

SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. R.G.E. 985/2019, G.E. Dott. FERNANDO SCOLARO

contro:

promossa da: BANCA MPS S.p.a.

NUOVA RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA STIMA
con note



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Andrea Felice, con studio in Roma, via di Casal Bruciato 11, in data 17/11/2021, ha accettato l'incarico di Esperto Stimatore, mediante modello telematico, per rispondere ai seguenti quesiti, che sono a risposta ed integrazione delle vigenti disposizioni generali obbligatorie pubblicate sul sito del Tribunale di Roma, che sono riportate tra parentesi nel seguente elenco quesiti:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento (link: “*dati generali e ubicazione*”, “*confini*”, “*titolarità dell’immobile*”).
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (link: “*consistenza immobile*”, “*caratteristiche costruttive*”).
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato (link: “*dati catastali*”, “*cronistoria catastale*”).
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato (link: “*provenienza ventennale*”).
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico (link: “*regolarità urbanistica*”, “*normativa urbanistica*”).
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile (link: “*stato di occupazione dell’immobile*”, “*patti*”).
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (link: “*formalità pregiudizievoli*”).
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (link: “*servitù*”).
- 10) Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo (link: “*precisazioni*”, “*condizioni*”).
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso (link: “*parti comuni*”, “*vincoli od oneri condominiali*”).
- 12) Procedere alla valutazione dei beni (link: “*stima*”).
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota (link: “*stima*”).
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

SVOLGIMENTO DELL’INCARICO

Esaminati gli atti di causa, i certificati Ipo-Catastali, fornito dei documenti necessari, in data 9 marzo 2022, come concordato con il Custode Avv. Giovanni Caravetta, lo scrivente si è recato sul posto per il sopralluogo.

Sul posto, nel Quartiere XII Gianicolense, Municipio Roma XII, in via Guido Guinizzelli n. 106, P. 1, T, S1 int. 3, si procedeva alla stesura di due verbali di sopralluogo, il primo in data 09/09/2022 in quanto andato deserto il primo sopralluogo, il secondo in data 19/09/2022, entrambi allegati alla seguente perizia (Allegato 6) ed alle operazioni di misurazione e descrizione dell’appartamento oggetto di pignoramento ed al rilievo fotografico. Le operazioni peritali iniziavano alle ore 15:15 e terminavano alle 17:00 circa.

QUESITO 1 - Identificare i diritti reali ed il bene oggetto del pignoramento.

Oggetto del pignoramento:

Unità immobiliare a destinazione residenziale, abitazione popolare A/2, di **proprietà** 1/1, in regime di separazione dei beni di:

- , nata a il , C. F. ;
- come dichiarato nell’Atto di Pignoramento e come riportato nella Relazione Notarile e come si evince dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura (Allegato 5).



Tale immobile si trova in:

- Comune: **ROMA**
- Località: **Quartiere XII Gianicolense, Municipio Roma XII**
- Via: **Via Guido Guinizzelli n. 106, P. 1, T, S1, Int. 3;**

E risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma:

Abitazione civile abitazione Foglio 460 – Particella 590 – Subalterno 504

Il bene fa parte di una palazzina residenziale, posta lungo la strada di via Guido Guinizzelli, prosecuzione di via Francesco Massi, costituita da 6 piani fuori terra e 2 entro terra; il complesso immobiliare ultimato alla fine degli anni sessanta, realizzato con Progetto n. 12896/59 e Variante n. 7655/64, Licenza edilizia n. 231 del 1962 e successiva Abitabilità prot. n. 80 del 1972; la palazzina residenziale è sita nel quartiere di Roma, Gianicolense-Monteverde vecchio, Municipio Roma XII, su via Guido Guinizzelli n. 106 che è costeggiata da un edificato di palazzine rifinite ed alcune eleganti a destinazione residenziale; inoltre, via Guido Guinizzelli, continuazione di via Francesco Massi, accede su Circonvallazione Gianicolense, arteria principale del quartiere Gianicolense che divide Monteverde vecchio da Monteverde nuovo.



Immagine 1: sovrapposizione ortofoto/particelle catastali

Al fine di favorire l'esatta individuazione del complesso immobiliare viene inserita l'Immagine 1 inerente particolare della sovrapposizione di ortofoto dell'area con la sagoma delle particelle catastali della zona. Immagine reperita dal Sistema Informativo Geografico della Città metropolitana di Roma Capitale (www.siticloud.cittametropolitanaroma.gov.it). In evidenza il fabbricato all'interno della più ampia particella catastale 590. In base alle caratteristiche del bene pignorato, che si configura come un'unità immobiliare abitativa di tipo civile, si procede alla formazione di **LOTTO UNICO**.

