

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Settore Esecuzioni Immobiliari

SEZIONE QUARTA CIVILE

G. E. Dott. LAUROPOLI Giuseppe

Esecuzione promossa da:

Contro :

***** e *****

**Consulenza Tecnica - INTEGRAZIONE
Esperto Stimatore**

R. G. E. n. 581 / 2023

C.T.U. / Esperto Stimatore : Dott. Arch. Renato Iacomussi

Dott. Arch. RENATO IACOMUSSI

Via Parenzo,8 A – 00198 ROMA

Tel. 06 86.98.27.53

e-mail: r.iacomussi61@gmail.com - r.iacomussi@aruba.it ;

Pec: r.iacomussi@pec.archrm.it

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

QUARTA SEZIONE CIVILE

ESECUCIONI IMMOBILIARI

G. E. Dott. LAUROPOLI Giuseppe

R. G. E. n. 581/2023

PROCEDIMENTO FORZOSO PROMOSSO DA :

CONTRO :

***** e *****

CONSULENZA TECNICA

Dell'Esperto Stimatore (ex art. 568 c.p.c.)

**INTEGRAZIONE PER INSERIMENTO COPIA DELLA LICENZA
EDILIZIA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Allegato n. 5)**

Il sottoscritto Dott. Arch. Renato IACOMUSSI nominato Consulente Tecnico Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto come da Provvedimento di nomina sottoscritto dal G.E. del 25.10.2023 (*Allegato n. 1*) e accettato in forma telematica il 30.10.2023, redige la presente relazione tecnica per rispondere ai seguenti quesiti conformemente a quanto contenuto nelle "Disposizioni Generali in materia di Espropriazione Immobiliare".

L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provveda a:

- 1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame*

degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

2) Segnalare *tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

3) effettuare *visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e /o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa (“ infra “) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) , procedere ai frazionamenti del caso oppure , ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

segnalare , per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali

attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 4) predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

- 5) acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

- 6)** predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D.lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla



presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

- 7) **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;
- 8) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c..
- dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

11) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, ovvero : dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di



mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

ADEMPIMENTI

- A) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- B) fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema appena esposto tramite la piattaforma web gratuita "Procedure.it" utile alla redazione standardizzata della stessa ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct;*

C) *inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;*

D) *depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica PCT (tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma Procedure.it). A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy estraibile tramite il programma, nonché gli allegati identificati di seguito;*

E) *intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;*

F) *allegare alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti*

(terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) allegare alla relazione:

- a. planimetrie catastali,*
- b. visure catastali per attualità,*
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti),*
- d. certificazione energetica,*
- e. servizio fotografico (come indicato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto, quindi non devono essere effettuate scansioni di foto, salvo eventuali variazioni per il rispetto della privacy. Gli originali devono essere a colori),*
- f. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni dell'occupante,*
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

H) consultare gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura tramite il Polisweb PCT utilizzando l'apposita funzione accessibile in area riservata tramite smart card dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> in modo gratuito o tramite fornitore privato del servizio.

L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso gli Uffici pubblici i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.



Premessa

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Il procedimento esecutivo di cui è causa è stato promosso dalla Società

***** – Studio Legale Avv. ***** – cessionaria dei crediti

pecuniari classificati in sofferenza trasferiti a detta Società dalla
UNICREDIT SpA nei confronti del Signor *****,- C. F.

*****, nato in ***** il ***** e della Signora

*****, Cod. Fiscale *****, nata a *****, il

***** in forza di un Contratto di Mutuo stipulato in data 27.10.2004

per complessivi € 152.000,00 da pagarsi in rate mensili trentennali. I

mutuatari non hanno provveduto al pagamento dei ratei rendendosi

inadempienti alle obbligazioni assunte per la somma di euro 173.010,09

alla data del 30.04.2022 oltre interessi al tasso legale e spese come da Atto

di Precetto notificato ai debitori in data 18.04.2023.

L'atto di precetto non ha sortito alcun effetto dalla parte debitrice e

pertanto, l'Istituto mutuante nell'interesse e a tutela del credito vantato, ha

avviato azione esecutiva per sottoporre alla espropriazione forzata le

porzioni immobiliari di proprietà con i relativi diritti, pertinenze ed

accessori dei Signori Signor *****,- C.F.

*****, nato in ***** il ***** e della Signora

*****, Cod. Fiscale *****, nata a *****, il

***** per le quote pari al diritto di proprietà pari al 50% ciascuno del

bene sito nel comune di Roma, facente parte del fabbricato in via Natale

Palli n. 25 e precisamente:

1 - appartamento per civile abitazione sito al piano Terzo, distinto con il numero di **interno n. 8**, composto di vani 3,5, a confine con via Natale Palli, appartamenti interni 7 e 9, salvo altri e/o diversi confini.

Il cespite oggetto di pignoramento, risulta, così come descritto in atti, distinto al N.C.E.U. del Comune di Roma al **Foglio 934, particella 428, subalterno 12, appartamento** distinto con l'**Interno n. 8**, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 43 (escluse aree scoperte mq. 43), rendita euro 433,82. (**Allegato n. 4**)

Il bene immobile è stato sottoposto a pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma I in data 12.06.2023 ai numeri 73394 *Reg. generale.* e 53755 *Registro Particolare* con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, con tutti i diritti condominiali e con quanto altro possa ritenersi bene immobile ai sensi di legge.

