



**BERTUSI PROGETTI
INGEGNERIA FORENSE**

Dott. Ing. Simonetta Bertusi

www.ingegneriaforensbertusi.ingegnere.it

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

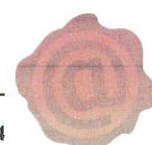
Perizia del C.T.U. Ing. Bertusi Simonetta, nel Fallimento 85/2022 - ARMENI STEFANO



SOMMARIO

| | |
|---|--|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini | 5 |
| Consistenza | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali..... | 7 |
| Precisazioni..... | 7 |
| Stato conservativo..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 10 |
| Stato di occupazione..... | 10 |
| Provenienze Ventennali..... | 10 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 11 |
| Regolarità edilizia..... | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali | 12 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 13 |
| Riepilogo bando d'asta | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto Unico | 16 |
| Schema riassuntivo Fallimento 85/2022 - ARMENI STEFANO..... | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.684,86 (Quota ½ del bene) | 17 |

SIMONETTA
BERTUSI
13.10.2023
11:47:26
GMT+01:00





INCARICO

All'udienza del 18/04/2023, il sottoscritto Ing. Bertusi Simonetta, con studio in Via Veientana, 97 - 00189 - Roma (RM), email s.bertusi@tiscali.it, PEC s.bertusi@pec.ording.roma.it, Tel. 3932131596, Fax 0699335016, veniva nominato C.T.U. e in data 20/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Quota di $\frac{1}{2}$ di Appartamento ubicato a Roma (RM) - Ostia - Via dei Traghetti 129, scala A, interno 20, piano 6 (Coord. Geografiche: 41.73659304832582, 12.276095151901247)

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, di circa mq 76, **in vendita per la sola quota del 50% di diritto del fallito**, con terrazza di proprietà esclusiva, situato al piano attico di uno stabile di 6 piani con ascensore, in Via dei Traghetti 129, nella zona di Ostia Ponente, Municipio X di Roma. L'appartamento deriva dal cambiamento di destinazione di un piccolo locale di sgombero posto al piano di copertura del fabbricato, successivamente ampliato con la realizzazione di una veranda, poi condonata.

Via dei Traghetti è una traversa di via delle Baleniere nota via commercialmente ben servita per la presenza di numerosi negozi e servizi di tutti i tipi.



La palazzina di cui l'appartamento fa parte, consta di 5 piani fuori terra + sesto piano ove il bene è ubicato. L'edificio è posto ad angolo tra Via dei Traghetti e Via dei Velieri, Lo stabile è in cortina ed appare in buone condizioni. Al piano terra sono presenti alcuni negozi con accesso dalla pubblica via ove è presente anche il cancelletto pedonale di accesso allo stradello che conduce all'androne d'ingresso che presenta due

scale A e B. L'unità abitativa di cui trattasi è ubicata all'ultimo piano della scala A

L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, una camera matrimoniale, una cameretta, cucinotto, soggiorno verandato, bagno, terrazza a livello



SIMONETTA BERTUSI
13.10.2023 11:47:26 GMT+01:00



La casa è molto luminosa ed arieggiata, sebbene ben tenuta però non è in buono stato per la presenza d'infiltrazioni, infissi con vetri mancanti, impianti ormai vetusti e totale mancanza di coibentazione con risultati di microclima interno al limite della vivibilità.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati ad esclusione della zona verandata ove il soffitto è rivestito con perline di legno, I pavimenti sono in mattonelle.