Il **LOTTO UNICO** è formato dal seguente bene:

proprietà a 1/1 in regime di separazione dei beni:

- , nata a , il , C. F. ;

- **Abitazione civile** (A/2) dell'edificio sito in Roma, via Guido Guinizzelli n. 106, P. 1, T, S1, Int. 3, individuato al N.C.E.U. al foglio 460, p.lla 590, sub. 504.

Ed ha i seguenti confini:

Abitazione civile che espone verso Est su via Guido Guinizzelli, a Ovest su Circonvallazione Gianicolense, a Sud distacco fabbricato via Francesco Massi n. 19, a Nord con altra u.i.u. (int. 2).

QUESITO 2 - *Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.*

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DEL LOTTO UNICO:

Immobile a destinazione A/2 (abitazione civile) (Fg. 460, p.lla 590, sub. 504)

Trattasi di unità immobiliare catastalmente individuata come abitazione civile posta al piano primo, terra (parzialmente interrato) e interrato (catastalmente indicato come S1) del fabbricato, costituito da un corpo di fabbrica di 6 piani fuori terra (compreso il piano servizi, in parte condonato ad abitazioni), uno seminterrato ed uno interrato (centrale termica, sotto negozi, cantine), sito in Comune di Roma, quartiere Gianicolense-Monteverde vecchio, Municipio Roma XII, su via Guido Guinizzelli n. 106, P. 1, T, S1. Int. 3; l'immobile si sviluppa su tre livelli, al piano primo dello stabile con accesso dalla scala condominiale comune dopo un androne, con tre affacci, di cui uno su via Guido Guinizzelli, uno su fabbricato di via Francesco Massi 19, uno su Circonvallazione Gianicolense – risulta individuato sulla planimetria catastale con l'indicazione Abitazione piano 1, T, S1, int. 3, con altezza al piano primo di mt 3,04, al piano terra di mt 2,60 (parzialmente interrato) e al piano interrato (catastalmente S1) di mt 2,97, con un locale magazzino tra il piano terra e S1 con una altezza di mt 4,06 e risulta così composto:

Piano Primo: ingresso, soggiorno/pranzo, scala di collegamento, cucina con veranda chiusa, ripostiglio, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, terrazza a livello, n. 1 balcone;

Piano Terra: n. 3 scala di collegamento, n. 2 camere, n. 1 bagno, disimpegno, locale magazzino;

Piano Interrato (indicato catastalmente S1): scala di collegamento, locale magazzino, bagno;

il bene confina verso Est su via Guido Guinizzelli, a Ovest su Circonvallazione Gianicolense, a Sud distacco fabbricato via Francesco Massi n. 19, a Nord con altra u.i.u. (int. 2).

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

L'immobile oggetto di pignoramento, è così collocato: l'appartamento A/2, è posto al piano primo, terra e interrato di un edificio a cortina, parzialmente intonacato di 6 livelli più 2 interrati, con balconi in aggetto e parapetti in ferro, terrazze al livello, e negozi al piano terra; il rivestimento è a cortina ed intonaco con il tetto piano e terrazze ampie al penultimo e all'ultimo piano, struttura in travi e pilastri in C.A., (foto A,B,C,D), un androne condominiale permette l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento posto al piano primo con ascensore; i balconi del fabbricato sono dotati di parapetto in ferro a tubolari verticali di sezione circolare con corrimano sempre in metallo; il fabbricato, completato alla fine degli anni sessanta, è stato realizzato con Progetto n. 12896/59 e Variante n. 7655/64 e Licenza edilizia n. 231 del 1962. Il fabbricato risulta fornito di acqua mediante acquedotto comunale, è dotato di allaccio alla rete elettrica, e per l'impianto fognario è collegato alla rete fognaria dell'ATO2 ACEA. Riguardo alla preesistenza si allega copia dell'Abitabilità del fabbricato, prot. n. 80 del 1972 per l'immobile oggetto di pignoramento (Allegato 8). In generale, la palazzina in cortina ed intonaco liscio (foto nn. 1, 2, 3), è ben rifinita, anche l'androne è in ottime condizioni. Si rimanda alle foto presenti nell'Allegato 3.