ATTIVITA' SVOLTA DALL'ESPERTO

Il sottoscritto Esperto stimatore ha estrapolato, appena sono stati resi disponibili, copia dei documenti inseriti nel fascicolo d'ufficio dell'esecuzione presso la Cancelleria attraverso il collegamento PolisWeb . Ottenuta tutta la documentazione necessaria richiesta presso gli uffici competenti per espletare il proprio incarico, il sottoscritto ha fissato tramite il custode designato, Avv. Luigi ULISSI, l'inizio delle operazioni peritali dando comunicazione del sopralluogo alla parte eseguita con lettera raccomandata e avviso di ricevimento per il giorno 12 febbraio 2024 alle ore 10,00.

L'accesso presso l'unità abitativa in via Natale Palli n. 25, piano terzo, interno n. 8, è stato consentito dal Signor ***** e dalla Signora ***** che vivono nell'appartamento senza titolo come occupanti in quanto il proprietario esecutato, nonostante l'avviso ricevuto con raccomandata postale A. R., era assente ingiustificato. Si è proceduto a visionare il cespite espletando le operazioni di verifica e di rilievo. (cfr **Allegato n. 2)**

Sempre durante il sopralluogo, nel dettaglio, sono stati visionati tutti i vani dell'immobile, eseguite rilevazioni metriche, effettuate foto sia all'interno che all'esterno della palazzina. Lo stato di conservazione dell'appartamento è pressoché deteriorato in special modo nei servizi – bagno e cucina – che versano in pessime condizioni. Lo scrivente ha proceduto a verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi visitato e quello rappresentato nella planimetria catastale e da tale confronto non sono emerse difformità rispetto al grafico presente in banca dati.

Verifica documentazione ipocatastale per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento - Il titolo di provenienza in capo alla parte esecutata, *****, nato il ***** in *****, codice Fiscale ***** e *****, nata il ***** in *****, codice fiscale *****, per la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno dell'immobile in Roma identificato al Foglio 934, particella 428, sub 12, è pervenuta per atto di compravendita del 27/10/2004, numero di repertorio 14570/6112 a firma del Notaio Adriana Schioppa di Roma, trascritto il 4.11.2004 ai numeri 13535/87014 da ***** nata a ***** il *****, codice fiscale *****.

A *****, la quota dell'intera proprietà dell'appartamento è pervenuta per atto di compravendita del 21.01.2003, Numero di repertorio 8219/5785, Notaio Salaris Paolo di Roma, trascritto in data 29.01.2003 ai numeri 7609/5009 da ***** nato a ***** (**) il

***** , codice fiscale ***** , ***** nata a
***** il ***** , codice fiscale ***** ,

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -
Territorio di Roma 1 in data 12.06.2023 ai numeri reg. generale 73394 e
53755 reg. particolare emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte
d'Appello di Roma in data 24.05.2023, numero atto giudiziario 18393.

Pignoramento immobiliare trascritto a favore di *****Srl con sede
in *****9***** , C. F. ***** , (richiedente *****
***** per Studio ***** in ***** , *****) ed a
carico di ***** , nato il ***** in ***** , codice Fiscale
***** e ***** , nata il ***** in ***** ,
codice fiscale ***** , per la quota pari a ½ di piena
proprietà ciascuno dell'immobile in Roma identificato al Foglio 934,
particella 428, sub 12.

Risultanze delle Visure catastali –

Nel periodo dal 2003 al 12.06.2023 (situazione aggiornata impianto
meccanografico del 01/01/1989) le porzioni immobiliari oggetto di
pignoramento hanno subito variazioni come si evince dalla visura storica
allegata.

Si rilevano che gli immobili sono riportati con le seguenti consistenze.

Agenzia Entrate, Servizi Catastali, Fabbricati, ROMA, Foglio 934,
particella 428, subalterno 12, categoria A/4, Classe 2, consistenza vani 3,5,
Sup. catastale mq. 43, escluse aree scoperte m. 43, Rendita Euro 433,82,
indirizzo via Natale Palli n. 25, piano 3, interno 8.

Intestazione Ditta: ***** , nato il ***** in ***** ,
codice Fiscale ***** proprietà per ½ e ***** ,
nata il ***** in ***** , codice fiscale ***** ,
proprietà per ½ dell'intero.

Le unità oggetto di esame risultano derivanti da:

Superficie di impianto meccanografico del 09.11.2015;

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Impianto meccanografico del 01/01/1989.

L'analisi delle certificazioni attestanti lo stato delle trascrizioni e iscrizioni è ultraventennale e quindi non si rilevano incongruenze.

La documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. è costituita da relazione notarile a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 14.06.2023 (*Allegato n. 3*).

La relazione notarile si presenta completa, in quanto risultano indicati tutti i passaggi fino al titolo di acquisto antecedente il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, con la relativa indicazione della storia catastale dell'immobile nel medesimo ventennio.

Dunque, la documentazione ipocatastale è completa e non necessita di ulteriori integrazioni. In ogni caso, lo scrivente ha provveduto a verificare comunque i titoli di provenienza, i registri del catasto e nota delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio presso i competenti Uffici dei Registri Immobiliari, al fine di verificare l'effettiva corrispondenza tra quanto indicato nella relazione notarile, i titoli stessi e lo stato dei luoghi.

RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI

1° QUESITO - *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni*

anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Ai sensi dell'Art. 567, 2° comma del C.P.C. (“ *Al ricorso si debbono unire l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, i certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile pignorato e il Certificato del Tributo diretto verso lo Stato* “) la documentazione esaminata e rinvenuta in atti è la seguente :

Titolo Esecutivo: Contratto di Mutuo Fondiario del 27.10.2004, rep. 143571 e raccolta 6113 con Atto Notaio Adriana Schioppa di Roma.

Atto di precetto: presente, rinvenuto in atti. Data 19.04.2023, Avv. Elio Ludini.

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 1 in data 12.06.2023 ai numeri reg. generale 73394 e

53755 reg. particolare emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Roma in data 24.05.2023, numero atto giudiziario 18393.

Pignoramento immobiliare trascritto a favore di ***** Srl con sede in *****, C. F. *****, (richiedente ***** per Studio Legale **** in ****, *****) ed a carico di *****, nato il ***** in *****, codice Fiscale ***** e *****, nata il ***** in *****, codice fiscale *****, per la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno dell'immobile in Roma identificato al Foglio 934, particella 428, sub 12.

Completezza della documentazione ex Art. 567 comma 2 c.p.c. nei confronti della proprietà REGOLARE.

Provenienza Atto di compravendita del 24.01.2003 Rep. 8219 e Raccolta 5782 a firma del Notaio Paolo Salaris di Roma trascritto in Conservatoria il 29.01.2003 ai numeri 7609/5009.

Regolarità sulla Continuità delle Trascrizioni al ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Nella documentazione in atti sono stati rilevati:

- Certificato del Tributo diretto verso lo Stato;
- **Titolo: Atto di Pignoramento Immobiliare** del 26.06.2023, repertorio atto n. 73394/53755 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma - Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma I rep. 18393 a favore di ***** gravante sull'intera proprietà dell'unità immobiliare sopra generalizzata;
- Ipoteca Volontaria del 4.11.2004 al n. 133536/34830 presso l'Agenzia del territorio di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 nascente da Concessione di Mutuo

Fondionario rep. 143571 e racc. 6113 a favore di Unicredit Banca SpA.

- Dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà contro *****, nato il ***** in *****, codice Fiscale ***** e *****, nata il ***** in *****, codice fiscale ***** dell'appartamento in Roma, via Natale Palli n. 25, piano terzo, interno n. 8, composto di due camere ed accessori (bagno e cucina), confinante con via Natale Palli, appartamenti interni sette e nove, salvo altri e/o diversi confini.

Bene Immobile sito nel comune di Roma, facente parte del fabbricato situato in via Natale Palli n. 25 e precisamente:

- 1 – Appartamento** per civile abitazione sito al piano Terzo, privo di ascensore, distinto con il numero di **interno 8**, composto di vani 3,5, a confine con via Natale Palli, appartamenti interni sette e nove, salvo altri e/o diversi confini.

Il cespite oggetto di pignoramento, così come risultante dalle attuali visure nei Registri Immobiliari e al N.C.E.U. del Comune di Roma, è identificato al Foglio 934, particella 428, subalterno 12, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 43, rendita euro 433,82;

Intestazione Ditta - La porzione immobiliare oggetto di pignoramento risulta intestata per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà a *****

****, nato il ***** in *****, codice Fiscale
***** e a *****, nata il ***** in
*****, codice fiscale *****, per la quota pari ad ½
della piena proprietà.

2 ° QUESITO - Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed
ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata,
sollecitare il loro intervento a riguardo e acquisire l'atto di provenienza
ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in
atti);

Non si rilevano carenze nella documentazione presente in atti. I dati
catastali riportati nell'atto di pignoramento per l'immobile oggetto di
verifica risultano corretti.

3° - QUESITO - Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto
accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di
pignoramento;

se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento,
ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto,
provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del
bene, alla sua correzione o redazione;

verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta
nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla

planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e /o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa (“ infra “) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) , procedere ai frazionamenti del caso oppure , ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti), risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali, procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Dati Catastali dell'immobile pignorato.

Bene Immobile sito nel comune di Roma, facente parte del fabbricato situato in via Natale Palli n. 25 e precisamente:

- **Appartamento** per civile abitazione sito al piano Terzo, privo di ascensore, distinto con il numero di **interno 8**, composto di vani 3,5, a confine con via Natale Palli, appartamenti interni sette e nove, salvo altri e/o diversi confini.

Il cespite oggetto di pignoramento, così come risultante dalle attuali visure nei Registri Immobiliari e al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 934, particella 428, subalterno 12, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 43, rendita euro 433,82;

Intestazione Ditta - La porzione immobiliare oggetto di pignoramento risulta intestata a *****, nato il ***** in *****, codice Fiscale ***** e *****, nata il ***** in *****, codice fiscale *****, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà.

Dati Catastali Identificativi – L'appartamento risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate, Territorio, Servizi Catastali del Comune di Roma, al Foglio 934, particella 428, subalterno 12, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 43, rendita euro 433,82; (**Allegato n. 4**)

4° QUESITO : *predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI *a carico e a favore*

FORMALITA' A FAVORE

Il titolo di provenienza in capo alla parte esecutata, *****, nato il
***** in *****, codice Fiscale ***** e *****
*****, nata il ***** in *****, codice fiscale
*****, per la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno
dell'immobile in Roma identificato al Foglio 934, particella 428, sub 12, è
pervenuta per atto di compravendita del 27/10/2004, numero di repertorio
14570/6112 a firma del Notaio Adriana Schioppa di Roma, trascritto il
4.11.2004 ai numeri 13535/87014 da *****, nata a ***** il
*****, codice fiscale *****.

