

TRIBUNALE DI ROMA
QUARTA SEZIONE CIVILE ESECUZIONI
Esecuzione immobiliare 985/2019 Giudice Fernando Scolaro

BANCA M.P.S. S.p.A.
contro

**OGGETTO: RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE IN RISPOSTA ALLE NOTE
DELL'AVV. GIULIANA FAEDDA PER CONTO DEL CREDITORE
INTERVENUTO**

Il sottoscritto Arch. Andrea Felice, con studio in Roma, via di Casal Bruciato n. 11, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 8916, in qualità di Esperto Stimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 985/2019, promossa da Banca M.P.S. S.p.a. contro come già descritto nella perizia depositata in data 23/04/2023, l'integrazione depositata in data 26/05/2023, in risposta alle osservazioni inviate dell'Avv. Giuliana FAEDDA e ricevute con mail il 16/06/2023, evidenzia che, come riportato nella NOTA a pag. 8 della Relazione di Consulenza aggiornata (deposito del 25/05/2023) si legge quanto segue:

"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."

Con variazione catastale per **fusione, frazionamento, cambio d'uso ed ampliamento** prot.RM0270984 del_05/04/2013_sono stati soppressi i tre subalterni originari sub 3,4,8 e da quest'ultimi generati i sub 504 e 505 in conformità alle istanze di condono edilizio prot. 87/107375 sot 001 e sot 002.

Nel dettaglio si è proceduto con le seguenti operazioni catastali:

- Il Sub 3, con distacco su Via Guido Guinizzelli n.112, distribuito su due livelli, piano terra (al catasto seminterrato) e piano interrato, originariamente magazzino, è stata variato per cambio di destinazione ad uso residenziale ed accorpato interamente con porzione del sub 4 e l'intero sub 8, generando il sub 504;
- Il Sub 4, con distacco su Via Guido Guinizzelli n.114, distribuito su due livelli, piano terra (al catasto seminterrato) e piano interrato, originariamente magazzino, è stato frazionato in due porzioni immobiliari. La prima porzione, costituita dall'intero piano terra e parte del piano interrato, è stata variata per cambio di destinazione ad uso residenziale ed accorpata con gli interi sub 3 e sub 8, generando il sub 504. La seconda porzione al piano interrato, è rimasta inizialmente ad uso magazzino generando il sub 505, poi successivamente variata per cambio di destinazione ad uso Box generando il sub 506. Si precisa che il precedente sub 505 (magazzino) soppresso successivamente per costituzione dell'attuale sub 506 (box) sono estranei al pignoramento.
- Il Sub 8, abitazione al piano primo, è stato variato per ampliamento a seguito di chiusura del vano balcone ed accorpato interamente con porzione del sub 4 e l'intero sub 3, generando il sub 504;

Si precisa che catastalmente ed urbanisticamente le quattro variazioni eseguite sui subalterni 3,4 e 8 e precisamente **fusione, frazionamento, cambio d'uso ed ampliamento**, devono intendersi quale causale unica per tutti i subalterni derivati (sub 504 e sub 505) in quanto gli immobili sono stati trattati complessivamente con una singola variazione catastale, inoltre, la soppressione dei subalterni 3,4,8 e costituzione dei subalterni sub 504 e sub 505 è un procedimento esclusivamente tecnico, secondo le vigenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate, propedeutico alle causali applicate alla variazione catastale depositata.





Si fa, inoltre, presente che tali risposte dello scrivente alla memoria di parte, non aggiungono né tolgono nulla sul contenuto della CTU, ribadiscono concetti già espressi nella CTU depositata.

Roma, 27 giugno 2023



Esperto Stimatore
Arch. Andrea Felice

Documenti allegati:
mail dell'Avv. Giuliana FAEDDA del 16/06/2023

