

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE QUARTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. RGE 2108/2017

G.E. Dott.ssa Stefania Merola

Custode: avv. Massimo Caravetta

Contro: XXXXXXXXXXXXXXX(d'ora innanzi Esecutata)

Promossa da: UBI Banca S.p.A.

Il sottoscritto dott. arch. Pierluigi Trifilio, con studio in Roma – viale Europa, 100, in data 08/02/2019 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**Da quanto presente in atti visti (**stralcio del pignoramento**):

- con atto per Notaio Antonio Mosca del 20.03.2009, [...] è stato stipulato atto di mutuo di originarie € 150'000,00, da rimborsarsi in n. 240 rate mensili di ammortamento tra la già Banca Popolare di Bergamo S.p.A. e [...] Parte Esecutata
- la parte mutuataria si è resa morosa non avendo provveduto al pagamento di n. 40 rate di ammortamento [...] ed in data 11/10/2016 è stata dichiarata, formalmente, [...] l'intervenuta decadenza del termine e quindi la richiesta di esigere immediatamente il soddisfo dell'intero credito [...];
- in data 18/10/2017 è stato notificato [...] atto di precetto con il quale è stato intimato al mutuatario [...] il pagamento del complessivo importo di € 130'424,42 [...];
- PARTE PROMOTRICE [...] intende sottoporre ad esecuzione per espropriazione forzata l'immobile e pertinenze [...]

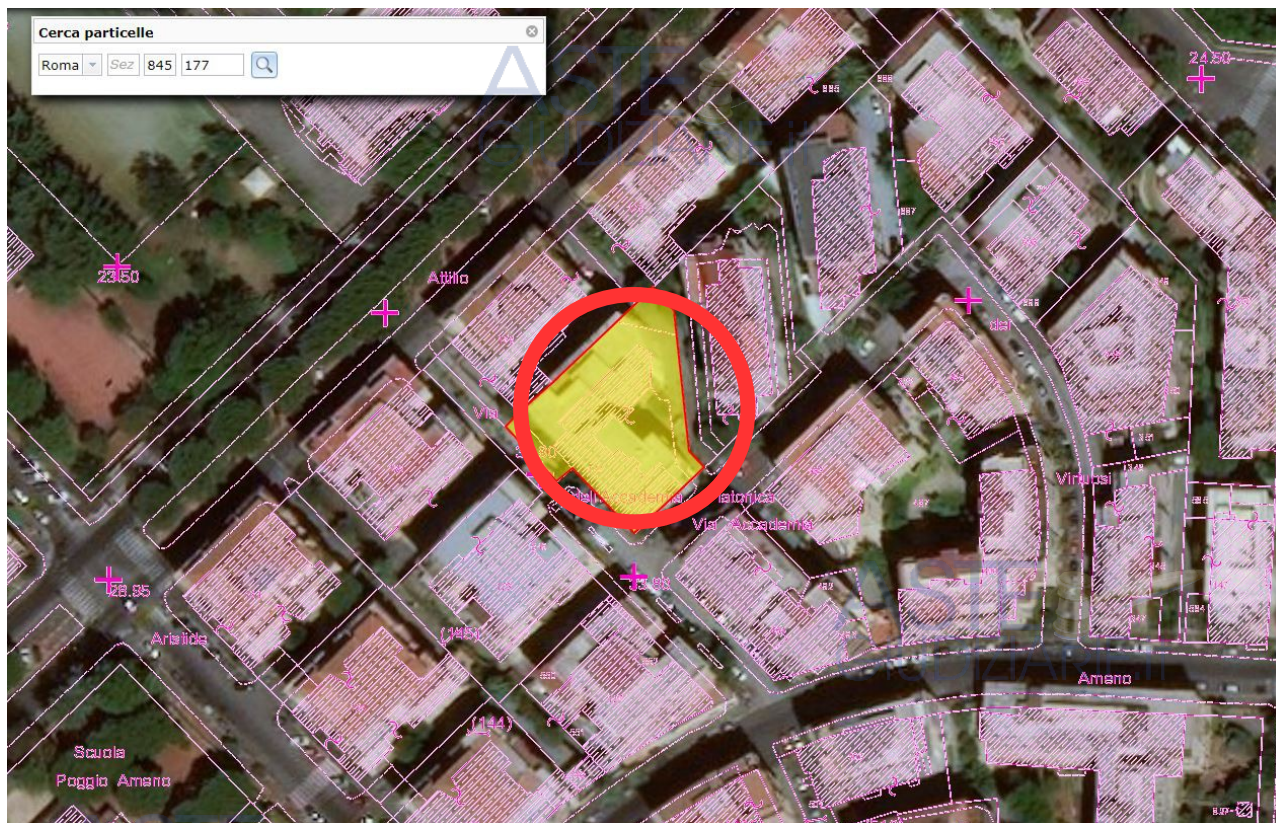
***piena ed esclusiva proprietà (1/1) in testa alla sig.ra [...] “in Roma, via Accademia dei Virtuosi, 3 appartamento facente parte di maggior fabbricato, distinto con il numero interno 11 della scala B, censito al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 845, particella 177, sub 34, piano seminterrato, cat. A/4, consistenza 3,5 vani catastali”***