A *****, la quota dell'intera proprietà dell'appartamento è
pervenuta per atto di compravendita del 21.01.2003, Numero di repertorio
8219/5785, Notaio Salaris Paolo di Roma, trascritto in data 29.01.2003 ai
numeri 7609/5009 da ***** nato a ***** (**) il
*****, codice fiscale *****, ***** nata a
***** il *****, codice fiscale *****.

§§§§§§§§§§§§§§

Formalità Pregiudizievoli nel ventennio anteriore al pignoramento

Ipoteca Volontaria iscritta ai numeri 13356/34830 del 04.11.2004 quale
Concessione di MUTUO FONDIARIO del 27.10.2004 numero di
repertorio 143571/6113 a firma del Notaio Adriana Schioppa di Roma a
favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A. , sede a Milano.
Codice fiscale 13263030150 (Domicilio Ipotecario eletto in Milano, via
Calabria 31), contro *****, nato il ***** in *****,
codice Fiscale ***** e *****, nata il *****
in *****, codice fiscale *****, capitale
152.000,00 con un totale pari a € 304,000,00 per la durata di anni 30
gravante sull'immobile in Roma, identificato al Foglio 934, particella 428,
sub 12, via Natale Palli 25, piano terzo, interno n. 8.

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma 1 in data 12.06.2023 ai numeri **reg. generale 73394 e 53755 reg. particolare** emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Roma in data 24.05.2023, numero atto giudiziario 18393, trascritto a favore di ***** con sede in ***** , C. F. ***** , (richiedente ***** per Studio Legale ***** in ***, *****) ed a carico di ***** , nato il ***** in ***** , codice Fiscale ***** e ***** , nata il ***** in ***** , codice fiscale ***** , per la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno dell'immobile in Roma identificato al Foglio 934, particella 428, sub 12.

Risultanze delle Visure catastali –

Nel periodo che va dal 2004 al 12.06.2023 (*situazione aggiornata impianto meccanografico del 01/01/1989*) la porzione immobiliare oggetto di pignoramento non ha subito variazioni come si evince dalla visura storica allegata. Si è rilevato che l'appartamento risulta essere censito presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Fabbricati, ROMA, Foglio 934, particella 428, subalterno 12, categoria A/4, Classe 2, consistenza vani 3,5, Sup. catastale mq. 43, Rendita Euro 433,82, indirizzo via Natale Palli n. 25, piano 3, interno 8.

Intestazione Ditta: ***** , nato il ***** in ***** , codice Fiscale ***** proprietà per ½ e ***** , nata il ***** in ***** , codice fiscale ***** , proprietà per ½ dell'intero.

Le unità oggetto di esame risultano derivanti da:

Superficie di impianto meccanografico del 09.11.2015;

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

Impianto meccanografico del 01/01/1989.

L'analisi delle certificazioni attestanti lo stato delle trascrizioni e iscrizioni è ultraventennale e quindi non si rilevano incongruenze.

La documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. è costituita da relazione notarile a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone del 14.06.2023 (*Allegato n. 3*).

5° QUESITO - *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Bene Immobile sito nel comune di Roma, facente parte del fabbricato situato in via Natale Palli n. 25 e precisamente:



– **Appartamento** per civile abitazione sito al piano Terzo, privo di ascensore, distinto con il numero di **interno 8**, composto di vani 3,5, a confine con via Natale Palli, appartamenti interni sette e nove, salvo altri e/o diversi confini più esatti e precisi.

Dati Catastali Identificativi - Il cespite oggetto di pignoramento, così come risultante dalle attuali visure nei Registri Immobiliari e al N.C.E.U. del Comune di Roma, è identificato al Foglio 934, particella 428, subalterno 12, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 43, rendita euro 433,82;

Intestazione Ditta - La porzione immobiliare oggetto di pignoramento risulta intestata per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà a *****
nato il ***** in *****
codice Fiscale ***** e a

nata il ***** in *****
codice fiscale *****
per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà. (vedi

Allegato n. 4)

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico secondo PRG - Secondo il Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma approvato con delibera di approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 – Sistemi e Regole (scala 1:10.000) l'immobile ricade in ambito della **Città Consolidata**, più precisamente “Programmi Integrati – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia e a media densità abitativa – T1”, Norme Tecniche di Attuazione con riferimento agli Articoli 44, art. 45, art. 46 e art. 50. Riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi Urbanistici, variamente denominati, approvati prima del presente PRG, ovvero adottati prima della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

In base al P.T.P. Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio l'immobile ricade nella Tavola della Rete Ecologica senza prescrizioni.

Nulla è stato riscontrato sulla carta della qualità urbana dell'area.

Vincoli: La zona sulla quale insiste il fabbricato non ricade in area sottoposta ad alcun vincolo. (vedi **Allegato n. 5**)

L'area ricade nel Municipio VI Tor Pignattara – Città Consolidata.

Conformità della Costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di Certificato di agibilità.

