



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 703/2022

G.E. cons.re dott. Romolo CIUFOLINI

Contro:

Promossa da: MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Custode: avv. Luciana FORTE

Esperto Stimatore: dott. ing. Roberto VILLA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - INTEGRAZIONE

Il sottoscritto ing. Roberto VILLA

con studio in Roma alla via dei Sommozzatori, 7

in data 14/10/2024 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile e, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;





- 3) se l'immobile non risulta accatasto, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 5) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 7) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 8) determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere l'elaborato sulla base di apposito schema (che viene consegnato al C.T.U. ed è comunque, disponibile in Cancelleria);





- depositi la relazione completa di allegati secondo le procedure previste dal processo civile telematico, fornendo anche una copia cartacea della relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso;
- alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari.



La relazione peritale estimativa, di 24 pagine dattiloscritte e di n. 12 gruppi di documenti allegati, è stata depositata in data 28/09/2025 ed acquisita dalla cancelleria in data 29/09/2025.

Rispetto al testo dell'elaborato è necessario integrare quanto segue:

1. al rigo cinque (5) della pagina quattro (4) è stato erroneamente indicato l'indirizzo del bene pignorato in via delle Rose, 25/C in luogo dell'indirizzo corretto in **via dei Fiori, 25/C**;
2. in risposta al quesito n. 2, nell'esame delle seguenti due ispezioni ipotecarie e dei rispettivi titoli acquisiti



scrittura privata con sottoscrizione autenticata - compravendita

per notaio Elena Perone Pacifico del 01/02/2017 contro *****

***** per la quota di 520,1/1000

***** per la quota di 258,84/1000

***** per la quota di 15,46/1000

***** per la quota di 111,78/1000

a favore di *****

rep. n. 19976 racc. n. 10721

trascritto in data 03/02/2017

al numero particolare: 8444 – generale 12941



atto di compravendita

per notaio Fabrizio Annibaldi del 21/12/2018 contro [REDACTED] CF

[REDACTED] - a favore di [REDACTED]

rep. n. 4352 racc. n. 3611 - trascritto in data 28/12/2018

al numero particolare: 106118 – generale 152277

lo scrivente ha ommesso di evidenziare l'esistenza di una **servitù a carico del bene pignorato**, derivante dai predetti titoli in cui si legge che la

"... corte è attraversata dalla rete fognaria dell'intero fabbricato e su di essa è collocato un pozzetto per la relativa ispezione; pertanto a carico di detta corte ed a favore del Condominio esiste servitù di passaggio, per destinazione del padre di famiglia ex art. 1162 c.c., delle suindicate tubazioni; le spese di manutenzione delle tubazioni saranno a carico del condominio stesso, il cui amministratore o persona da lui incaricata ha diritto di accedere al fondo servente per l'ispezione, la manutenzione e la riparazione di tale rete fognaria."

Si deve aggiungere che **l'accesso di maestranze e mezzi d'opera alla corte in questione**, risultando detta corte interclusa ed accessibile dal solo appartamento int. 2 di cui è pertinenza, **deve necessariamente avvenire transitando per l'appartamento**.

Si precisa che di tale servitù a carico dell'appartamento si è già tenuto conto nella valutazione estimativa del bene immobile.

Si riportano quindi le seguenti

CONCLUSIONI integrate per quanto precede

Per tutto quanto precede, sulla base delle indagini urbanistiche e catastali effettuate e dall'applicazione del metodo di stima c.d. *"sintetico-comparativo"*, si ricava il seguente più probabile valore corrente di mercato della piena ed intera proprietà del seguente bene immobile:

appartamento bilocale in condominio con corte scoperta esclusiva, ubicato in Comune di Roma Capitale nella zona urbana del Quartiere Alessandrino Q XXIII – Municipio V ex VII - via dei Fiori, 25/C (catastalmente n. 25 errato) – piano terreno – interno 2 – catastalmente individuato al foglio 950, particella 385, subalterno 504, Zona Censuaria 5, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 449,32 composto da vano di ingresso costituente soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto singola, bagno cieco e corte esclusiva scoperta; il tutto confinante con appartamento interno 1, vano scale, distacco su corte condominiale, salvo altri.

Studio Tecnicodott. ing. Roberto VILLA
Via dei Sommozzatori, 7 – 00143 Roma
Tel. ing.villa@inwind.it - roberto.villa@pec.it

L'appartamento, i cui diritti di piena proprietà sono stati pignorati, possiede piena conformità urbanistica e catastale ed è gravato da servitù di passaggio della rete fognaria condominiale nella corte esclusiva e da diritto di accesso a detta corte, attraverso l'appartamento, in favore del Condominio per esercitare l'ispezione e la manutenzione di tale rete fognaria.

PREZZO BASE: EURO 85.000,00

PREZZO BASE ridotto del 10%: EURO 76.500,00

per tenere conto dell'assenza della garanzia per vizi

Roma, lì 29 settembre 2025

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore

dott. ing. Roberto Villa

