

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Settore Esecuzioni Immobiliari

SEZIONE QUARTA CIVILE

G. E. Dott.ssa D'AMBROSIO Federica

Esecuzione promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

Società Cooperativa a r. l.

Contro :

**Consulenza Tecnica
Esperto Stimatore**

R. G. E. n. 39/2017

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

Dott. Arch. RENATO IACOMUSSI
Via Alfredo Casella, 11 – 00199 ROMA
Tel. 06 86.21.11.06 Tel./Fax 068605963

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

Pec: r.iacomussi@pec.archrm.it



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

QUARTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. Dott.ssa D'AMBROSIO Federica

R. G. E. n. 39/2017

PROCEDIMENTO FORZOSO PROMOSSO DA :

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di ROMA

Società Cooperativa a Responsabilità Limitata
(Avv. Loreto Antonello Chiola)

CONTRO :

CONSULENZA TECNICA

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

Il sottoscritto Dott. Arch. Renato IACOMUSSI nominato Consulente Tecnico Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto come da verbale di nomina sottoscritto dal G.E. del 13.09.2017 (*Allegato n. 1*) , 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 precedenti 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 dieci 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 Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa a Responsabilità Limitata – Studio Legale Avv. Loreto Antonello CHIOLA - nei confronti dei Signori^{***}

, nato^{*} ^{***}

il^{***} nata a^{***}, C. F.

^{***} in forza di atto di precetto scaturito dal mancato pagamento di ratei derivanti da contratto di mutuo fondiario a Rogito Notaio Carmine Andreatta di Roma – Rep. n. 18361 Racc. n. 10415 – ammontanti a Euro 131.754,32 oltre interessi convenzionali e spese successive occorrente fino al momento del soddisfo. L'atto di precetto, spedito in forma esecutiva in data 13.11.2006, veniva notificato ai debitori in data 15-16 settembre 2016. Non avendo la parte debitrice adempiuto nei termini al pagamento della somma richiesta, l'Istituto mutuante, nell'interesse e a tutela del credito vantato, in forza del titolo sopra citato, ha avviato azione esecutiva per sottoporre alla espropriazione forzata le sotto indicate porzioni immobiliari con i relativi diritti, pertinenze ed accessori di proprietà dei Signori^{***} per la quota di ½ ciascuno, i seguenti beni siti nel comune di Roma, Vicolo di Forma Rotta n. 1 e precisamente:

- 1- piena proprietà dell'**appartamento** sito al piano Terreno, composto da 8 vani catastali, con portico ed annessa corte pertinenziale in proprietà esclusiva;



2- **Locale autorimessa** al piano seminterrato 1 di mq. 96 circa ;

I cespiti risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Roma rispettivamente:

1- Appartamento piano Terra - Foglio 1048, particella 759, subalterno 1, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 4, vani 8, superficie catastale mq. 168, superficie totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita euro 950,28, indirizzo vicolo di Forma Rotta n. 1;

2- Locale autorimessa piano seminterrato 1 - Foglio 1048, particella 759, subalterno 2, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 96, superficie catastale mq. 128, rendita euro 104,12, indirizzo vicolo di Forma Rotta n. 1 . (**Allegato n. 3**)

I beni immobili sono stati sottoposti a pignoramento per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno per la quota della piena proprietà dei Sigg.ri sopra generalizzati con notifica dell'Ufficiale Giudiziario di Roma del 30.12.2016 col numero di *rep. 64631*, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma I in data 19.01.2017 ai numeri *3676 reg. part.* e *5651 registro generale* con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, con tutti i diritti 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. Silvia Volpicelli, l'inizio delle operazioni peritali dando comunicazione del sopralluogo alla parte eseguita con lettera



raccomandata e avviso di ricevimento per il giorno 19 dicembre 2017 alle ore 15,30. Non avendo avuto riscontro per detta data in quanto nessuno era presente nell'immobile è stato fissato un secondo accesso per il giorno 26 marzo 2018 alle ore 18,30.

L'accesso presso le unità abitative è stato eseguito senza difficoltà tramite la Signora^{***} ex moglie del Sig. ^{***} Si è proceduto a visionare gli immobili espletando le operazioni di verifica e rilievo. (cfr **Allegato n. 2**)

Sempre durante il sopralluogo, nel dettaglio, sono stati visionati tutti i vani dell'appartamento, eseguite rilevazioni metriche, effettuate foto sia all'interno che all'esterno del villino che include anche un portico antistante l'ingresso all'abitazione ed un giardino pertinenziale di proprietà esclusiva. Il locale autorimessa al piano interrato 1 è allo stato grezzo ed inaccessibile alle auto in quanto il terreno è scosceso con un accentuato sbalzo di quota rispetto al terreno antistante l'abitazione principale. Lo stato di conservazione della casa di abitazione è in buono stato in quanto tutti gli ambienti sono rifiniti e comodamente abitabili.