Descrizione dell'immobile (A/2) con titolo di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni per (N.C.E.U. al foglio 460, p.lla 590, sub. 504)

L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive; gli ambienti della casa hanno pavimentazioni diverse; nell'ingresso soggiorno/pranzo e nel disimpegno è presente un pavimento in marmo a pezzami, lucidato in ottime condizioni; nei bagni e in cucina pavimenti in gress di dimensioni variabili circa da cm 25 x 25 a cm 40 x 30, le scale sono in legno con corrimano in legno, una parete in legno, tipo boiserie, separa la scala che porta dal piano primo al piano terra, il terrazzo ha il pavimento in gres per esterni da cm 30 x 40 con parapetto in muratura, il balcone posteriore ha il parapetto in ferro; gli infissi sono in pvc vetro camera, la cucina ha la veranda chiusa e condonata. L'appartamento è strutturato come segue:

1) piano primo: ingresso (foto n. 4), soggiorno/pranzo (foto nn. 5, 6), è in buone condizioni, la cucina (foto nn. 7, 8) è molto ampia, i due bagni sono rivestiti in ceramica fino ad altezza cm 220 circa, uno è dotato di vasca, l'altro di doccia (foto nn. 9,10), il disimpegno (foto n. 11) conduce alla cucina, al ripostiglio, ai due bagni e alle due camere da letto (foto nn. 12, 13), un terrazzo ampio posto su via

Guido Guinizzelli, con accesso dal soggiorno (foto n. 14) e un balcone con accesso dalla camera da letto (foto n. 15), la scala in legno da accesso al piano terra (foto n. 16);

2) piano terra: si accede con la scala e un ampio pianerottolo al piano terra con disimpegno (foto n. 17) che da accesso alle due camere da letto (foto nn. 18,19) e al bagno (foto n. 20), un'altra scala in legno da accesso ad un locale magazzino posto ad un livello intermedio tra il piano terra e l'interrato (foto n. 21), un'altra scala in legno da accesso al piano interrato (foto n. 22);

3) piano interrato (S1 catastalmente): un ampio locale magazzino (foto n. 23) dotato di bagno e antibagno (foto n. 24).

Sono presenti alcune difformità sui prospetti e una nell'interno dell'immobile come puntualizzato nel Quesito 6. Per l'immobile non risulta essere presente nessuna certificazione energetica. Il costo per la redazione della certificazione (A.P.E) verrà detratto dal valore dell'immobile (Quesito 12).

SUPERFICIE DEL LOTTO UNICO:

Il lotto ha una superficie lorda pari a:

- Abitazione A/2: 165,52 mq di superficie coperta
- n. 2 Locali magazzino: 67,00 mq di superficie coperta
- Terrazzo: 37,30 mq
- Balcone: 2,10 mq

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO: Il lotto ha una superficie commerciale di mq **220,25** così calcolata:

- Abitazione A/2: 165,52 mq di superficie coperta
- n. 2 Locali magazzino: $67,00 \text{ mq} \times 0,67 = \text{mq } 44,89$
- Terrazzo: $37,30 \text{ mq} \times 0,25 = \text{mq } 9,32$
- Balcone: $2,10 \text{ mq} \times 0,25 = \text{mq } 0,52$

** per riportare la superficie reale a superficie commerciale si applica il coefficiente di 0,25 per i Balconi scoperti, da 0,25 a 0,15 per le Terrazze scoperte, di proprietà esclusiva, da 0,67 per magazzini a livello seminterrato accessibile solo da scale; come riportato e dedotto nel testo "Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili" de "Il sole 24 ore" - Tabella 15 - 15/1 e 15/7.*

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il territorio, nel quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento, fa parte del Quartiere XII di Roma, Gianicolense, Municipio Roma XII, in via Guido Guinizzelli n. 106, P. 1, T, S1 int. 3, ed in particolare la fascia abitata di via Guido Guinizzelli è in una zona del quartiere Gianicolense, zona Monteverde vecchio, che si immette attraverso via Francesco Massi, su Circonvallazione Gianicolense. Il quartiere comprende diverse aree urbane: Monteverde Vecchio, Monteverde Nuovo, Ponte Bianco, Donna Olimpia, Porta Portese, Colli Portuensi e Nuovo Trastevere (l'unica area appartenente al Municipio Roma XI). Il nome deriva dal colle Gianicolo, che è compreso nel rione di Trastevere, ma le cui propaggini occidentali corrispondono a Monteverde. Questo toponimo potrebbe fare riferimento al tufo di colore verde-giallognolo che veniva estratto dalle cave che un tempo costellavano la zona, analogamente al termine Mons Aureus, ossia Monte d'oro.

Per poter usufruire dei servizi, linee autobus e dei negozi è sufficiente proseguire su via Guido Guinizzelli fino ad arrivare a largo Alfredo Oriani e successivamente a Piazza Rosolino Pilo, mentre scendendo su via Guido Guinizzelli si arriva a Circonvallazione Gianicolense che porta alle principali linee di autobus e tram oltre alla Stazione di Trastevere, inoltre sono presenti sia scuole medie inferiori e superiori non molto distanti dall'immobile oggetto di pignoramento.