Suddetto immobile perveniva alla parte eseguita in virtù dell'Atto di compravendita repertorio 16237 Rogante Notaio Berionne Giovanni stipulato in data 22/10/1999. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire l'atto di provenienza suddetto, allegato alla presente.

In riferimento alla congruità fra i dati riportati nel pignoramento e i dati catastali, lo scrivente precisa che **non sono rilevabili “difformità formali”** tra i dati riportati nel pignoramento e i dati agli atti del Catasto (v. visure storiche in all. [5]).

In merito a **“difformità sostanziali”** tra lo stato di fatto e la planimetria (v. all. [6]) di cui ai dati di identificazione catastale, lo scrivente fa presente che la planimetria catastale, presente negli archivi all'inizio delle operazioni peritali, **non** rappresentava perfettamente lo stato di fatto dell'immobile pignorato, come meglio spiegato a seguire nel relativo quesito.

Dalle **rilevazioni aeree** (dati cartografici e catastali fonte Comune di Roma, Geoportale 2018) sovrapposte alle immagini satellitari la particella 177 in cui è censito il compendio è individuata come graficizzato in giallo nell'immagine sottostante (v. all.[4 b]).



## LOTTE DI VENDITA

Il LOTTO DI VENDITA oggetto della presente procedura è costituito da:

- *appartamento sito in Comune di Roma alla via dell'Accademia dei Virtuosi, 3 piano seminterrato con accesso dal cortile esterno condominiale attraverso l'androne cantine, composto da ingresso, corridoio, cucina, camera, ripostiglio e servizio igienico; confinante con area condominiale esterna (viale di ingresso all'edificio), corridoio condominiale e cantine private; distinto al NCEU del Comune di Roma al foglio 845, particella 177, sub 34, zona censuaria 5, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, superficie catastale 59mq, rendita € 442,86.*

## **QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

### **LOTTO N. 1** (v. all. [1])

Il lotto è costituito da un appartamento in Condominio, situato nel territorio del VIII municipio di Roma (ex XI), nel quartiere Q. XX - ARDEATINO (Comm. Straordinario 2501 del 20/09/1961).

**Il Quartiere Ardeatino** è un quartiere eterogeneo e costituito da complessi residenziali. Sono presenti monumenti importanti, come le Fosse Ardeatine e la zona della Via Appia antica.

Il quartiere Ardeatino si estende tra Via Cristoforo Colombo e via Appia Pignatelli. In questa zona si rintracciano nuove costruzioni parallelamente a edifici più antichi soprattutto nelle zone di Tor Marancia e Laurentina.

Il quartiere è da considerarsi ad alta densità insediativa e ricco di servizi commerciali. È servito da alcune arterie importanti della Città, tra cui via Laurentina e via di Vigna Murata che raggiunge la via Appia. Dal quartiere sono facilmente raggiungibili le principali arterie stradali (v.le Cristoforo Colombo, GRA, Autostrada Roma/Fiumicino). È importante però la presenza di linee pubbliche su ruote che permettono di arrivare a molte zone della Città e la fermata Metropolitana Roma Laurentina raggiungibile in 15 minuti a piedi.

Sicuramente sono apprezzabili nel quartiere sia le grandi aree verdi sia pubbliche che private che la vicinanza importanti siti archeologici e monumentali della Città di Roma.