Certificato di Abitabilità – Il fabbricato che ricomprende la porzione immobiliare oggetto di analisi è stato edificato nel 1952/53 in forza di **Licenza Edilizia n. 370 del 23/02/1952** ed è stata rilasciato al termine della costruzione dal Comune di Roma su istanza del Costruttore, Sig. ***** (prot. 46006/1952), **Certificato di Abitabilità n. 97 in data 25 febbraio 1953.** (Allegato n. 5)

6° QUESITO - predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'Articolo 6 del D. lvo. 19.08.2005 n.192 (come modificato dall'articolo 13 D.lvo. 3.3.2011 n.28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

L'immobile in esame è un appartamento dove non sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione mirati a migliorare il contenimento energetico

dell'immobile. Quindi, nell'insieme, la struttura non è in linea con i parametri imposti dalla attuale normativa energetica. Dal rilievo dei dati e dalle caratteristiche costruttive dell'immobile messo a sistema ne deriva che la Classe Energetica di appartenenza dell'appartamento calcolata è la "G" e il valore è di 175,25 kWh/mq. anno. (**Allegato n 8**).

7° QUESITO - descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Descrizione del Bene Immobile. - Il fabbricato dove è ricompreso l'appartamento è formato da cinque piani fuori terra compresi locali commerciali – negozi al livello stradale (piano terreno).

L'immobile oggetto di perizia è ubicato al piano terzo ed è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato al terzo piano senza ascensore distinto con l'interno numero 8. Detta abitazione è composta da un piccolo ingresso che disimpegna due camere e servizi (bagno e cucina) senza balconi. (vedi foto **Allegato 6**) . La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato con solai in laterocemento e/o putrelle in ferro mentre le pareti di tamponatura sono in tufo e mattoni forati e pieni ricoperti nella finitura interna ed esterna ad intonaco liscio. Lo stato di manutenzione del fabbricato è in discrete condizioni e attualmente non necessita di interventi manutentivi.

Dalla visione globale, le finiture del fabbricato, risultano di base quelle tipiche di una architettura residenziale per edilizia di tipo economico degli anni cinquanta con dotazioni di basso profilo qualitativo.

I prospetti esterni sono tutti piuttosto regolari variegati solo ai lati del fabbricato da balconi a sbalzo che movimentano la regolarità piana della facciata segnata esteticamente solo dalle finestrate con persiane a battente.

L'appartamento visitato è in discrete condizioni generali con ambienti abbastanza luminosi anche in considerazione del piano medio-alto.

I solai si presume che siano stati realizzati con struttura tradizionale (travetti e pignatte) e la pavimentazione è per lo più in monocottura a modulo quadrato di colore cotto chiaro. La cucina è dotata di rivestimenti in ceramica a tutto impasto di colore grigio chiaro. Il bagno ha ceramiche bicottura di colore bianco senza motivo estetico a modulo quadrato con pavimentazione in monocottura. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati per lo più di colore bianco, mentre gli ambienti giorno e notte hanno le pareti che sono state trattate con tinteggiature e/o parati color crema.

Gli infissi delle finestrate dell'appartamento visitato sono in legno tinteggiato a smalto di colore bianco senza vetrocamera mentre all'esterno vi sono persiane in legno di colore marrone.

Gli ambienti godono di un buon grado di luminosità. Nell'unità abitativa gli impianti idrici ed elettrici sono tutti funzionanti, ma non sono conformi alle norme vigenti e comunque risultano tutti in scarse condizioni.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ma vi in cucina è una caldaia a gas che produce anche acqua calda per uso igienico e sanitario. Attualmente nell'appartamento non vi sono radiatori.

L'unità è dotata di impianto citofonico ma non si è riusciti a ispezionare il piano copertura per verificare se il fabbricato è dotato di antenna e parabola. Le finiture interne sono le seguenti:

pavimentazione di tutti i vani sono in ceramica monocottura ad eccezione di soggiorno e camera da letto dove è stato ricoperto da lineoleum con finitura estetica a listelli di parquet. I servizi hanno ceramica a tutto impasto monocottura a terra e rivestimenti in piastrelle bicottura di colore bianco. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato e laminato con riquadrature di colore bianco tinte a smalto (cfr Foto **Allegato n. 6**) e sono del tipo a battente. Lo stato manutentivo generale dell'immobile visitato è discreto. (si veda *documentazione fotografica contenuta nell'Allegato n. 6*).

Dati Catastali, Intestazione, Confini e Superfici dell'immobile pignorato.

Bene Immobile sito nel comune di Roma, facente parte del fabbricato situato in via Natale Palli n. 25 e precisamente:

– **Appartamento** per civile abitazione sito al piano Terzo, privo di ascensore, distinto con il numero di **interno 8**, composto di vani 3,5, a confine con via Natale Palli, appartamenti interni sette e nove, salvo altri e/o diversi confini.

Il cespite oggetto di pignoramento, così come risultante dalle attuali visure nei Registri Immobiliari e al N.C.E.U. del Comune di Roma al Foglio 934, particella 428, subalterno 12, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 43, rendita euro 433,82;

Intestazione Ditta - La porzione immobiliare oggetto di pignoramento risulta intestata a *****, nato il ***** in *****, codice Fiscale ***** e *****, nata il ***** in *****, codice fiscale *****, ciascuno per la quota pari a ½ della piena proprietà.