Il rivestimento del bagno è realizzato a mezza altezza, con piastrelle decorate di ceramica lucida. Tutti i materiali utilizzati, sebbene scelti con gusto, sono tuttavia prodotti di carattere economico,

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Quota di $\frac{1}{2}$** dell' Appartamento ubicato a Roma (RM) – Ostia - Via dei Traghetti 129, scala A, interno 20, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

- ARMENI STEFANO (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: RMNSFN67L09H501V
- FUNARI FABRIZIA (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: FNRFRZ68A55F935A

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

- **ARMENI STEFANO (Proprietà 1/2)**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'immobile viene posto in vendita per la sola quota di diritto del fallito pari al 50%. Si noti inoltre che l'immobile non è divisibile in ragione della vigente normativa urbanistico edilizia di Roma Capitale che stabilisce che la superficie lorda per ogni singolo ambiente frazionato non deve essere inferiore a 45 mq



SIMONETTA BERTUSI
13.10.2023 11:47:26 GMT+01:00



CONFINI

L'appartamento confina con vano scale, locale macchina ascensore, appartamento interno 19 della scala A (già unità n. 1) unità interno 1 della scala B, Via dei Velieri (già Via dei Bragozzi) e cortile condominiale.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Civile Abitazione | 67,00 mq | 76,00 mq | 1 | 76,00 mq | 2,55 m | 6 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 76,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 76,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Storia catastale dell'immobile

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/03/1972 (antecedente all'impianto meccanografico) fino al 29.04.1976

1 nato a (RM) il (1) Proprieta' 1/2 fino al 29/04/1976

2 ; Nato A nato il (1) Proprieta' 1/2 fino al 01/03/1972

Atto del 01/03/1972 Pubblico ufficiale NOT.NICOLO BRUNO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 35701 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume A3054 n. 5139 registrato in data 17/03/1972 - Voltura n. 23548/1972 in atti dal 01/03/1989

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/04/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

1 nato a () il (1) Proprieta' 3/18 fino al 08/05/1976

2 nato a () il (1) Proprieta' 3/18 fino al 08/05/1976

3 nata a () il (1) Proprieta' 3/18 fino al 08/05/1976

4 nato a () il (1) Proprieta' 1/18 fino al 08/05/1976

5 nata a () il (1) Proprieta' 1/18 fino al 08/05/1976





08/05/1976

6 nato a A () il

(1) Proprieta' 1/18 fino al

08/05/1976

7 nata a il

(1) Proprieta' 5/18 fino al 08/05/1976

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/04/1976 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 7561 n. 39 registrato in data 20/10/1976 - Voltura n. 67686/1976 in atti dal 01/03/1989

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/05/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

1 nata a) il (1) Proprieta' 1/2 fino al 29/07/1976

2 ; Nata A nata il 06/10/1908 (1) Proprieta' 1/2 fino al 29/07/1976

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/05/1976 - UR Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 3699 n. 43 registrato in data 23/10/1976 - Voltura n. 67684/1976 in atti dal 01/03/1989

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/07/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

1 nato a () il Proprieta' fino al 04/10/1982

Atto del 29/07/1976 Pubblico ufficiale NICOLO'BRUNO NOTAI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 56110 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume A3802 n. 9950 registrato in data 03/08/1976 - Voltura n. 67683/1976 in atti dal 01/03/1989

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/10/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

1 nata a () il (99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 25/03/1988

2 nato a () il (99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 25/03/1988

Atto del 04/10/1982 Pubblico ufficiale PALMIERI GUSTAVO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 12724 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1A n. 41638 registrato in data 19/10/1982 - Voltura n. 11013/1982 in atti dal 01/03/1989

Situazione degli intestati dal 25/03/1988

1 nato a (F) il I (1) Proprieta' 1/2

2 nata a) il (1) Proprieta' 1/2

Atto del 25/03/1988 Pubblico ufficiale LUCIANA FIUMARA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5995 - UR Registrazione Volume 1V n. 16084 registrato in data 07/04/1988 - Voltura n. 62201/1988 in atti dal 01/03/1989



SIMONETTA BERTUSI
13.10.2023 11:47:26
GMT+01:00



Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1079 | 416 | 30 | 7 | A2 | 3 | 3,5 | 76 mq | | 6 | |

Corrispondenza catastale

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

L'indirizzo esatto è VIA DEI TRAGHETTI n. 129 Scala A Interno 20 Piano 6 mentre nel certificato catastale è indicato int. 2 (che in passato contraddistingueva il bene). Nella planimetria catastale l'interno è corretto