Lo scrivente ha proceduto a verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi visitato e quello rappresentato nelle planimetrie catastali e da tale confronto non sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale presente in banca dati. L'argomento relativo ai titoli edilizi ed urbanistici sarà meglio trattato al punto 5. Successivamente è stata visionata la corte pertinenziale ed l'autorimessa al piano terreno.

Verifica documentazione ipocatastale per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento - Il titolo di provenienza in capo alla parte esecutata, Signor ^{***}, nato a ^{***} e la ^{***} nata a ^{***} il ^{***}, per la quota di ½ cadauno della piena proprietà in quanto coniugi in regime di comunione legale dei beni, è costituito da atto pubblico di compravendita per rogito Notaio Tarquini



Giuseppe di Roma in data 23.05.2001 - Rep. n. 24734 Racc. n. 13933 – con il quale gli immobili distinti nel NCEU di Roma e provincia al Foglio 1048 particella 759/501 (categoria catast. C/2- *piccolo locale deposito* -) e 759/502 (corte annessa), e appezzamento di terreno di mq. 1094 censito nel NCT al Foglio 1048, particella 956, 957 e particella 958 sono pervenuti dai

e ***
***, domiciliati a *** ***, ***

*** coniugi in regime di comunione dei beni. Detto atto di compravendita è stato trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Roma I in data 28.05.2001 al numero 29564 del *registro particolare*.

In virtù di provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio, del Comune per atto a rogito Comune di Roma del 18.06.2002, trascritto presso la conservatoria di Roma 1 il 18.09.2002 al n. 65537 del *registro particolare* il terreno distinto nel NCT al Foglio 1048 particella 956, 957 e particella 958 viene acquisito dal Comune di Roma – C. F. 02438750586 - con sede in Roma, per la piena proprietà.

In base a nota di variazione n. 606550.1/2006 in atti dal 27.07.2006 le particelle 956, 957 e 958 del Fgl. 1048 vengono soppresse ed unite nell'unica particella 759 dello stesso foglio 1048 la quale viene portata in carico a Partita 1. Con nota di costituzione n. 11317.1/2006 in atti dal 28.07.2006 (protocollo n. RM0610964) si rileva che sul terreno viene accatastato fabbricato di nuova costruzione del quale le unità oggetto della presente procedura ne fanno parte con i seguenti identificativi catastali:

NCEU al Foglio 1048 particella 759/1 e 759/2 regolarmente classate come dalle risultanze dei Certificati catastali.

Risultanze delle Visure catastali – In origine il terreno distinto nel NCT al Foglio 1048 particella 759, 758, 956, 957 e 958 era intestato a ***

per la quota di ½ cadauno della piena proprietà.



Il bene immobile era loro pervenuto da *** in forza di compravendita per atto a rogito Notaio Paulillo Augusto del 14.07.1977 trascritto presso i registri della Conservatoria di Roma 1 il 27.07.1977 al n. 27625 del registro particolare.

In base a nota di variazione per edificazione su area di corte n. 5671.1/2001 in atti dal 11.05.2001 si è rilevato che su porzione della particella 759 del Foglio 1048 viene accatastato immobile nel NCEU al Foglio 1048 particella 759/501 graffata con la particella 759/502 categoria catastale C/2. Le porzioni immobiliari in oggetto sono riportate correttamente come si evince dalle visure storiche allegate.

Le unità oggetto di esame risultano identificate dall'impianto meccanografico aggiornato alla data del 24.11.2017.

L'analisi delle certificazioni attestante lo stato delle trascrizioni e iscrizioni è ventennale con periodo che va dal 19.01.1997 al 19.01.2017 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 Rocco Mancuso di Lecce del 23.02.2017 (*Allegato n. 3*).

La relazione notarile si presenta abbastanza 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 ad eccezione del provvedimento di esproprio n. 1405 emesso dal Comune di Roma in data 18 giugno 2002, trascritto in data 18 settembre 2002 al n. 65537 di formalità, revocato dal medesimo Comune in data 23 maggio 2006 con determina prot. n. 34363.

Si evidenzia, quindi, che la mancaza di continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento rende inefficaci le successive trascrizioni ed iscrizioni provocando l'irregolarità della procedura.

Dunque, la documentazione ipo-catastale necessiterebbe di una ulteriore integrazione a cura del Creditore procedente per garantire la continuità



delle trascrizioni. In ogni caso, lo scrivente ha provveduto di comune accordo con il Custode a segnalare tale carenza alla parte procedente che a tutt'oggi non risulta ancora essere stata colmata.