**L'edificio** in cui sorge il compendio è ubicato in angolo tra via dell'Accademia dei Virtuosi e via dell'Accademia Platonica, in un isolato residenziale signorile racchiuso tra le via di Poggio Ameno, via





Aristide Leonori e via Attilio Ambrosini. Ha destinazione residenziale. Le condizioni manutentive esterne sono normali.

L'ingresso pedonale all'edificio in cui sorge il compendio avviene dal civico 3 di via dell'Accademia dei Virtuosi tramite un viale esterno privato che porta sia al portone dell'edificio che ad una rampa di scale che da accesso all'androne comune alle cantine ed al compendio (cfr. elaborato fotografico all. 8).

Il viale esterno, provvisto anche di gabbiotto del portiere, è curato e in buone condizioni manutentive.



A sinistra del portone dell'edificio, si scende tramite la rampa esterna di scale suddetta, accedendo all'androne del piano seminterrato in cui vengono ospitati anche i contatori elettrici in apposita armadiatura.

Tramite un corridoio sulla destra si raggiunge la porta di accesso al Compendio.

In occasione dell'accesso si è potuto rilevare che **lo stato dei luoghi non era del tutto conforme alla planimetria catastale in atti. Successivamente la relativa planimetria catastale è stata rettificata dallo scrivente.**

L'appartamento ad oggi risulta abbastanza curato ma non oggetto di recenti manutenzioni.

Dalla porta si accede in un piccolo vano ingresso cieco che da accesso al corridoio e ad un piccolo ripostiglio senza finestre illuminato solo da un'apertura molto alta, verso la cucina limitrofa.

Il corridoio da accesso sulla sinistra, prima alla cucina/sala pranzo e a seguire al servizio igienico.

La cucina abbastanza ampia e di forma irregolare, è illuminata da una finestra a doppia anta.

Il servizio igienico è di dimensioni discrete, dotato di doccia e di finestrella.

Sul fondo del corridoio si accede alla camera da letto, di dimensioni discrete e illuminata da un'ampia finestra a tre ante.

Nonostante il piano seminterrato, l'appartamento limitatamente ai vani dotati di finestra, risulta discretamente illuminato.



L'appartamento è dotato di un quadro elettrico minimale, non dotato di alcuna certificazione a norma di Legge.

Per quanto riguarda il riscaldamento, l'appartamento è dotato di impianto a gestione condominiale, con elettrovalvole e ripartitori installati, come da Normativa vigente.

Quindi, per quanto concerne la Prestazione Energetica dell'immobile pignorato lo scrivente tecnico ha potuto provvedere alla redazione dell'APE come da D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. L'Indice di prestazione

19 05 24 ctu 2108 2017 privacy.doc



Energetica per l'edificio è pari a 267 KWh/m2anno e la Classe Energetica risultante è G (v. all. [12]).

**QUESITO n. 3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.**

Il compendio pignorato è identificato, ad oggi, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti dati identificativi:

- **Abitazione di tipo civile (A/4)** censita al foglio 845, particella 177, sub 34, zona censuaria 5, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita € 442,86.

Ricostruendo la storia catastale del bene nell'ultimo ventennio emergono le variazioni sotto riportate (v. all. [5]):

- 2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- 2009 variazione del classamento;
- 1999 esatta indicazione destinazione d'uso;
- 1992 variazione del quadro tariffario;
- 1987 impianto meccanografico.

**Si precisa in merito a quanto sopra, solamente che la esatta indicazione della destinazione d'uso del 1999 da C4 (magazzino) a A4 (abitazione) viene spiegata meglio nel relativo quesito inerente la legittimità urbanistica.**

Nessuna delle altre variazioni sopra riportate risulta da perfezionare o in relazione a interventi svolti dalla proprietà; risultano tutte variazioni d'Ufficio.

**Si precisa che la distribuzione interna dell'appartamento rappresentata in planimetria catastale non corrispondeva allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente e pertanto lo scrivente ha presentato pratica Docfa per variazione planimetrica.**

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO N. 1** (v. all. [2])

- **appartamento** sito in Comune di Roma alla via dell'Accademia dei Virtuosi, 3 piano seminterrato con accesso dal cortile esterno condominiale attraverso l'androne cantine, composto da ingresso, corridoio, cucina, camera, ripostiglio e servizio igienico; confinante con Area condominiale esterna, corridoio

condominiale e cantine private; distinto al NCEU del Comune di Roma al foglio 845, particella 177, sub 34, zona censuaria 5, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, superficie catastale 59mq, rendita € 442,86.