PRECISAZIONI

Allo stato attuale il numero d'interno che contraddistingue l'appartamento è il numero interno 20 (già locale sgombero interno 2 al piano coperture). Sul certificato catastale è ancora riportato il n.2.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è totalmente da ristrutturare. Si tratta di un'ex locale di sgombero sul piano copertura dello stabile, sorta di locale soffitta condonata con una parte verandata. Tuttavia tutti gli infissi sono da sostituire, gli impianti necessitano di totale rifacimento e, al fine di rendere effettivamente abitabile, l'unità immobiliare è necessario coibentarne le superfici interne. Sono presenti infiltrazioni provenienti dal lastrico solare dello stabile.



SIMONETTA
BERTUSI
13.10.2023
11:47:26
GMT+01:00



L'appartamento sebbene ben tenuto, risulta da ristrutturare ed in particolare si rileva:

- infiltrazione sul retro della credenza nello spazio utilizzato come soggiorno



- i vetri della zona verandata sono rotti, con alcune specchiature precariamente sostituite da cartoni



- intonaco esterno è parzialmente scrostato e il cordolo perimetrale in cemento, in talune zone, è privo di copriferro con parti arrugginite





- si notano numerose infiltrazioni e umidità potenzialmente derivanti dall' inadeguatezza del risvolto d'impermeabilizzazione della terrazza, dall'assenza di cappotto termico delle superfici esterne e dalla rottura di tubazioni del riscaldamento condominiale

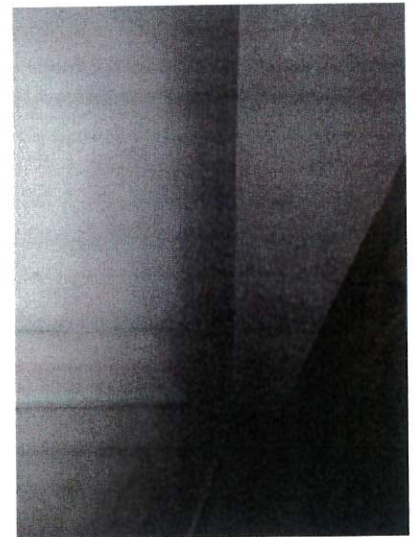


-l'impianto elettrico è ormai vetusto

-il solaio di copertura non risulta coibentato e in camera da letto si rilevano taluni fenomeni condensativi e/o infiltrativi

-nel soggiorno verandato è presente dogato che parzialmente attenua i sovrastanti fenomeni e/o ne limita , in qualche modo, gli effetti

- Nella camera singola in corrispondenza della parete prospiciente la terrazza è presente un'infiltrazione di una certa consistenza stante che l'igrometro da riscontro di una percentuale di umidità del 90%



-gli infissi sono sia in legno che in alluminio ma entrambi necessitano di sostituzione. Inoltre gli infissi in legno hanno vetro singolo. I restanti infissi presentano rotture e/o non chiudono correttamente o sono in parte bloccati

-l'impianto di riscaldamento è condominiale, ma come precedentemente detto, si rileva la presenza di tubazioni rotte .

- E' presente un condizionatore ma non risulta funzionare



SIMONETTA BERTUSI
13.10.2023 11:47:26
GMT+01:00



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, sebbene ben tenuto, è totalmente da ristrutturare. Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte ha scheletro portante in cemento armato e tamponature in muratura. La copertura è a tetto piano. **L'altezza interna utile è di circa mt. 2,55. Il parapetto in muratura è protetto da falda inclinata in eternit (che va trattata o rimossa).** Sono presenti infiltrazioni e gli impianti risultano fatiscenti.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'ex coniuge e dalla figlia maggiorenne, assegnatarie dello stesso con atto del tribunale di Roma del 13.05.2014, Decreto omologazione n. cronol. 15263/2014 n. RG 83772/2013