Si precisa che il Creditore Procedente ha ottenuto copia conforme della Determina emessa dal Comune di Roma prot. 34363/2006 inerente la Revoca del Provvedimento di Demolizione dell'immobile nonché il decadimento del Provvedimento di acquisizione dell'area di sedime da parte del Comune stesso. Lo stesso ha comunicato di aver presentato domanda di annotazione di revoca presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ad oggi in corso svolgimento.

Successivamente lo scrivente ha comunque verificato di nuovo i titoli di provenienza, i registri del catasto e le note 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 :

- Certificato del Tributo diretto verso lo Stato;
- Titolo : Atto di Pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Roma del 30.12.2016, rep. 64631 per la quota di ½ cadauno per la quota della piena proprietà dei Sigg.ri ***
sopra generalizzati trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma I in data 19.01.2017 ai numeri 3676 *reg. part.* e 5651 *registro generale* .
- Dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento per la quota pari ad ½ ciascuno dell'intera proprietà come estratto dalle



risultanze catastali – Agenzia delle Entrate aggiornate al 18.01.2018.

Beni Immobili siti nel comune di Roma, Vicolo di Forma Rotta n. 1 e precisamente:

1- piena proprietà dell'**appartamento** sito al piano Terreno, composto da 8 vani catastali, con portico ed annessa corte pertinenziale in proprietà esclusiva;

2- **Locale autorimessa** al piano seminterrato 1 di mq. 96 circa ;

I cespiti risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Roma rispettivamente:

Appartamento piano Terra - Foglio 1048, particella 759, subalterno 1, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 4, vani 8, superficie catastale mq. 168, superficie totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita euro 950,28, indirizzo vicolo di Forma Rotta n. 1;

Locale autorimessa piano seminterrato 1 - Foglio 1048, particella 759, subalterno 2, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 96, superficie catastale mq. 128, rendita euro 104,12, indirizzo vicolo di Forma Rotta n. 1 . (**Allegato n. 3**)

Intestazione - Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento risultano intestate per la quota di ½ della piena proprietà ad ***

Dall'analisi della visura storica dell'immobile si evince la regolarità delle vulture precedenti.

CRONISTORIA IPOTECARIA

FORMALITA' A FAVORE



Il titolo di provenienza in capo alla parte eseguita, ***

,
per la quota di ½ cadauno della piena proprietà in quanto coniugi in regime di comunione legale dei beni, è costituito da atto pubblico di compravendita per rogito Notaio Tarquini Giuseppe di Roma in data 23.05.2001 - Rep. n. 24734 Racc. n. 13933 – con il quale gli immobili distinti nel NCEU di Roma e provincia al Foglio 1048 particella 759/501 (categoria catast. C/2- *piccolo locale deposito* -) e 759/502 (corte annessa), e appezzamento di terreno di mq. 1094 censito nel NCT al Foglio 1048, particella 956, 957 e particella 958.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e Trascrizioni:

Pignoramento Immobiliare trascritto in data 19.01.2017 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I al N. 5651 *registro generale* e n. 3676 *registro particolare* a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma - società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Roma C. F. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Roma, presso lo studio dell'Avv. Chiola Loreto Antonello , via *** i
n. *** e contro ***

, per la quota di ½ cadauno della piena proprietà, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Roma del 30.12.2016 sino alla concorrenza di Euro 131.754,32, oltre interessi e spese.



Ipoteca volontaria registro generale N. 151736 registro particolare N. 35933 del 10.11.2006 - a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma - società Cooperativa con sede in Roma C. F. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Roma, via Sardegna n. 129, contro ***

,
per la quota di ½ cadauno della piena proprietà atto Notaio Andreatta Carmine di Roma del 7.11.206 per euro 260.000,00 di cui euro 130.000,00 per sorte capitale . Durata periodo anni 20.

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 ad eccezione della mancata continuità della trascrizione del provvedimento di esproprio n. 1405 emesso dal Comune di Roma in data 18 giugno 2002, trascritto in data 18 settembre 2002 al n. 65537 di formalità, revocato dal medesimo Comune in data 23 maggio 2006 con determina prot. n. 34363.

Si precisa che in data 11 novembre 2019 il Creditore Procedente ha ottenuto copia conforme della Determina emessa dal Comune di Roma prot. 34363/2006 inerente la Revoca del Provvedimento di Demolizione dell'immobile nonché il decadimento del Provvedimento di acquisizione



dell'area di sedime da parte del Comune stesso. Lo stesso ha comunicato di aver presentato domanda di annotazione di revoca presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ad oggi in corso svolgimento.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano pienamente conformi alla descrizione attuale dei beni immobili visitati e oggetto di verifica.

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.