QUESITO 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Identificazione catastale del bene facente parte del Lotto Unico (Allegato 1):

Identificazione catastale Lotto Unico:

- Unità immobiliare destinazione residenziale A/2, Abitazione civile, individuata al N.C.E.U. di Roma al foglio 460, p.lla 590, sub. 504 cat. A/2, classe 3, Cons. vani 11, Superficie Catastale mq 193,00, Rendita catastale € 2.954,13.

Dalla visura storica si evince che gli intestati sul bene catastale fino al 07/01/1986 al 17/04/2013 risultava di proprietà quota 1/1 di antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987, Variazione del 07/01/1986 Pratica n. RM0270984 in atti dal 05/04/2013, Fraz/Fus/Amp/Variazione di destinazione da Locale ad abitazione – Preallineamento (n. 881.1/1986) (vedi Quesito 8).

Seguono diversi passaggi di proprietà.

Lotto Unico: Unità immobiliare destinazione abitazione civile A/4 (bene pignorato per la quota 1/1 del diritto della proprietà della Sig.ra

Situazione degli intestati relativa all'atto del 17/04/2013 (successivo all'impianto meccanografico):

Situazione degli intestati dal 17/04/2013

1) Fino al 12/10/2015: Atto del 17/04/2013 Pubblico Ufficiale BASILE Federico – sede Roma (RM) Repertorio n. 1342 – COMPRAVENDITA Rettifica da Trascrizione n. 76624/2015 – Nota presentata con Modello Unico n. 32164.1/2013 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 30/04/2013, vende a, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Situazione degli intestati dal 12/10/2015

2) Fino al 12/10/2015: RETTIFICA ALL'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/10/2015, Pubblico ufficiale BASILE Federico – sede Roma (RM) Repertorio n. 2961 – Trascrizione n. 76624/2015 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 19/10/2015;

Situazione degli intestati dal 12/10/2015

3) Atto del 12/10/2015 Pubblico Ufficiale BASILE Federico – sede Roma (RM) Repertorio n. 2961 – COMPRAVENDITA Rettifica la Trascrizione n. 32164/2013 – Nota presentata con Modello Unico n. 32164.1/2013 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 30/04/2013, vende a, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Esaminata la planimetria catastale dell'immobile, allegata alla seguente relazione (Allegato 2) è stata riscontrata alcune difformità su due prospetti ed interne; e precisamente difformità di tre finestre, due in soggiorno e una in camera da letto e difformità sulla diversa distribuzione interna, come evidenziato nell'Immagine 2 a pag. 8 del seguente elaborato peritale.

Per la regolarizzazione di tali difformità ed il costo ad essa collegato si rimanda al Quesito 6.

NOTE:

Dall'analisi della relazione notarile del Notaio Maurizio Lunetta del 24/07/2019 eseguita a favore della Banca MPS ed a carico del pignorato e suoi dante causa Sig.ra, nella identificazione catastale e nella individuazione degli immobili pignorati, riporta:

1. Immobile sito in Roma, Via Guido Guinizzelli n.106, abitazione posta al Piano Primo, Piano Terra e Piano S1, int.3, censito al C.U. al foglio 460 p.lla 590 sub 504;
2. Terreno sito in Roma, sez. A, di are 3 ca 20, distinto in catasto con foglio 460 p.lla 590, aree di enti urbani e promiscui.

A tal proposito si precisa che l'immobile citato al punto 2) trattasi della superficie coperta del fabbricato comprensivo di tutte le unità immobiliare censite, le cui pertinenze (androne, scale, lastrici, ecc.) fanno parte degli spazi comuni identificati in catasto come beni comuni non censibili che seguono la proprietà dell'immobile, in proporzione millesimale.

Tali beni comuni non censibili non possono essere oggetto autonomo di trasferimento immobiliare, ma unicamente quali parti comuni e come pertinenze dell'unità immobiliare principale.

Nell'atto di compravendita della Sig.ra, Notaio Basile Federico del 17/04/2013 rep.

1342/929, trascritto il 30/04/2013 al reg. part. n.32164 e al reg. gen. n. 42699, alla pagina 2, secondo capoverso, il Notaio descrive l'area coperta del fabbricato, di cui ne è parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, solo per mera descrizione immobiliare delle pertinenze comuni a tutti gli immobili (beni comuni non censibili). Nella relazione notarile 567 c.p.c., tale immobile, riportato con

i dati catastali citati dell'edificio, Foglio 460 p.lla 590 aree di enti urbani e promiscui, nel verbale di pignoramento trascritto il 23/07/2019 reg. gen. 90768 e reg. part. 63566, non è indicato quale bene comune non censibile e di pertinenza dell'abitazione principale.