Dati Catastali Identificativi – L'appartamento risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate, Territorio, Servizi Catastali del Comune di Roma, al Foglio 934, particella 428, subalterno 12, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 43, rendita euro 433,82;

Superfici – Il calcolo delle superfici viene redatto secondo il Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 138 – Allegato C – ovvero secondo le Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Residenziale e Pubblica)

La superficie dell'appartamento data dal computo della superficie utile abitabile interna (calpestabile) oltre l'incidenza della muratura dell'immobile risulta :

- | | |
|---------------------------|---------------|
| - Ingresso | : mq. 4,83 ; |
| - Cucina | : mq. 4,62 ; |
| - Bagno | : mq. 3,10 ; |
| - Camera 1 - Letto | : mq. 14,20 ; |
| - Camera 2 - Sogg./Pranzo | : mq. 12,58 ; |

Totale Superficie Utile : mq. 39,33 – mq. 39,33

Incidenza muratura pari a mq. 3,40



(calcolata pari al 100% delle superfici pareti divisorie interne - non portanti- e 50% superfici pareti di confine e tamponatura)

Superficie totale **mq. 43,00**

(Superficie complessiva appartamento Interno 8 calcolata al 100 %)

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE : Totale mq. 42,73

Superficie Commerciale Totale: mq. 43,00 ;

Amministrazione Via Natale Palli 25

Vi è costituzione di Condominio con copia autentica del Regolamento depositata in data 9.11.1964 (atto pubblico a firma del Notaio Pomar Pietro di Roma rep. nn. 136501/17349).

L'amministratore pro-tempore del Condominio di via Natale Palli n. 23 è lo

***** , nella persona di ***** , con studio in **** , via **

***** Telefono: ***** , indirizzo mail:

***** . Lo stato dei pagamenti dell'appartamento n. 8 di via Natale Palli n. 25, alla data del 11 aprile 2024, non risulta in pari e presenta un importo complessivo da versare pari a € 3.485,83.

La gestione condominiale ordinaria prevede versamenti trimestrali pari a euro 242,00 circa € 81,00 al mese (al netto di consumi idrici attualmente non presenti e di spese straordinarie se deliberate). Al momento non sono previsti lavori manutentivi. Si allegano tabelle millesimali, regolamento del Condominio ed estratto dei pagamenti ancora da effettuare a carico dell'interno 8 aggiornati al 11.04.2024. (**Allegato n. 9**)

8° QUESITO - dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa



autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

***dire**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

L'immobile di cui trattasi risulta essere un appartamento per civile abitazione di piccola superficie e data la sua conformazione tipologica, non si presta a nessuna possibile divisione. Pertanto il bene può essere venduto in lotto unico.

9° QUESITO - ***accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario, i contratti di locazione ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio, o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

All'atto del sopralluogo l'immobile era abitato ed utilizzato dal Signor ***** e dalla moglie Signora ***** con n. 2 figli. L'appartamento è occupato dai Signori sopra generalizzati in forza di contratto di comodato a termine (08.04.2021 – 08.04.2022 registrato il 07.04.2021). (**Allegato n. 2 Verbale di Primo accesso e rilievo Immobile**)

10 QUESITO - indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalla documentazione reperita ed esaminata, il sottoscritto C.T.U. attesta che l'immobile oggetto di perizia non è sottoposto ad alcun vincolo.

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roma, non risultano provvedimenti di assegnazione e/o atti di asservimento urbanistico.

Non risultano prescrizioni particolari per la carta di qualità su dette zone.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali.

11 QUESITO - determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, ovvero : dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Dovendo determinare il valore di mercato di un immobile nel periodo attuale, bisogna considerare che nel caso in esame, sussistono ulteriori elementi che incidono nella stima e precisamente il suo grado di appetibilità

rispetto alla zona che, fino alla data odierna, risulta essere discretamente rivalutata, nonché le sue caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari dell'area in cui si trova inserito l'immobile stesso.

Nell'ottica di effettuare una approfondita analisi estimativa, si adotta sia il metodo di stima "analitico" ritenendo che vi sia rispondenza tra il reddito del bene economico ed il relativo valore capitale sia il metodo di confronto mediante indagini e ricerche di mercato diviso in due fasi:

- individuazione prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo sia per la sua ubicazione, sia per il suo stato di manutenzione sia per la sua consistenza tipologica sulla base dei prezzi noti ricavabili da pubblicazioni ufficiali e studi di settore.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE

L' immobile oggetto di perizia è un APPARTAMENTO con destinazione d'uso abitativa situato al piano Terzo di un edificio composto da cinque piani fuori terra ubicato in Roma, più precisamente in via Natale Palli n. 25, area ricompresa nel territorio del Municipio VI (ex Municipio Roma VIII), località Tor Pignattara, nel settore sud di Roma, nel secondo tratto da cui l'arteria di via di Tor Pignattara si dirama dalla via Casilina. L'area oramai ampia e del tutto urbanizzata, risulta ben strutturata ed aggregata nel tessuto edilizio quasi del tutto residenziale senza mancanza di verde.

La zona è servita con numerosi mezzi pubblici e può essere raggiunta a piedi o con bus dalla fermata del trenino ad una distanza di 1 Km. circa . La zona non è ricca di aree verdi, percorsi pedonali adeguati e aree di parcheggio e non risulta servita nelle immediate vicinanze da tutti i servizi

dell'urbanizzazione primaria necessaria quali mercati, scuole, negozi e magazzini della grande distribuzione.