Beni Immobili siti nel comune di Roma, Vicolo di Forma Rotta n. 1 e precisamente:

1- piena proprietà dell'**appartamento** sito al piano Terreno, composto da doppio soggiorno, pranzo, 3 camere, 2 bagni , cucina, disimpegno, per complessivi 8 vani catastali, con portico ed annessa corte pertinenziale in proprietà esclusiva;

2- **Locale autorimessa** al piano seminterrato 1 di mq. 96 circa .

I cespiti risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Roma rispettivamente:

Appartamento piano Terra - Foglio 1048, particella 759, subalterno 1, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 4, vani 8, superficie catastale mq.



168, superficie totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita euro 950,28, indirizzo vicolo di Forma Rotta n. 1;

Locale autorimessa piano seminterrato 1 - Foglio 1048, particella 759, subalterno 2, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 96, superficie catastale mq. 128, rendita euro 104,12, indirizzo vicolo di Forma Rotta n. 1 . (**Allegato n. 3**)

Intestazione - Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento risultano intestate per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ad ***

(vedi **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 TRASCRIZIONI A CARICO E A FAVORE
Il titolo di provenienza in capo alla parte eseguita, ***

,
per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno della piena proprietà in quanto coniugi in regime di comunione legale dei beni, è costituito da atto pubblico di compravendita per rogito Notaio Tarquini Giuseppe di Roma in data 23.05.2001 - Rep. n. 24734 Racc. n. 13933 – con il quale gli immobili distinti nel NCEU di Roma e provincia al Foglio 1048 particella 759/501 (categoria catast. C/2- *piccolo locale deposito* -) e 759/502 (corte annessa), e appezzamento di terreno di mq. 1094 censito nel NCT al Foglio 1048, particella 956, 957 e particella 958.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni e Trascrizioni:

Pignoramento Immobiliare trascritto in data 19.01.2017 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I al N. 5651 *registro generale* e n. 3676 *registro particolare* a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma - società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Roma C. F. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Roma, presso lo studio dell'Avv. Chiola Loreto Antonello , ***

per la quota di ½ cadauno della piena proprietà, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Roma del 30.12.2016 sino alla concorrenza di Euro 131.754,32, oltre interessi e spese.

Ipoteca volontaria *registro generale* N. 151736 *registro particolare* N. 35933 del 10.11.2006 - a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma - società Cooperativa con sede in Roma C. F. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Roma, via Sardegna n. 129, contro ***

per la quota di ½ cadauno della piena proprietà atto Notaio Andreatta Carmine di Roma del 7.11.2006 per euro 260.000,00 di cui euro 130.000,00 per sorte capitale . Durata periodo anni 20.



5° QUESITO - *acquire, 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;

Beni Immobili siti nel comune di Roma, Vicolo di Forma Rotta n. 1 e precisamente:

1- piena proprietà dell'**appartamento** sito al piano Terreno, composto da doppio soggiorno, pranzo, 3 camere, 2 bagni , cucina, disimpegno, per complessivi 8 vani catastali, con portico ed annessa corte pertinenziale in proprietà esclusiva;

2- Locale autorimessa al piano seminterrato 1 di mq. 96 circa .

I cespiti risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Roma rispettivamente:



Appartamento piano Terra - Foglio 1048, particella 759, subalterno 1, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 4, vani 8, superficie catastale mq. 168, superficie totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita euro 950,28, indirizzo vicolo di Forma Rotta n. 1;

Locale autorimessa piano seminterrato 1 - Foglio 1048, particella 759, subalterno 2, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 96, superficie catastale mq. 128, rendita euro 104,12, indirizzo vicolo di Forma Rotta n. 1 . (**Allegato n. 3**)

Intestazione - Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento risultano intestate per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ad ***

(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 tavola 20) l’immobile ricade in ambito dell’ **AGRO ROMANO**, più precisamente “ Aree Agricole ”. Sono parti del territorio extra-urbano prevalentemente utilizzato per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico, del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.



Vincoli

Nulla è stato riscontrato presso il IX Dipartimento Ufficio Urbanistica circa vincoli prescrittivi sulla carta della qualità urbana dell'area.

E' stato riscontrato un parziale vincolo di inedificabilità per falde idriche ed un vincolo dei beni paesaggistici di tipo panoramico - ex art. 134, comma 1, lett. b, del codice - D.lgs n. 42/2004 (data di entrata in vigore del decreto : 01.05.2004) . (vedi **Allegato n. 5**)

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

Il fabbricato ad un piano fuori terra con piano interrato è stato realizzato in assenza totale di titolo edilizio e/o autorizzazioni urbanistiche e per tale motivo è stata presentata al comune di Roma regolare domanda ai sensi dell'ex lege 326/2003 di **Concessione in Sanatoria** in data 04.03.2004 protocollo 37049 acquisita dall'Ufficio Condono come **pratica 0/524679/0**. Per detta domanda sono stati interamente versati gli oneri ablativi in unica soluzione per complessivi euro 10.261,00 e interamente pagata la somma pari a euro 9.132,00 a titolo di oneri concessori ai sensi della vigente legislazione.

