

**TRIBUNALE DI ROMA****SEZIONE QUARTA CIVILE****alla c. a. del Giudice Dott. Fernando Scolaro****OGGETTO: NUOVA NOTA Allegata al deposito della Consulenza Tecnica di Stima Aggiornata per la causa civile iscritta al n. R.G. 985/2019 promossa da BANCA MPS S.p.a. contro**

Il sottoscritto Architetto Andrea Felice, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e provincia con il n. 8916, già nominato Esperto Stimatore, nella causa in oggetto, fa presente che, come richiesto dal Giudice Scolaro per lo scioglimento della riserva indicato nell'Ordinanza del 23/12/2024, comunica quanto segue:

1) tutto quanto indicato nella Integrazione e Aggiornamento alla Relazione Tecnica di Stima sui punti segnalati nel Verbale del 10/05/2023, rimane confermato;

2) rimangono confermati a supporto di quanto indicato nel punto 1, i nuovi allegati ed integrazione agli allegati precedenti; nello specifico è stato aggiornato l'Allegato 1 e aggiunto l'Allegato 13;

3) tutti gli altri allegati rimangono invariati e sono parte integrante della Relazione di Stima Aggiornata;

4) per quanto attiene la voce delle NOTE riportate a pag. 6 della *Relazione di Consulenza Tecnica Stima con note*, sul punto segnalato dal Giudice Scolaro, lo scrivente dichiara:

riguardo a quanto descritto al punto 2 della Nota e al capoverso successivo, secondo cui il Terreno indicato al Foglio 460, p.lla 590 come aree di enti urbani e promiscui altro non è che il terreno su cui insiste l'intero fabbricato, dove è presente anche l'immobile pignorato; infatti, la 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, questi spazi seguono la proprietà dell'immobile, in proporzione millesimale; si ribadisce, come già indicato nella Relazione di Stima aggiornata che 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. Quindi, il fatto che il Notaio Basile Federico nell'atto di compravendita della Sig.ra 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, descriva l'area coperta del fabbricato (Fgl. 460, p.lla 590), di cui ne è parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, è solo una per mera descrizione immobiliare delle pertinenze comuni a tutti gli immobili (beni comuni non censibili) e una puntualizzazione che non è obbligatoria indicare negli atti di compravendita, ma qualora venga fatto come nel caso in oggetto, non indica che la Sig.ra è proprietaria del

terreno del fabbricato, ma solo che è comproprietaria degli spazi comuni non censibili del fabbricato in quota millesimale e nulla più.

Secondo quanto descritto dal Custode giudiziario, la puntualizzazione dello scrivente è: nella descrizione del Custode giudiziario riguardo al terreno Fgl. 460, p.lla 590, sembra a giudizio dello scrivente che intenda sottolineare le zone comuni interne esterne al fabbricato, in quota parte millesimale, riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento, in quanto le aree comuni non censibili non sono oggetto di trasferimento immobiliare, ma seguono l'immobile nelle compravendite come quote millesimali, che solitamente non vengono mai esplicitate.

Roma, 6 febbraio 2024



*Andrea Felice*