- la superficie è così distribuita:
  - appartamento: 57,90 mq commerciali (ex UNI 10750:2005 - 100 % Superfici calpestabili e pareti divisorie interne 50% Pareti perimetrali e pareti portanti interne di immobili non indipendenti).
  - superficie interna abitabile/residenziale al lordo dei soli muri interni (esclusi muri esterni e di confine e senza considerare i coefficienti di destinazione) è pari a ca 50,30 mq.
- Il lotto è costituito da un appartamento in Condominio, situato nel territorio del **Quartiere Ardeatino**. Il quartiere è da considerarsi ad alta densità insediativa e ricco di servizi commerciali. È servito da alcune arterie importanti (strade e servizi di mobilità pubblici) della Città, tra cui via Laurentina e via di Vigna Murata che raggiunge la via Appia.
- **L'edificio** in cui sorge il compendio è ubicato in angolo tra via dell'Accademia dei Virtuosi e via dell'Accademia Platonica, in un isolato residenziale signorile racchiuso tra le via di Poggio Ameno, via Aristide Leonori e via Attilio Ambrosini. Ha destinazione residenziale. Le condizioni manutentive esterne sono normali. L'ingresso pedonale all'edificio in cui sorge il compendio avviene dal civico 3 di via dell'Accademia dei Virtuosi tramite un viale esterno privato che porta sia al portone dell'edificio che ad una rampa di scale che da accesso all'androne comune alle cantine ed al compendio.
- **Legittimità urbanistica:** L'immobile è stato edificato in virtù del progetto 22029/1959 ed è dotato di agibilità n. 1092 del 1961 (v.all.[10]). Risulta oggetto di domanda di condono per cambio di destinazione d'uso non perfezionata (da appartamento a non residenziale) che potrà essere perfezionata o oggetto di rinuncia.
- **Difformità catastali:** la planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi;
- **Difformità urbanistiche:** sono state riscontrate piccole difformità interne tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale pregressa sanabili tramite pratica CILA in sanatoria.
- L'immobile ricade in zona territoriale di P.R.G. Denominata "CITTÀ CONSOLIDATA: tessuti ad espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3 - Sistemi e regole scala 1:10'000.
- **Il valore di stima è pari ad € 155'000,00;**
- lo scrivente tecnico ha potuto provvedere alla redazione dell'APE come da D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. L'Indice di prestazione Energetica per l'edificio è pari a 267 KWh/m2anno e la Classe Energetica risultante è G.





**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Dalle visure storiche relative all'ultimo ventennio e dagli atti di compravendita e di provenienza nel ventennio, reperiti dallo scrivente, si deducono i passaggi di proprietà avvenuti per il compendio in questione e le variazioni catastali relative ai singoli proprietari, come di seguito riportati (v. all. [5] e [9]).

In particolare risulta:

**dal 1999 ad oggi:**

- **proprietà:** Esecutata;
- **titolo:** Atto di compravendita repertorio 16237 Rogante Notaio Berionne Giovanni stipulato in data 22/10/1999 (v. all. [9]).

**dal 1989 al 1999:**

- **proprietà:**
- **titolo:** Atto di compravendita repertorio 11214 Rogante Notaio Arcangeli stipulato in data 20/04/1989 (v. all. [9]).

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'immobile è stato edificato in virtù del progetto 22029/1959 ed è dotato di agibilità n. 1092 del 1961 (v.all. [10]).

Il Tale Certificato di Agibilità al piano seminterrato risulta presente l'abitazione del Portiere e quindi la destinazione d'uso del Compendio risulterebbe, per quanto visionato, legittimata dal punto di vista urbanistico-edilizio, **comunque realizzato ante 1 settembre 1967.**

Lo scrivente ha eseguito un accesso agli atti presso il Dipartimento IX per reperire il progetto e verificarne la congruità. **Il fascicolo del progetto non è stato trovato** presso l'archivio del Comune di Roma, come riportato sul report del portale SIPRE del Comune di Roma (v.all.[10]). Non è stato possibile quindi stabilire la congruità tra progetto originario, planimetria catastale in atti e stato di fatto.