I lavori di costruzione del fabbricato sono stati ultimati nel mese di dicembre dell'anno 2001, in linea con il limite di data imposto dalla legge del 31.03 2003.

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Roma - Condono edilizio - **la pratica non è concessionabile** in quanto l'Ufficio ha rigettato la domanda in quanto l'immobile realizzato è ricadente in area sottoposta a tutela dei vincoli per :



- parziale vincolo di inedificabilità per falde idriche;
- vincolo dei beni paesaggistici di tipo panoramico . - ex art. 134, comma 1, lett. b, del codice - D.lgs n. 42/2004 (data di entrata in vigore del decreto : 01.05.2004)

Certificato di Agibilità – Essendo stata respinta l’istanza di Condono edilizio presso il Comune di Roma il Certificato di Agibilità non può essere richiesto.

Da informazioni assunte l’intero fabbricato risulterebbe allacciato alla condotta fognaria pubblica. L’immobile è regolarmente allacciato alla rete elettrica e rete gas con Fornitore ufficiale.

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;*

Il bene immobile in esame è un appartamento dove sono non stati eseguiti lavori di ristrutturazione ivi compresi la sostituzione degli infissi (non a taglio termico) ed il rifacimento completo di un tetto coibentato termicamente e quindi, essendo nel loro insieme opere realizzate durante l’originaria costruzione del manufatto, non costituiscono migliorie strutturate per il contenimento energetico. Quindi, nell’insieme, la struttura non risulterebbe 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 283,81 kWh/mq. anno. (**Allegato n 7**).

*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 e degli spazi comuni. – Gli immobili interessati dal pignoramento sono una casa per civile abitazione monopiano posta al piano Terra e un locale autorimessa al piano interrato attualmente alla stato grezzo non accessibile ed impraticabile in quanto i lavori non sono stati ancora ultimati.

La struttura portante è con telaio in cemento armato sistema travi-pilastrini con murature perimetrali in blocchi squadri regolari prefabbricati in cemento. La copertura è a falde leggermente inclinate con sormonto di tegole alla romana ed il piano orizzontale di imposta è aggettante lungo tutto il perimetro del corpo di fabbrica per circa un metro.

La tipologia degli ambienti interni risulta abbastanza ben distribuita con una'ampia zona di rappresentanza separata dai servizi e dalla zona notte.



Le finiture interne sono di discreto valore con pavimentazione in monocottura e nei servizi ceramica bicottura con linee intermedie sulle pareti di decori a disegno di tipo geometrico sempre in ceramica.

Le pareti delle zone giorno e di passaggio (corridoio e disimpegno servizi) sono state tutte intonacate con apposizione di parati con decorazione a pastello sfumato di colore chiaro mentre il resto delle pareti e dei soffitti sono stati tinteggiati di colore bianco con pittura traspirante. E' stato predisposto l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano e a legna che produce anche acqua calda per uso igienico sanitario. I bagni sono tutti completi con apparecchiature sanitarie e rubinetteria funzionanti.

Dalla visione globale, le finiture del fabbricato esterne sono di livello medio tipiche di una architettura residenziale di casa unifamiliare con dotazioni di buon livello qualitativo.

I prospetti esterni sono di tonalità sul rosa e sono tutti piuttosto piani e regolari con finestrate rettangolari con cornici perimetrali in listelli a cortina e sono protette da persiane alla romana con lamelle fisse in ferro verniciato di colore verde ma sono privi di balconi. L'unico sfogo esterno della casa è costituito dal portico antistante l'accesso che è stato anche delimitato da una inferriata decorata a disegno semplice con maglia regolare a piccoli quadretti.

Il lotto è delimitato da recinzione perimetrale che ne delimita la proprietà ma il terreno è incolto con numerose asperità. La parte di terreno posta a destra dell'ingresso al comparto è del tutto irregolare e non consente l'accesso carrabile al piano interrato dove è stata ubicata l'autorimessa. Quest'ultima impraticabile è allo stato completamente grezzo senza



neanche la finitura del piano di calpestio lasciato totalmente al rustico con travi di collegamento affioranti.