PROVENIENZE VENTENNALI

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



SIMONETTA BERTUSI
13.10.2023 11:47:26
GMT+01:00



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1 ISCRIZIONE del 29/08/2008 - Registro Particolare 21904 Registro Generale 112832
Pubblico ufficiale Repertorio 262263 del 18/08/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 12676 del 28/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2 ISCRIZIONE del 15/09/2010 - Registro Particolare 25793 Registro Generale 112136
Pubblico ufficiale FEDERICO ALESSANDRA Repertorio 8857/4499 del 13/09/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3 ISCRIZIONE del 29/11/2012 - Registro Particolare 16459 Registro Generale 117498
Pubblico ufficiale Repertorio 564/9712 del 13/11/2012
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato in cui è compresa la porzione in oggetto è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Roma il 10 gennaio 1968 n. 17, Primo progetto 16007/1967.

E' stata presentata richiesta di agibilità al prot. n. 25901/1969 successivamente rilasciata in data 16.06.1970 al progressivo 441.

Successivamente vennero realizzate opere tali da essere ritenute abusive ai sensi della Legge 47/1985 consistenti nel mutamento di destinazione d'uso da locale di sgombero in abitazione per cui è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/1985 registrata al Prot. 35764/85 del 29 ottobre 1985 ed è stata presentata denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni con scheda registrata all'UTE di Roma il 22 luglio 1985 al n. 56098.

Con Prot.000118143/86, Conc. 136330 è stata rilasciata la relativa sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



SIMONETTA
BERTUSI
13.10.2023 11:47:26
GMT+01:00

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli.

Mi viene riferito che **la quota condominiale è di circa € 90/mese**
e risultano esserci spese condominiali insolute (si veda la relativa % deprezzamento)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 – Quota di ½ di Appartamento** ubicato a Roma (RM) – Ostia - Via dei Traghetti 129, scala A, interno 20, piano 6
Trattasi di un appartamento di civile abitazione, **non divisibile, in vendita per la sola quota del 50%** di diritto del fallito, con terrazza di proprietà esclusiva, situato al piano attico di uno stabile di 6 piani con ascensore, in Via dei Traghetti 129, nella zona di Ostia Ponente, Municipio X di Roma.

L'appartamento deriva dal cambiamento di destinazione di un piccolo locale di sgombero posto al piano di copertura del fabbricato, successivamente ampliato con la realizzazione di una veranda, poi condonata. Con Prot.000118143/86, Conc. 136330 è stata rilasciata la sanatoria.

Via dei Traghetti è una traversa di via delle Baleniere, nota via commercialmente ben servita per la presenza di numerosi negozi e servizi di tutti i tipi. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, una camera matrimoniale, una cameretta, cucinotto, soggiorno verandato, bagno, terrazza a livello. La casa è molto luminosa ed arieggiata, sebbene ben tenuta però non è in buono stato per la presenza d'infiltrazioni, infissi con vetri mancanti, impianti ormai vetusti e totale mancanza di coibentazione con risultati di microclima interno al limite della vivibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 416, Sub. 30, Zc. 7, Categoria A2

- Il valore di stima dell'immobile è di € 75.240,00 ma allo stato attuale, decurtate le passività e i deprezzamenti, stante le evidenziate problematiche di carattere manutentivo, il valore nella sua interezza è di circa € 45.370,00

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà di 1/2

Valore di stima del bene (1/2): € 37.620,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo su base OMI suffragato anche da disamina dell'attuale mercato immobiliare di zona

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) -Ostia - Via dei Traghetti 129, scala A, interno 20, piano 6 | 76,00 mq | 990,00 €/mq | € 75.240,00 | 50,00% | € 37.620,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 37.620,00 |

Valore di stima: € 37.620,00

ma alla luce dei riscontrati deprezzamenti (si veda a seguire) **il valore finale della quota di vendita, pari al 50% dell'intero, risulta di € 22.685,00**





Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Spese condominiali insolute | 2,70 | % |
| Trattasi di immobile che necessita di totale ristrutturazione: rifacimento veranda, infissi, coibentazione, impianti fatiscenti, presenza infiltrazioni | 25,00 | % |
| Quotaparte spese manutenzione straordinaria condominiale | 2,00 | % |
| Indennità di rischio per eventuale presenza vizi occulti | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 22.684,86 (relativo alla sola quota di ½ posta in vendita)

La stima è stata effettuata secondo dati OMI su base comparativa. L'immobile nella sua interezza è stato stimato del valore di Euro 75.240,00 da cui vanno decurtate una serie di passività dovute allo stato dell'immobile che necessita di totale ristrutturazione e un 10% d'indennità di rischio per eventuale presenza di vizi occulti ed eventuali adempimenti.

Per cui il valore finale, allo stato attuale, dell'immobile, non divisibile, nella sua interezza è di circa € 45.370,00

Si noti tuttavia che sebbene l'immobile non risulti divisibile in ragione della vigente normativa urbanistico edilizia, è prevista la vendita della sola quota del fallito pari ad ½, stimata in € 22.684,86

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'interno attuale è il n.20 mentre, in passato, prima del cambio di destinazione, il locale di sgombero era contraddistinto con il numero 2. Sul certificato catastale risulta ancora l'int. 2.

La stima è stata effettuata secondo dati OMI su base comparativa. L'immobile nella sua interezza è stato stimato del valore di Euro 75.240,00 da cui vanno decurtate una serie di passività dovute allo stato dell'immobile che necessita di totale ristrutturazione e un 10% d'indennità di rischio per eventuale presenza di vizi occulti ed eventuali adempimenti.

Alla luce di tali passività il valore dell'immobile, allo stato attuale, nella sua interezza è di circa € 45.370,00

Si noti tuttavia che sebbene l'immobile non risulti divisibile in ragione della vigente normativa urbanistico edilizia, è prevista la vendita della sola quota del fallito (1/2) pari a € 22.684,86 considerando il deprezzamento dovuto a problematiche riscontrate nel corso del sopralluogo effettuato e più avanti evidenziate.

Con atto del Tribunale di Roma del 13.05.2014, Decreto omologazione n. cronol. 83772/2013, che si allega alla presente perizia, risulta che la casa sia stata assegnata alla figlia maggiorenne, tuttavia non risulta la trascrizione del provvedimento di assegnazione

SIMONETTA
BERTUSI
13.10.2023
11:47:26
GMT+01:00

Si segnala inoltre che

1) in data 13/09/2010 con atto a rogito Notaio Alessandra Federico di Roma rep. 8857 racc. 4499 l'allora BANCA POPOLARE DI MILANO soc. coop. A r.l. (oggi BANCO BPM SPA) concedeva ai



**BERTUSI PROGETTI
INGEGNERIA FORENSE**

Dott. Ing. Simonetta Bertusi

www.ingegneriaforensbertusi.ingegnere.it

nato a _____ il _____ CF. _____ e _____ nata a _____ il _____ C.F. _____

un finanziamento

stipulato ai sensi dell'art. 38 e ss. TUB per l'importo complessivo di € 120.000,00 da rimborsarsi mediante il pagamento di n. 180 rate mensili al tasso di interesse applicato come indicato in contratto

2)a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto, assunte dai _____ nei confronti dell'allora Banca Popolare di Milano veniva concessa ipoteca volontaria di primo grado iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma, servizio pubblicità immobiliare - Circostrizione di ROMA1 in data 15/09/2010 reg.

gen. 112136 reg. part. 25793 per l'importo complessivo di € 180.000,00 a carico dei predetti soggetti sulla quota di intera piena proprietà (1/2 ciascuno) degli immobili in Comune di Roma, Ostia Lido, Via dei Traghetti 129 e precisamente appartamento posto al piano sesto della scala A distinto con il n. int. 20, composto di 3,5 vani catastali, il tutto censito in NCEU al fg. 1079 p.lla 416 sub 30 ;