Stima Sintetica – E' stata eseguita tramite indagini dirette e ricerche di mercato. Le risultanze effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare e l'analisi di pubblicazioni specifiche di settore come il Listino Ufficiale della Banca dati dell'Agenzia del Territorio anno 2023,

semestre secondo, hanno rilevato che per vendite di abitazioni civili di tipo ordinario e di tipo economico con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari riferiti a unità abitative, posti ad un piano intermedio su strada con singola o doppia esposizione:

- per abitazioni di tipo ordinario e stato conservativo normale ubicate in zona periferica di Tor Pignattara il prezzo a mq. oscilla da 1.900,00 Euro/mq. a 2.700,00 Euro/mq. di superficie di vendita commerciale.
- per abitazioni civili di tipo normale i valori della locazione vanno da un minimo di € 8,50/mq ad un massimo di € 12,50/mq. di superficie utile. (cfr *Allegato n. 8*)

Quotazioni Ufficiali Fonte "Immobiliare.it"

- per abitazioni di tipo ordinario e stato conservativo normale ubicate in zona periferica Tor Pignattara il prezzo a mq. oscilla da un minimo di 1.850,00 Euro/mq. ad un massimo di 2.800,00 Euro/mq. di superficie di vendita commerciale.
- per abitazioni di tipo ordinario e stato conservativo normale i valori della locazione vanno da un minimo di € 9,00/mq ad un massimo di € 13,00/mq. di superficie utile. (cfr *Allegato n. 8*)

ASTE
GIUDIZIARIE®
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si procede ora a stabilire il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile per determinare il più probabile valore di mercato alla attualità in riferimento alle quotazioni ufficiali su menzionate.

Scheda sintetico riepilogativa delle caratteristiche Immobile**Appartamento ad USO ABITAZIONE - Roma**

Via Natale Palli n. 25, piano Terzo, interno 8, senza ascensore, senza balconi

Superficie commerciale di vendita : mq 43 –

Sup. Utile app.to mq. 39,33

Destinazione immobile – Abitazione al piano terzo in zona periferica a densità abitativa medio-bassa, tessuto edilizio addensato e viabilità stradale discretamente sviluppata. Infrastrutture mediamente avanzate; Tipologia dell'immobile base, economica e funzionale. Impianti: funzionanti e non a norma. Citofono sì. Ascensore no. No servizio di Portineria.

Stato di conservazione immobile: condizioni generali discrete.

Esposizione: affaccio su strada su distacchi fabbricati prospicienti la via. Affaccio mono lato di bassa panoramicità. Spazi comuni interni non ampi. Accesso semi-privato poco curato. Servizio di Portineria : no

Stato dell'immobile generale esterno – discreto

Stato generale appartamento : Discreto - manutenzione necessaria per gli impianti idrico-sanitario e per quello elettrico. Necessita in parte di interventi di manutenzione e adeguamento. Non c'è riscaldamento con radiatori.

Pavimentazione: tutti gli ambienti in ceramica monocottura e rivestimento servizi in bi-cottura ; impianto idrico, gas ed elettrico funzionanti, non a norma. Finiture interne di tipo economico.

Epoca della costruzione: periodo anno 1950; Edilizia residenziale economica popolare.

Elementi Strutturali Fabbricato: Ossatura portante mista muratura e in calcestruzzo armato, solai tradizionali. Rivestimento esterno ad intonaco liscio. Aspetto estetico fabbricato : architettura in linea con dotazioni estetiche di basso livello qualitativo.

Impiantistica: Riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano ma



non funzionante. Non sono stati visionati radiatori. Caldaia utilizzata solo per produzione di acqua calda per uso igienico sanitario.

Esposizione e soleggiamento: Buona. Luminosità discreta .

Servizi : bagno areato direttamente con finestra.

Analisi Commerciale della Zona – discreta. Zona residenziale particolarmente tranquilla. Servizi di vario genere non presenti nelle immediate vicinanze.

Domanda: media.

Offerta: per il tipo di immobile in esame : medio-alta.

Vendibilità: media.

Note sul contesto zonale: zona periferica D2 Tor Pignattara, zona sud, microzona catastale n. 74, Municipio VI - Roma Capitale.

Infrastrutture generali e contesto socio-economico di basso valore.

Servizi di trasporto pubblico e collegamento viario urbano su gomma basso/mediocre. Servizi ed esercizi commerciali : raggiungibili supermercati nell'area di 900 metri dall'immobile oggetto di analisi.

VALUTAZIONE IMMOBILE CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

All'immobile oggetto della presente perizia, considerando che l'unità è di tipo economico e con discreti requisiti qualitativi interni bassi, il fabbricato è ubicato in area tranquilla su di un comparto senza la vicinanza a strade con intenso traffico, nell'insieme il bene possiede valide caratteristiche intrinseche anche perché fa parte di un fabbricato residenziale in buone condizioni estetiche, valutando anche lo stato generale dell'appartamento ed il livello degli immobili con analoghe caratteristiche, analizzando l'indice di appetibilità della zona, può essere assegnata una quotazione pari a Euro 2.450.000,00/mq. che moltiplicato per la superficie commerciale di mq. 43,00 fornisce il seguente valore:

Euro 2.450,00 x 43,00 = totale **Euro 105.350,00.**

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei precedenti parametri di riferimento atti a determinare il prezzo di mercato, analizzando proposte di vendita di beni con requisiti analoghi, la valutazione



dell'immobile in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in cifra tonda complessivi

Euro 105.000,00= (euro centocinquemila/00).

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO CON CRITERIO ANALITICO

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% - 20% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, tra il 3,0 % ed il 4% pervenendo così al valore capitale cercato.