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

Descrizione Immobili – **Beni Immobili** siti nel comune di Roma, Vicolo di Forma Rotta n. 1 e precisamente:

- 1- piena proprietà di casa unifamiliare costituita da **appartamento** per civile abitazione sito al piano Terreno, composto da doppio soggiorno, pranzo, 3 camere, 2 bagni , cucina, disimpegno, per complessivi 8 vani catastali, con portico ed annessa corte pertinenziale in proprietà esclusiva confinante con distacco verso particelle 960, 649, 897 e 318 del foglio 1048, salvo altri;
- 2- Locale **autorimessa** al piano seminterrato 1 di mq. 96 circa, confinante con distacco verso particelle 960, 649, 897 e 318 del foglio 1048, salvo altri.

I cespiti risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Roma rispettivamente:

Intestazione Ditta - Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento risultano intestate per la quota di ½ della piena proprietà ad ***

Dati catastali – I cespiti risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Roma rispettivamente:

Appartamento piano Terra - Foglio 1048, particella 759, subalterno 1, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 4, vani 8, superficie catastale mq.



168, superficie totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita euro 950,28, indirizzo vicolo di Forma Rotta n. 1;

Locale autorimessa piano seminterrato 1 - Foglio 1048, particella 759, subalterno 2, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 96, superficie catastale mq. 128, rendita euro 104,12, indirizzo vicolo di Forma Rotta n. 1 .

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 :

APPARTAMENTO PIANO TERRA

- Soggiorno-pranzo : mq. 44,15 ;
- Disimpegno notte : mq. 4,54 ;
- Disimpegno servizi K-B : mq. 3,00 ;
- Cucina : mq. 11,46 ;
- Camera 1 : mq. 9,70 ;
- Camera 2 : mq. 16,36 ;
- Camera 3 : mq. 10,10 ;
- Bagno 1 : mq. 5,60 ;
- Bagno 2 : mq. 4,16 ;

Totale **Superficie Utile** : mq. 109,07 – **mq. 109,00**

Incidenza muratura circa 10% pari a mq. 10,90

Superficie totale **mq. 120,00**



Portico : mq. 26,24 : Calcolato al 30% fino a mq. 25.

Eccedenza calcolata al 10%

Mq. 25 x 30% = mq. 7,50 + mq. 0,12 = mq. 7,62

SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Commerciale mq. 128,00 ;

SUPERFICIE GIARDINO mq. 1000

Calcolata al 10% fino allo sviluppo della sup. dell'abitazione . Eccedenza al 2%

Mq. 1000 – (120 x 10%) = mq. 988 x 2% = mq. 19,76

Mq. 12 + mq. 19,76 = mq. 31,76

AUTORIMESSA PIANO INTERRATO

Sup. totale mq. 120

Superficie Commerciale Totale mq. 280,00 ;

Amministrazione vicolo di Forma Rotta

Non risulta essere stato costituito il Condominio e non vi è Regolamento per le spese.

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;

Gli immobili di cui trattasi risultano essere un appartamento per civile abitazione di superficie utile media e un locale autorimessa e data la loro conformazione tipologica/morfologica, non si prestano a nessuna possibile divisione . Pertanto i beni sono vendibili in un unico lotto.

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 dalla debitrice co-esecutata signora *** unitamente alla figlia ed al nipote (minore di età), le cui generalità complete sono indicate nel verbale allegato.

Preme evidenziare che la signora *** ha dichiarato in sede di sopralluogo effettuato in data 26.03.2018 di essere titolare del diritto di abitazione sull'immobile pignorato, come da verbale di separazione consensuale omologato in data 04/02/2014 da cui il medesimo diritto trarrebbe origine. Dagli accertamenti esperiti presso la Conservatoria di Roma 1 lo stesso non risulterebbe trascritto in favore della signora *** ed inoltre il creditore precedente ha iscritto ipoteca in data 10/11/2006 e quindi in data anteriore con la conseguenza che ciò escluderebbe l'opponibilità nel limite di 9 anni dall'assegnazione.

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 gli immobili oggetto di perizia sono **sottoposti a vincoli**.

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



Risultano vincoli parziali per falda acquifera ma non risulta alcuna delimitazione 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

Gli immobili oggetto di perizia si compongono di un APPARTAMENTO con destinazione d'uso abitativa situato al piano terreno composto da un piano fuori terra ed una autorimessa al piano interrato. Sono ubicati in Roma, più precisamente in vicolo di Forma Rotta n. 1, quartiere Borghesiana-Finocchio, frazione a sud di Roma nel territorio del Municipio Roma 5 (ex Municipio VIII).

Per quanto concerne i collegamenti la zona non è servita da mezzi di trasporto pubblico almeno nelle immediate vicinanze .