Si allega pertanto, nel nuovo Allegato 1 (che sostituisce integralmente l'Allegato 1 del primo deposito) l'elenco immobili del fabbricato identificato al foglio 460 p.lla 590 del Catasto Fabbricati (derivante dal Catasto terreni a seguito della costruzione del fabbricato).

QUESITO 4 - *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.*

LOTTO UNICO (Abitazione A/2)

Proprietà in quota per 1/1 in regime di separazione di beni di:

Abitazione civile sita in Roma, via Guido Guinizzelli n. 106, P. 1, T, S1 composta da:

1) piano primo: ingresso (foto n. 4), soggiorno/pranzo (foto nn. 5, 6), è in buone condizioni, la cucina (foto nn. 7, 8) è molto ampia, i due bagni sono rivestiti in ceramica fino ad altezza cm 220 circa, uno è dotato di vasca, l'altro di doccia (foto nn. 9,10), il disimpegno (foto n. 11) conduce alla cucina, al ripostiglio, ai due bagni e alle due camere da letto (foto nn. 12, 13), un terrazzo ampio posto su via Guido Guinizzelli, con accesso dal soggiorno (foto n. 14) e un balcone con accesso dalla camera da letto (foto n. 15), la scala in legno da accesso al piano terra (foto n. 16);

2) piano terra: si accede con la scala e un ampio pianerottolo al piano terra con disimpegno (foto n. 17) che dà accesso alle due camere da letto (foto nn. 18,19) e al bagno (foto n. 20), un'altra scala in legno da accesso ad un locale magazzino posto ad un livello intermedio tra il piano terra e l'interrato (foto n. 21), un'altra scala in legno da accesso al piano interrato (foto n. 22);

3) piano interrato (S1 catastalmente): un ampio locale magazzino (foto n. 23) dotato di bagno e antibagno (foto n. 24).

Il tutto riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 460, p.lla 590, sub. 504, ed ha i seguenti confini: il bene confina verso Est su via Guido Guinizzelli, a Ovest su Circonvallazione Gianicolense, a Sud distacco fabbricato via Francesco Massi n. 19, a Nord con altra u.i.u. (int. 2). L'immobile si sviluppa su tre livelli, piano 1°, Terra e Interrato (catastalmente S1); l'immobile, al piano 1°, ha altezza di mt 3,04, al piano terra di mt 2,60 (parzialmente interrato) e al piano interrato (catastalmente S1) di mt 2,97, con un locale magazzino tra il piano terra e S1 con una altezza di mt 4,06; per le difformità tutto è meglio descritto nel Quesito 6. Il bene alla data del sopralluogo, risulta occupato dalla Sig.ra , residente e con la presenza della Sig.ra in qualità di proprietaria come descritto nel Quesito 7.

QUESITO 5 - *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

Abitazione popolare A/2 (N.C.E.U. foglio 460, p.lla 590, sub. 504) - bene pignorato per la quota 1/1 del diritto della proprietà della Sig.ra :

Situazione degli intestati dal 07/01/1986

1) Dalla visura storica si evince che gli intestati sul bene catastale dal 07/01/1986 al 17/04/2013 risultavano di proprietà quota 1/1 di antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987, Variazione del 07/01/1986 Pratica n. RM0270984 in atti dal 05/04/2013, Fraz/Fus/Amp/Variazione di destinazione da Locale ad abitazione – Preallineamento (n. 881.1/1986)

Situazione degli intestati dal 17/04/2013

2) Fino al 12/10/2015: Atto del 17/04/2013 Pubblico Ufficiale BASILE Federico – sede Roma (RM) Repertorio n. 1342 – COMPRAVENDITA Rettifica da Trascrizione n. 76624/2015 – Nota presentata con Modello Unico n. 32164.1/2013 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 30/04/2013, vende a , diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Situazione degli intestati dal 12/10/2015

3) Fino al 12/10/2015: RETTIFICA ALL'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/10/2015, Pubblico ufficiale BASILE Federico – sede Roma (RM) Repertorio n. 2961 – Trascrizione n. 76624/2015 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 19/10/2015;

Situazione degli intestati dal 12/10/2015

4) Atto del 12/10/2015 Pubblico Ufficiale BASILE Federico – sede Roma (RM) Repertorio n. 2961

– COMPRAVENDITA Rettifica la Trascrizione n. 32164/2013 – Nota presentata con Modello Unico n. 32164.1/2013 Reparto PI di Roma 1 in atti dal 30/04/2013, vende a
, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

NOTE:

L'attuale sub 504 del foglio 460 p.lla 590, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è stato generato dalla fusione dei sub 3,4 e 8. Dall'analisi della relazione notarile del Notaio Maurizio Lunetta del 24/07/2019 eseguita a favore della Banca MPS ed a carico del pignorato e suoi dante causa Sig.ra nella storia del dominio degli immobili pignorati è stato rilevato, dallo scrivente, che la provenienza del già sub 8 non è stata riportata.