Adottando il valore di media pari a 11,50 Euro/mq. applicato alle abitazioni di tipo normale-economico e in considerazione dello stato attuale dell'immobile nonchè applicando un tasso del 4,00 % si ottiene:

Tot. superficie netta App.to arrotondata: mq. 40,00

Reddito annuo per rendimento presunto:

$(€ 11,50/\text{mq.} \times \text{mq. } 40,00) \times 12 \text{ mesi} = € 5.520,00$

Detrazione per spese e oneri vari, tasse 15% = € 4.692,00

Saggio di capitalizzazione applicato = 4,00 %

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:

Valore immobile = $(€ 4.692,00) / 0,040 = € 117.300,00$

In cifra tonda € 117.000,00

Operando la media dei due valori si ottiene:

Valore venale dell'immobile:

$(€ 105.000,00 + € 117.000,00) / 2 = € 111.000,00$

VALORE VENALE DELL'APPARTAMENTO

€ 110.000,00 (diconsi euro centodiecimila/00)

Il valore dell'intera proprietà è stimato in complessivi euro 110.000,00 .

Applicando infine la detrazione economica prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi del nuovo articolo 568 comma primo c.p.c.

pari al 5% sul prezzo FINALE di stima per imprevisti derivanti da eventuali



problematiche dovute dalla vendita forzata del bene, si ottiene il seguente valore:

€ 110.000,00 * 0.95 = € 104.500,00

Diconsi

€ 104.500,00 (euro centoquattromilacinquecento/00)

CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi condotte e le considerazioni evidenziate, il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che, anche a seguito del confronto ottenuto con le due diverse metodologie di valutazione per la stima, il più probabile valore reale di mercato da attribuire all'immobile (Appartamento ad uso Abitazione) vendibile come UNICO LOTTO e oggetto di stima risulti pari a complessivi

€ 110.000,00 (euro centodiecimila/00).

Il valore quindi dell'intera proprietà è stimato in complessivi euro 110.000,00 importo al quale va applicata la detrazione di legge prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. pari al 5% da defalcare al valore di stima finale.

Il valore dell'intera proprietà risulta quindi pari a :

€ 104.500,00 (euro centoquattromilacinquecento/00)



FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA

Descrizione Immobile – Bene Immobile sito nel comune di Roma, facente parte del fabbricato situato in via Natale Palli n. 25 e precisamente:

– **Appartamento** per civile abitazione sito al piano Terzo, privo di ascensore, distinto con il numero di **interno 8**, composto di vani 3,5, ingresso, n. 2 due camere e servizi (bagno e Cucina), a confine con via Natale Palli, appartamenti interni sette e nove, salvo altri e/o diversi confini più esatti e precisi.

Dati Catastali Identificativi - Il cespite oggetto di pignoramento, così come risultante dalle attuali visure nei Registri Immobiliari e al N.C.E.U. del Comune di Roma, è identificato al Foglio 934, particella 428, subalterno 12, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 43, rendita euro 433,82;

Licenza Edilizia e Certificato di Abitabilità – Il fabbricato che ricomprende la porzione immobiliare oggetto di analisi è stato edificato nel 1952 in forza di **Licenza Edilizia n. 37 del 23.02.1952** rilasciata dal Comune di Roma. Al termine della costruzione è stato rilasciato dallo stesso Comune di Roma il **Certificato di Abitabilità n. 97 in data 25 febbraio 1953**.

Classe Energetica - La classe energetica dell'immobile calcolata è la "G" ed il valore è pari a 175,25 kWh/mq. anno.

Il VALORE della piena proprietà posto in vendita libero da persone e cose in unico lotto è per **€ 110.000,00**, valore al quale va applicata la detrazione di legge prevista in materia di espropriazione forzata ai sensi dell'articolo 568 comma primo c.p.c. pari al 5% ovvero **€ 104.500,00**.

Il sottoscritto, avendo allegato anche alla presente integrazione copia della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Roma senza apportare alcuna modifica all'elaborato peritale già depositato in data 10.11.2024, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, rimette alla S.V. la presente relazione peritale.

Roma, lì 21 novembre 2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Renato Iacomussi



ALLEGATI

1. Verbale di Nomina
2. Verbale di Sopralluogo, planimetria di rilievo indicante lo stato attuale dell'immobile;
3. Atto di Pignoramento principale, Relazione Notarile, Nota di Trascrizione atto di Pignoramento, copia visure ipotecarie eseguite presso Agenzia delle Entrate, copia atto di proprietà immobile e contratto di Mutuo fondiario Notaio Schioppa Adriana di Roma ;
4. Stralcio di mappa, Visure storiche e Planimetria Catastale dell'Immobile;
5. Copia domanda per licenza edilizia e Certificato di abitabilità eseguita presso l'Ufficio dell'Archivio del Comune di Roma per ricerca fascicolo dell'immobile e del fabbricato in esso ricompreso, Copia Licenza Edilizia n. 370/1953 Copia richiesta della Domanda inoltrata presso il XV Dip.to del Comune di Roma per l'Individuazione dell'Area di PRG per la zona ove è ubicato l'immobile, Carta della qualità , Estratto P.T.P.R. Tav A, Stralcio Tavola rete Idrica del Comune di Roma ;
6. Documentazione Fotografica (dalla n. 1 alla n. 18)
7. APE (Attestato di Prestazione Energetica) Immobile ;
8. Quotazioni Immobiliari estrapolate dal listino Ufficiale dell'Agenzia del Territorio valori minimi e massimi della zona Tor Pignattara, nei dintorni di via Natale Palli e offerta immobili in vendita nella stessa zona in Roma - "Comparables";
9. Notula di Onorari, Competenze e Spese di C.T.U.