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 2018, semestre primo , hanno rilevato che per vendite di abitazioni civili di tipo ordinario e di tipo economico con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari 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 Boccea - Montespaccato – codice zona E8 - il prezzo a mq. oscilla da 2.050,00 Euro/mq. a 2.850,00 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 €12,00/mq. di superficie utile.
(cfr *Allegato n. 8*)

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si evidenzia che non è possibile procedere ad una stima dei beni in esame con i valori di cui sopra attribuibili solo ad immobili dotati di regolarità urbanistico edilizia che sarebbero alienabili e appetibili dal mercato immobiliare.



Nel caso di specie i beni sono privi di titolo edilizio e quindi inalienabili essendo stati realizzati illecitamente in area soggetta a vincoli avendo avuto da parte del Comune la reiezione della domanda di sanatoria.

Al momento, stante il rigetto del Comune di Roma, 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 non troverebbe riscontro certo e quindi, nell'ipotesi che risulti essere stato emesso l'ordine **di demolizione del bene** può essere valutato solo l'area di sedime su cui insiste il fabbricato oltre al costo relativo alla sua demolizione.

VALUTAZIONE TERRENO CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO

All'immobile oggetto della presente perizia, considerando che il bene si trova in un'area piuttosto aperta con buoni requisiti qualitativi, che è ubicato non lontano da aree residenziali senza la vicinanza di strade con intenso traffico, nell'insieme, può essere assegnata una quotazione pari a Euro 13,50/mq. che moltiplicato per la superficie del lotto pari a mq. 1106 fornisce il seguente valore:

Euro 13,50 x 1.106,00 = totale **Euro 14.931,00.**

Mediante il procedimento basato sul metodo sintetico comparativo analizzato nella presente relazione estimativa, tenuto conto dei suddetti 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 15.000,00= (euro quindicimila/00).



COSTI DI DEMOLIZIONE

I costi per una demolizione completa e condotta in sicurezza si può stimare in euro 50,00/mc. Considerando inoltre la difficoltà di accesso per i mezzi pesanti atti al recupero dei materiali di risulta, il costo per lo smaltimento ed il trasporto dei componenti edili divelti presso la pubblica discarica, le spese tecniche etc. è necessario calcolare una maggiorazione di almeno un 20% in più ovvero €60,00/mc.

Sviluppo cubatura lorda : mc. 450

Costo Demolizione : €60,00 x mc. 450 = €27.000,00

Costo Demolizione *indicativo* in cifra tonda €27.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Nell'ipotesi in cui non sia stato emesso l'**Ordine di Demolizione del bene** ne è possibile prevedere la tempistica in tal senso, si ritiene utile operare una sostanziosa decurtazione sul valore che lo stesso cespite avrebbe se fosse provvisto di titolo edilizio avendo comunque un valore d'uso costituito dal suo utilizzo e godimento.

Ciò posto, 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, valutato che **l'abuso non è sanabile** e che l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi con costi a suo carico da detrarre dal valore di stima, il prezzo è stato determinato considerando esclusivamente il valore economico dell'uso del bene fino alla demolizione. Si precisa, inoltre, che



non essendo il soggetto (*potenziale acquirente in asta*) responsabile dell'abuso, non sarà passibile di alcuna sanzione pecuniaria.

Ai fini della stima del cespite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, la determinazione del valore mercato del bene è possibile tenendo conto di un criterio prettamente forfettario che prescinde da valutazioni comparative di immobili simili al prezzo di mercato riducendo il valore unitario ai minimi termini.

Nello specifico si ritiene valutabile in euro 280,00/mq. (*pari a circa 1/5 del valore minimo della zona pari a € 1.300,00/mq.*) che moltiplicato per la superficie parametrata si ottiene :

$$€280,00 \text{ mq.} \times \text{mq.} 280 = \mathbf{€78.400,00}$$

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

Euro 78.000,00 = (euro settantottomila/00).

A tale valore di stima vanno detratti i costi relativi alla demolizione stimati forfettariamente ed indicativamente in euro 27.000,00 per ottenere :

$$€78.000,00 - €27.000,00 = €51.000,00$$

La valutazione dell'immobile in esame, venduto libero da cose e persone si può quotare in complessivi **€51.000,00 (euro cinquantunomila/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: $€51.000,00 * 0,95 = €48.450,00$

Diconsi **€48.450,00 (euro /quarantottomilaottocentocinquanta/00)**



CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi condotte e le considerazioni evidenziate, il sottoscritto Esperto stimatore evidenzia che l'immobile, essendo stata respinta la domanda di sanatoria, è **incommerciabile**.

La valutazione del bene può essere applicata al solo terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato. L'appezzamento di terreno è stato valutato in complessivi **€15.000,00 (euro quindicimila/00)**.

In conseguenza della premessa e in considerazione che l'abuso non è sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi con costi relativi alla demolizione detratti dal valore di stima.