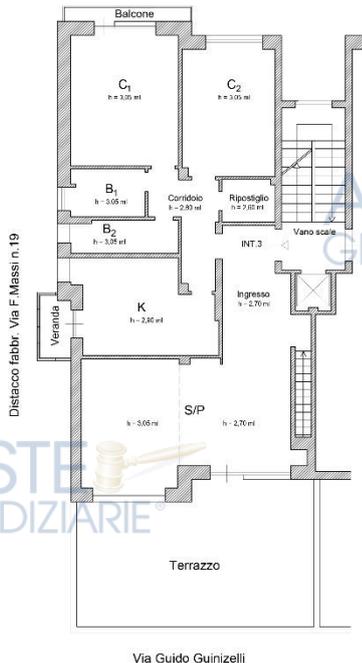
Il sub 8 è stato acquistato dalla Sig.ra , venditrice delle proprietà immobiliare alla Sig.ra , con atto compravendita Notaio Marco Panvini Rosati di Roma del 22/12/1966 rep. N. 71989/31990 registrato a Roma il 24/12/1966 al n.14653 vol. 888, trascritto a Roma il 24/12/1966 al n.67030 reg. partic. ed al n. 103015 del reg. gen., dalla Soc. ; dati rilevati dall'atto di compravendita della Sig.ra , Notaio Basile Federico del 17/04/2013 rep. 1342/929, trascritto il 30/04/2013 al reg. part. n.32164 e al reg. gen. n. 42699 (Allegato 13 - aggiornamento)

QUESITO 6 - *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

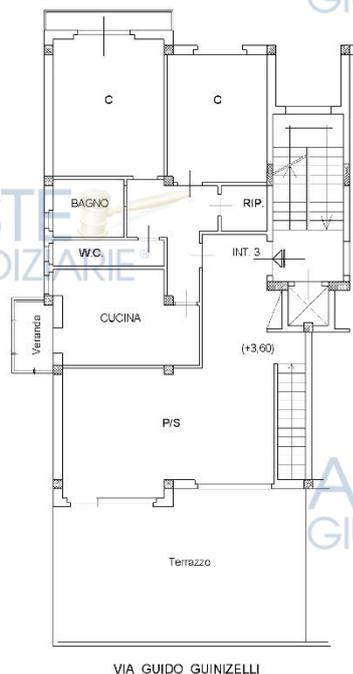
Riguardo alla preesistenza si può segnalare solamente che il fabbricato, è stato realizzato con Progetto n. 12896/59 e Variante n. 7655/64, Licenza edilizia n. 231 del 1962 e successiva Abitabilità prot. n. 80 del 1972. Per quanto riguarda l'immobile abitativo A/2 (LOTTO UNICO), abitazione civile, oggetto di pignoramento, deriva da una serie di interventi ottenuti con due condoni e precisamente: domanda di condono prot. n. 87/107375 sot. 1 con concessione in sanatoria prot. n. 224871 del 30/03/2000 per la chiusura del balcone in cucina e domanda di condono prot. n. 87/107375 sot. 2 con concessione in sanatoria prot. n. 224873 del 30/03/2000 per l'accorpamento di unità differenti e relativi lavori di ristrutturazione ottenendo la fusione di più immobili posti al primo piano, al piano terra e all'interrato. Per quanto riguarda le difformità, sono state rilevate sia internamente sia esternamente. Quelle riguardanti i prospetti esterni sono: 1) nel soggiorno, una finestra a tre ante nello stato dei luoghi, risulta sul catastale una porta finestra bandiera; 2) nel soggiorno, una finestra nel catastale, risulta una finestra a bandiera; 3) nella camera da letto, una finestra a bandiera, risulta una porta-finestra a due ante catastalmente. Per la distribuzione interna: 1) risulta che il ripostiglio da rilievo è più ampio rispetto alla planimetria catastale. Pertanto, si dovrà procedere con una S.C.I.A. in sanatoria (art. 37 del D.P.R. 380/01) per la regolarizzazione dei vani finestra e sanare anche quella piccola difformità interna. Il compenso per la pratica professionale è pari a circa € 1.800,00 + oneri di legge, la sanzione forfettaria da pagare sui prospetti è pari a circa € 2.000,00 e € 1.000,00 per l'interno, più circa € 500,00 tra reversali comunali e spese catastali; tali costi saranno detratti dalla valutazione del bene.

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico del Comune di Roma (Nuovo P.R.G. vigente e adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Deliberazione del C.S. n. 48 del 07/06/2016) l'immobile ricade all'interno del SISTEMA INSEDIATIVO – CITTA' STORICA – TESSUTO DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A LOTTIZZAZIONE EDILIZIA PUNTIFORME T7 (Art. 24, Art. 25, Art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.).