L'immobile risulta oggetto di domanda di condono per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad non residenziale (nessuna specifica in merito alla atto destinazione) prot. 5354 del 6 marzo 1987 presentata dalla società .., proprietaria pregressa al ventennio.



In fase di atto di compravendita del 1989, la proprietà pregressa vendeva all'Esecutata dichiarando che *“in data 10 settembre 1999 ha presentato al Comune di Roma – Ufficio speciale Condono Edilizio, prot. n. 261979, dichiarazione di rinuncia al prosieguo del procedimento di rilascio della concessione edilizia in sanatoria e che detto ufficio con nota in data 13 settembre 1999, prot. n. 269096, si è riservato di dare corso alla rinuncia suddetta, previa precedente verifica delegata alla Circoscrizione XI ed al Comando XI gruppo Polizia Municipale”*.

Lo scrivente ha quindi provveduto ad eseguire visura del fascicolo suddetto all'Ufficio Condono.

Detto fascicolo risulta composto solamente dalla domanda e dai bollettini dell'oblazione. Nessun riferimento ai protocolli di rinuncia risulta presente. Non è possibile sapere se la rinuncia citata sia stata smarrita successivamente alla protocollazione.

Pertanto la domanda di sanatoria per cambio di destinazione d'uso (da appartamento ad ufficio) è attualmente sospesa, mai perfezionata. Ad oggi quindi è possibile sia rinunciare alla domanda stessa mantenendo la destinazione residenziale originaria, che perfezionare la pratica e procedere con il cambio di destinazione d'uso a non abitativo.

**Lo scrivente, considerando legittima e definita la destinazione residenziale e valutando un maggior mercato di vendita di un immobile residenziale, viste anche le caratteristiche dell'isolato e dell'edificio stesso, valuterà l'immobile quale residenziale.**

Per quanto concerne le difformità interne riscontrate in fase di sopralluogo, lo scrivente ha provveduto ad allineare la planimetria catastale con pratica Docfa ma **sarà necessario che il futuro acquirente presente una pratica CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, per il perfezionamento della legittimità urbanistico edilizia.**

Tale pratica CILA avrà un costo, secondo la normativa vigente, approssimabile ad € 2'500 (incluse reversali e compensi professionali). **L'importo suddetto, essendo a carico del futuro acquirente, verrà detratto dal valore di stima.**

**QUESITO n. 7: identificare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Ad oggi il Lotto Unico di cui alla presente perizia risulta di proprietà dell'Esecutata.

Sull'immobile insiste un contratto di locazione stipulato in data 23/4/2018 tra l'Esecutata e il sig. per un canone annuale di € 4'800,00, visionato durante l'accesso di Tribunale.



**Tale contratto di locazione è stato stipulato successivamente al Pignoramento di cui alla presente Procedura e non è quindi opponibile alla stessa.**

L'immobile dovrà essere liberato prima della vendita giudiziaria.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

**Vincoli ed oneri di Regolarizzazione Urbanistico - Edilizia e Catastale:**

- la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi; l'immobile è in possesso di Agibilità n° 1092 del 1961. E' stato edificato ante 1 settembre 1967.