3)in considerazione dell'intervenuto fallimento del Sig. _____ (in proprio, l'Istituto di Credito comunicava la risoluzione dal contratto di mutuo;

4)il suddetto istituto di credito è creditore del Sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____, DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO € 60.617,90 OLTRE INTERESSI CONTRATTUALI E DI MORA DAL 19/02/2022 ;

5) detto credito risulta così determinato: quanto ad € 48.082,82 per capitale residuo finanziamento ipotecario n. 5850895 meglio identificato al precedente punto 1 alla data del 18/2/2022, quanto ad € 9.119,92 per capitale relativo a n. 19 rate scadute e non pagate del citato finanziamento, quanto ad € 3.162,29 per interessi, anche di mora, relativi alle citate rate di finanziamento non pagate, quanto ad € 90,15 per rateo interessi, quanto ad € 36,00 per spese di insoluto e quanto ad € 126,72 per premio polizza non versato, oltre interessi contrattuali dal 19/02/2022 ;

6) in data in data 02/02/2022 è stato dichiarato con sentenza n. 90/2022, dal Tribunale di Roma, il Fallimento n. 85/2022 del Sig. ARMENI Stefano in proprio;

7) l'udienza per l'esame dello stato passivo si è tenuta l' 05-07.2022 nel corso della quale il Giudice Delegato ha disposto **l'ammissione del BANCO BPM S.p.A. E PER ESSA la GARDANT Liberty Servicing Spaal al passivo del fallimento n.85/2022 del Sig. ARMENI Stefano per euro 57.202,74 , Categoria Ipotecari ; Escluso per euro 3.415,16 relativi ad interessi in quanto non è stato prodotto il relativo conteggio**

NOTA: LA VENDITA PREVISTA RIGUARDA SOLO LA QUOTA DI 1/2 DELL'APPARTAMENTO DI CUI TRATTASI, CHE NON RISULTA DIVISIBILE IN RAGIONE DELLA VIGENTE NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 02/10/2023


Il CTU
Ing. Simonetta Bertusi



SIMONETTA BERTUSI
13.10.2023 11:47:26 GMT+01:00



ELENCO ALLEGATI:

Atto di provenienza

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Altri allegati - assegnazione casa a moglie e figlia - atto del Tribunale di Roma del 13.05.2014, Decreto omologazione n. cronol. 15263/2014 n. RG 83772/2013



SIMONETTA BERTUSI
13.10.2023 11:47:26
GMT+01:00



Lotto Unico

Bene N° 1 – VENDITA DELLA SOLA QUOTA DEL 50% d un appartamento ubicato a Roma (RM) Ostia- Via dei Traghetti 129, scala A, interno 20, piano 6, assegnato alla ex moglie e alla figlia maggiorenne con Atto del Tribunale di Roma del 13.05.2014, Decreto omologazione n. cronol. 15263/2014 n. RG 83772/2013. Trattasi di un appartamento di civile abitazione, di circa mq 76 di superficie incluso terrazza a livello **in vendita per la sola quota del 50%** di diritto del fallito La superficie netta è di circa mq 67. Il bene , con terrazza di proprietà esclusiva, è situato al piano attico di uno stabile di 6 piani con ascensore, in Via dei Traghetti 129, nella zona di Ostia Ponente, Municipio XV di Roma. L'appartamento deriva dal cambiamento di destinazione di un piccolo locale di sgombero posto al piano di copertura del fabbricato, successivamente ampliato con la realizzazione di una veranda, poi condonata. Con Prot.000118143/86, Conc. 136330 è stata rilasciata la sanatoria. Via dei Traghetti è una traversa di via delle Baleniere nota via commercialmente ben servita per la presenza di numerosi negozi e servizi di tutti i tipi. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, una camera matrimoniale, una cameretta, cucinotto, soggiorno verandato, bagno, terrazza a livello. La casa è molto luminosa ed arieggiata, sebbene ben tenuta però non è in buono stato per la presenza d'infiltrazioni, infissi con vetri mancanti, impianti ormai vetusti e totale mancanza di coibentazione con risultati di microclima interno al limite della vivibilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 416, Sub. 30, Zc. 7, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 22.684,86 (Pari alla quota del 50%)