- STATO DEI LUOGHI -
Via Guido Guinizelli n.106 - (Roma)
ABITAZIONE INT.3
Piano Primo
H_{media}: 2,81 ml



- CATASTALE -
Via Guido Guinizelli n.106 - (Roma)
ABITAZIONE INT.3
Piano Primo
H_{media}: 2,81 ml



- DIFFORMITA' -
Via Guido Guinizelli n.106 - (Roma)
ABITAZIONE INT.3
Piano Primo
H_{media}: 2,81 ml



Immagine 2: difformità tra stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento A/2, Int.3, (le difformità sono sul solo piano primo)

QUESITO 7 - Indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.

Alla data dell'accesso l'Appartamento A/2 risulta occupato dalla Sig.ra , madre della Sig.ra , in qualità di residente e dalla Sig.ra , in qualità di proprietaria per 1/1 in regime di separazione di beni, come dichiarato al momento del sopralluogo e come risulta dall'Estratto per riassunto dal registro degli atti di Matrimonio allegato alla relazione peritale.

QUESITO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sul bene pignorato non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Insistono i seguenti oneri giuridici:

Risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie:

Sul seguente immobile: Abitazione A/2 (N.C.E.U. foglio 460, p.lla 590, sub. 504)

- TRASCRIZIONE del 30/04/2013 – Reg. Part. 32164 – Reg. Gen. 42699, ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI derivante da COMPRAVENDITA, Rep. 1342/929 del 17/04/2013 Rogante Notaio Basile Federico; sede Roma – vende a in separazione di beni;
- ISCRIZIONE del 02/12/2013 – Reg. Part. 16353 – Reg. Gen. 117079, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Rep. 1836/1143 del 29/11/2013 Rogante Notaio Basile Federico; sede Roma – Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro in separazione di beni, per la quota di proprietà di 1/1;
- TRASCRIZIONE del 14/10/2015 – Reg. Part. 76624 – Reg. Gen. 105517, ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI derivante da COMPRAVENDITA (rettifica di atto di compravendita del 17/04/2013), Rep. 2961/1683 del 12/10/2015 Rogante Notaio Basile Federico; sede Roma – vende a in separazione di

beni;

- TRASCRIZIONE del 08/02/2016 – Reg. Part. 8553 – Reg. Gen. 12519, DOMANDA GIUDIZIALE derivante da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, Rep. 1504/2016 del 05/02/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE; sede Roma – contro ;
- ISCRIZIONE del 10/07/2019 - Reg. Part. 15470 – Reg. Gen. 83333, ATTO GIUDIZIARIO Rep. 13975 del 22/06/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA; sede Roma – contro per l'immobile A/2 e per l'immobile C/6, entrambe per la quota di proprietà di 1/1;
- TRASCRIZIONE del 23/07/2019 - Reg. Part. 63566 – Reg. Gen. 90768, ATTO GIUDIZIARIO derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI ROMA, Rep. 27488, del 05/06/2019 – a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro , in separazione di beni, per la quota di proprietà di 1/1;

Non sono presenti ulteriori iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile o ulteriori trascrizioni di pignoramenti alla data del 29/03/2023 (Allegato 5).

La trascrizione di pignoramento gravante sull'immobile sarà cancellata a seguito dell'aggiudicazione dello stesso.

QUESITO 9 - *Verificare se il bene pignorato ricade su suolo demaniale.*

Non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10 - *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Non insistono altri pesi od oneri sul bene pignorato.

QUESITO 11 - *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

Sull'immobile oggetto di pignoramento ci sono spese di gestione e i seguenti procedimenti in corso: Il di , C.F. , in persona

dell'Amministratrice Rag. , vanta un credito dell'importo complessivo di € 16.276,02 nei confronti della signora debitrice esecutata, proprietaria dell'appartamento int. 3, facente parte del condominio (civ. 96, pal. 4/4) per lavori condominiali pregressi e quote relative alle spese generali 2018 e 2019. Il Condominio essendosi costituito nella procedura recupererà tali quote al momento della vendita all'asta dell'immobile pignorato. Tuttavia, la Sig.rai ha un debito con il Condominio per l'int. 3 che ammonta a € 5.392,34 riferito al conguaglio bilancio 2021 fino al preventivo riscaldamento 2022/2023; tale importo viene scalato dal valore dell'immobile pignorato, in quanto corrispondente agli ultimi due anni dalla data di redazione della perizia.

QUESITO 12 - *Procedere alla valutazione del bene.*

Si è ritenuto opportuno e conveniente per la valutazione dell'immobile adoperare il metodo di Stima per Valore di Mercato.

