la fermata della metropolitana più vicina è il capolinea della metro A - Battistini a circa 2,5 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Cristo Re a circa 1,3 km, mentre il centro commerciale più vicino è Torresina a circa 2,3 km. L'appartamento si compone di ingresso, due camere, distributivo, ripostiglio, servizio e cucina, a cui si aggiunge uno spazio esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 351, Part. 203, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A3  
 Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3, regolamentata dagli art. 44, 45 e 48 delle NTA.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 819/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Girolamo Ghinucci 7, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 351, Part. 203, Sub. 4, Zc. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	70,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in pessimo stato conservativo, sono presenti tracce di muffa e crepe nel servizio, nelle camere, nel ripostiglio. VERIFICARE		
<b>Descrizione:</b>	Il bene sorge nel quadrante nord-ovest della città entro il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio XIV, nel quartiere Primavalle, in via Girolamo Ghinucci. Le infrastrutture che inquadrano l'area sono ad ovest via di Torvecchia e ad est via Pietro Bembo, l'area è a carattere residenziale con i principali servizi ed aree verdi. La zona è servita da linee di superficie Atac (linea 46B, 546, 916, 916F) di cui la fermata più vicina è a 200m, mentre la fermata della metropolitana più vicina è il capolinea della metro A - Battistini a circa 2,5 km. Il servizio ospedaliero più vicino è il Cristo Re a circa 1,3 km, mentre il centro commerciale più vicino è Torresina a circa 2,3 km. L'appartamento si compone di ingresso, due camere, distributivo, ripostiglio, servizio e cucina, a cui si aggiunge uno spazio esterno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