**SIMONETTA
BERTUSI**
13.10.2023 11:47:26
GMT+01:00



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 85/2022 - ARMENI STEFANO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.684,86

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Roma (RM) - Ostia Via dei Traghetti 129, scala A, interno 20, piano 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1079, Part. 416, Sub. 30, Zc. 7, Categoria A2 | Superficie | 76,00 mq |
| Stato conservativo: | <p>L'immobile, di cui viene posta in vendita la sola quota del 50%, è totalmente da ristrutturare. Si tratta di un'ex locale di sgombero sul piano copertura dello stabile, sorta di locale soffitta condonata con una parte verandata. Con Prot.000118143/86, Conc. 136330 è stata rilasciata la sanatoria.</p> <p>Gli infissi sono da sostituire, gli impianti necessitano di totale rifacimento e, al fine di rendere effettivamente abitabile l'unità immobiliare è necessario coibentarne le superfici interne. Sono presenti infiltrazioni provenienti dal lastrico solare dello stabile. L'appartamento sebbene ben tenuto, risulta da ristrutturare ed in particolare si rileva: - infiltrazione sul retro della credenza nello spazio utilizzato come soggiorno - i vetri della zona verandata sono rotti, con alcune specchiature sostituite da cartoni - intonaco esterno è parzialmente scrostato e il cordolo perimetrale in cemento, in talune zone, è privo di copriferro con parti arrugginite - si notano numerose infiltrazioni potenzialmente derivanti dalla presenza della terrazza e dalla rottura di tubazioni del riscaldamento condominiale - l'impianto elettrico è ormai vetusto - il solaio di copertura non risulta coibentato e in camera da letto si rilevano taluni fenomeni condensativi e/o infiltrativi - nel soggiorno verandato è presente dogato che parzialmente attenua i sovrastanti fenomeni e/o ne limita, in qualche modo, gli effetti - in corrispondenza della camera singola è presente un'infiltrazione di una certa consistenza stante che l'igrometro da riscontro di una percentuale di umidità del 90% - gli infissi sono sia in legno che in alluminio ma entrambi necessitano di sostituzione. Inoltre gli infissi in legno hanno vetro singolo. I restanti infissi presentano rotture e o non chiudono correttamente o sono in parte bloccati - l'impianto di riscaldamento è condominiale ma come precedentemente detto si rilevano tubazioni rotte</p> | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di un appartamento di civile abitazione, in vendita per la sola quota del 50% di diritto del fallito, con terrazza di proprietà esclusiva, situato al piano attico di uno stabile di 6 piani con ascensore, in Via dei Traghetti 129, nella zona di Ostia Ponente, Municipio XV di Roma. L'appartamento deriva dal cambiamento di destinazione di un piccolo locale di sgombero posto al piano di copertura del fabbricato, successivamente ampliato con la realizzazione di una veranda, poi condonata. Con Prot.000118143/86, Conc. 136330 è stata rilasciata la sanatoria.</p> <p>Via dei Traghetti è una traversa di via delle Baleniere nota via commercialmente ben servita per la presenza di numerosi negozi e servizi di tutti i tipi. L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, una camera matrimoniale, una cameretta, cucinotto, soggiorno verandato, bagno, terrazza a livello. Casa è molto luminosa ed arieggiata, sebbene ben tenuta però non è in buono stato per la presenza d'infiltrazioni, infissi con vetri mancanti, impianti ormai vetusti e totale mancanza di coibentazione con risultati di microclima interno al limite della vivibilità.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dall'ex coniuge e dalla figlia maggiorenne a cui il bene è stato assegnato con Atto del Tribunale di Roma del 13.05.2014, Decreto omologazione n. cronol. 15263/2014 n. RG 83772/2013 | | |
| | | | |

SIMONETTA
BERTUSI
13.10.2023
11:47:26
GMT+01:00