Nella ricerca dei valori di mercato e dei valori correnti delle zone si è fatto riferimento agli ultimi dati ricavati dalle seguenti fonti (Allegato 9):

- 1) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2022;
- 2) Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2/2022 – periodo di rilevazione luglio/dicembre 2022;

Si può stabilire, quindi, in considerazione delle condizioni manutentive del fabbricato, alle finiture esterne ed interne del condominio (foto nn. C,D, 1, 2, 3) alla sua posizione ed alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima descritta nei vari quesiti, che il prezzo equo pagabile a metro quadrato di superficie commerciale, nel caso in trattazione, è pari alla media dei valori pervenuti dalle fonti sopracitate, dove però per il valore dell'OMI lo scrivente, viste le finiture dell'immobile e il suo stato di conservazione, non ha utilizzato il valore medio ma il valore poco al di sotto del valore massimo sulle abitazioni di tipo civile ossia € 4.100,00/mq; pertanto i valori a confronto per ottenere il valore medio definitivo sono:

- € **4.100,00/mq**, come rilevato dall'Agenzia dell'Entrate – 2° semestre 2022 – zona C12 Semicentrale/MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO) – microzona 13;
- € **3.500,00/mq**, come risulta dalla TABELLA del Borsino Immobiliare – Zona GIANICOLENSE - Q12, per Abitazioni di I fascia – 02/2022.

Quindi, il valore al metro quadro di superficie commerciale è pari a:

- (€ 4.100,00/mq + € 3.500,00/mq): 2 = € **3.800,00/mq**

VALORE DEI BENI PIGNORATI

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile, secondo il Lotto Unico come segue:

LOTTO UNICO Immobile A/2 per una superficie commerciale di **mq 220,25** (come al Quesito 2):
Valore di mercato dell'immobile = 3.800,00 €/mq X **mq 220,25** mq = € 836.950,00

Quindi si applica una decurtazione del 5 % sul valore finale dell'immobile, ai sensi dell'art. 568 comma primo c.p.c.

€ 836.950,00 - (5% di € 836.950,00) = € 795.102,00

A tale prezzo vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- € 100,00 per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (Quesito 2);
- € 3.500,00 per la regolarizzazione urbanistico/catastale con la S.C.I.A. (Art. 37 del D.P.R. 380/01) e successivo riaccatastamento dell'appartamento (Quesito 6);
- € 1.800,00 compenso professionale per la redazione della regolarizzazione a mezzo S.C.I.A.
- € 5.392,34 credito del Condominio di via Guido Guinizzelli.

Quindi, riportando il valore così decurtato alla cifra tonda avremo che:

€ 795.102,00 - € 10.793,00 = € **784.309,00**

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 784.309,00

(Euro Settecentoottantaquattromilatrecentonove/00 arrotondato)

QUESITO 13 - *Procedere alla valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato per la sola quota.*

Il pignoramento ha in oggetto: quota pari 1/1 del diritto della piena proprietà della Sig.ra in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Estratto per Riassunto degli atti di Matrimonio, dell'immobile sito in Roma, via Guido Guinizzelli n. 106, P 1°, T, S1, int. 3.

QUESITO 14 - *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

La Sig.ra in base all'Estratto per Riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio, risulta in regime di separazione dei beni ed è residente in via Guido Guinizzelli n. 106, Sc. B, int. 3.

Roma, 07 aprile 2023

L'Esperto Stimatore
Arch. Andrea Felice



ALLEGATI:

1. **Visura Storica Catastale (aggiornata);**
2. **Planimetria Catastale e Mod. 5 d'impianto catastale;**
3. **Rilievo fotografico;**
4. **Rilievo grafico sullo Stato dei Luoghi;**
5. **Visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;**
6. **Verbali di sopralluogo del 09/09/2022 e del 19/09/2022;**
7. **Difformità edilizie riscontrate sull'immobile pignorato;**
8. **Estratto Condoni edilizi: prot. n. 87/107375 sot. 001 e sot. 002;**
9. **Quotazioni immobiliari (LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA 2/2022 – periodo di valutazione luglio/dicembre 2022; CONSULTAZIONE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – 2 semestre 2022);**
10. **Estratto da “Come si calcola il valore originario ed attuale degli immobili” de *Il sole 24 ore*;**
11. **Documento sulla preesistenza del fabbricato per l'immobile pignorato (Abitabilità n. 80 del 1972);**
12. **Estratto per Riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio e di Residenza;**
13. **Atto di Compravendita del 17/04/2013 rep. 1342/929, trascritto il 30/04/2013 al reg. part. n.32164 e al reg. gen. n. 42699 (aggiornamento).**