Il prezzo è stato determinato in euro 78.000,00 al quale è stato detratto il costo indicativo e forfettario della demolizione pari a euro 27.000,00 ottenendo un valore finale di € 51.000,00. Detto importo tiene conto esclusivamente del valore economico dell'uso fino alla demolizione.

Con l'applicazione dell'articolo 568 comma primo c.p.c. nella misura del 5% sul prezzo FINALE di stima si ottiene :

$$€51.000,00 * 0.95 = €48.450,00$$

Diconsi **€48.450,00 (euro /quarantottomilaottococinquanta/00)**



Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, rimette alla S.V. il presente elaborato peritale.

Roma, lì 27 novembre 2019

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Renato Iacomussi



FORMAZIONE LOTTO UNICO DI VENDITA

Descrizione Immobili – **Beni Immobili** siti nel comune di Roma, Vicolo di Forma Rotta n. 1 e precisamente:

- piena proprietà dell'**appartamento** sito al piano Terreno, composto da doppio soggiorno, pranzo, 3 camere, 2 bagni , cucina, disimpegno, per complessivi 8 vani catastali, con portico ed annessa corte pertinenziale in proprietà esclusiva;
- Locale autorimessa al piano seminterrato 1 di mq. 96 circa ,
il tutto confinante con proprietà ***

o aventi causa, salvo altri.

I cespiti risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Roma rispettivamente:

Dati Catastali - **Appartamento piano Terra** - Foglio 1048, particella 759, subalterno 1, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 4, vani 8, superficie catastale mq. 168, superficie totale escluse aree scoperte mq. 130, rendita euro 950,28, indirizzo vicolo di Forma Rotta n. 1;

Locale autorimessa piano seminterrato 1 - Foglio 1048, particella 759, subalterno 2, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 96, superficie catastale mq. 128, rendita euro 104,12, indirizzo vicolo di Forma Rotta n. 1 .

Titolo Edilizio – Il fabbricato ad un piano fuori terra con piano interrato è stato realizzato in assenza totale di titolo edilizio e/o autorizzazioni urbanistiche e per tale motivo è stata presentata al comune di Roma regolare domanda ai sensi dell'ex lege 326/2003 di **Concessione in**



Sanatoria in data 04.03.2004 protocollo 37049 acquisita dall'Ufficio Condono come **pratica 0/524679/0**.

L'istanza di sanatoria **non è concessionabile** poichè l'Ufficio Condono del Comune di Roma ha rigettato la domanda in quanto l'immobile realizzato è ricadente in area sottoposta a tutela dei vincoli per :

- parziale vincolo di inedificabilità per falde idriche;
- vincolo dei beni paesaggistici di tipo panoramico . - ex art. 134, comma 1, lett. b, del codice - D.lgs n. 42/2004 (data di entrata in vigore del decreto : 01.05.2004)

Certificato di Agibilità – Essendo stata respinta l'istanza di Condono edilizio presso il Comune di Roma il Certificato di Agibilità non può essere richiesto. Il fabbricato risulterebbe allacciato alla condotta fognaria pubblica. L'immobile è regolarmente allacciato alla rete elettrica e rete gas con Fornitori ufficiali.

Classe Energetica - La classe energetica dell'immobile calcolata è la "G" ed il valore è pari a 283,81 kWh/mq. anno.

In considerazione che l'abuso non è sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi con costi relativi alla demolizione detratti dal valore di stima. **Il VALORE** della proprietà in unico lotto posto in vendita libero da persone e cose è per **€ 51.000,00**, 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% ovvero

€ 48.450,00 (euro Quarantottomilaquattrocentocinquanta/00) =.



ALLEGATI

1. Verbale di Nomina
2. Verbale di Sopralluogo, e planimetrie di rilievo immobili ;
3. Atto di Pignoramento principale, Relazione Notarile, Nota di Trascrizione atto di Pignoramento, Atto di proprietà notaio Giuseppe Tarquini di Roma, copia visure ipotecarie eseguite presso Agenzia delle Entrate, copia atto di proprietà immobile ;
4. Stralcio di mappa, Visure storiche e Planimetria Catastale dell'Immobile;
5. Copia visura eseguita presso l'ufficio Condonò edilizio, Archivio IX Dipartimento edilizia ed urbanistica, Municipio del Comune di Roma per copie domande, titoli edilizi presentati, certificato di fine lavori e collaudo statico da reperire presso la Regione Lazio - Dipartimento di Edilizia, 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. 26)
7. APE (Attestato di Prestazione Energetica) immobile ;
8. Quotazioni Immobiliari estrapolate dal listino Ufficiale dell'Agenzia del Territorio valori minimi e massimi della zona Borghesiana-Finocchio e offerta immobili in vendita nella stessa zona in Roma - “Comparables”;
9. Notula di Onorari, Competenze e Spese di C.T.U.