**Vincoli ed oneri giuridici (v. all. [3]):**

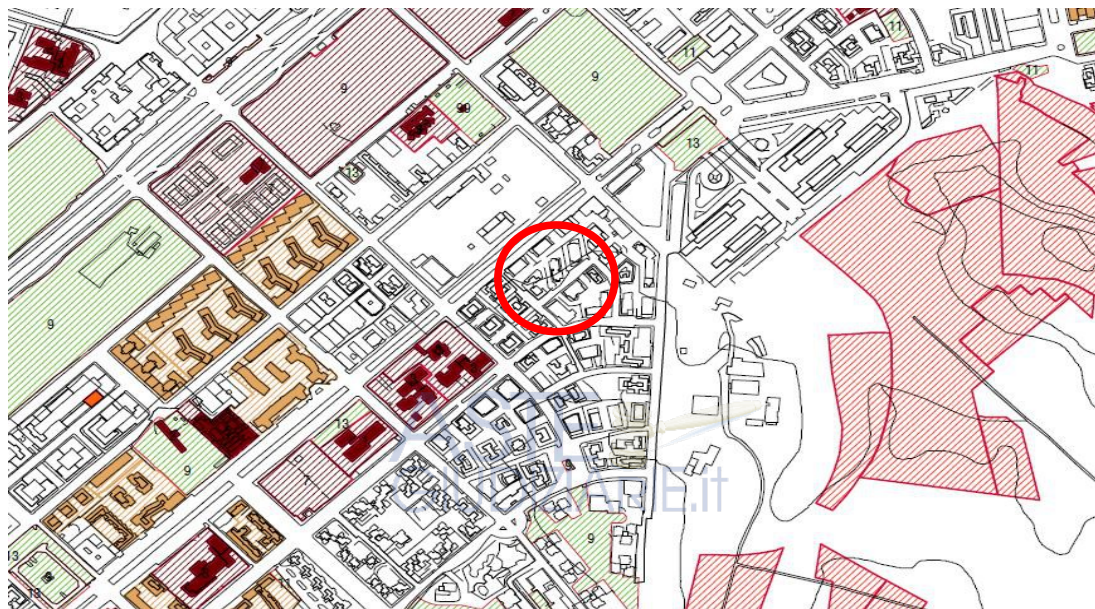
- ISCRIZIONE del 23/10/1999 - Registro Particolare 28637 Registro Generale 84283 Pubblico ufficiale BERIONNE GIOVANNI Repertorio 16238 del 22/10/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 12666 del 29/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/03/2009. Cancellazione totale eseguita in data 03/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 03/02/2004 - Registro Particolare 2427 Registro Generale 9434 Pubblico ufficiale MANZELLA DOTT.SSA MARINA Repertorio 137433/10205 del 29/01/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 12667 del 29/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/03/2009. Cancellazione totale eseguita in data 03/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 23/03/2009 - Registro Particolare 9956 Registro Generale 37426 Pubblico ufficiale MOSCA ANTONIO Repertorio 80429/19250 del 20/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 15/05/2009 - Registro Particolare 17835 Registro Generale 62904 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 115282/97 del 28/04/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 22529 del 29/11/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 24/01/2017 - Registro Particolare 1245 Registro Generale 7271 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 14145/2015 del 28/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



- TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro Particolare 90355 Registro Generale 133194 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 58372/2017 del 03/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

Dall'esame di quanto in suo possesso, lo scrivente C.T.U non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici sul compendio pignorato. La carta della città pubblica<sup>1</sup>, di Roma non riporta alcuna specifica sull'area dove sorge il compendio oggetto della presente relazione (evidenziato in rosso nello stralcio sotto-riportato).



**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Lo scrivente CTU, per quanto in suo possesso, non ha riscontrato ad oggi, l'esistenza di pesi od oneri ulteriori gravanti sul compendio pignorato, così come richiamati dettagliatamente nei separati quesiti del GE, così come visionabili sul sito del Tribunale di Roma.

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

L'amministratore p.t., contattato dallo scrivente ha fornito i seguenti dati relativi all'immobile oggetto della

<sup>1</sup> Fonte: Carta della Città Pubblica di Roma Capitale- Assessorato all'Urbanistica e infrastrutture - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione di Ambito - Qualità Censimento degli immobili pubblici



presente relazione (v. all. [11]).

In particolare per quanto riguarda la tabella millesimale di Proprietà l'appartamento detiene 12,94 millesimi (12,94/1000).

Il costo condominiale annuale del compendio pignorato (appartamento) si aggira intorno a ca. 600,00 € rateizzati durante l'anno, oltre alla contabilizzazione del calore pari a ca. 520,00 €.

L'Amministratore ha anche precisato che la rendita annuale per l'affitto dell'appartamento condominiale, di competenza dell'unità immobiliare in argomento, è di circa € 123,00 e infine che, nell'ultima assemblea di condominio è stato deliberato di accantonare un fondo straordinario di € 10.000,00 complessivi da suddividere in tabella di proprietà tra i condomini.

Il debito dell'Esecutata nei confronti del Condominio, risulta pari ad oltre € 10'000.

Lo scrivente però deve tener conto solamente degli ultimi due esercizi e quindi riduce il debito ad € 1500,00 che sarà portato in detrazione dal valore di stima del compendio calcolato nel relativo quesito e versato dall'aggiudicatario al Condominio.

#### **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Il valore di mercato dell'immobile verrà calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui al Market Comparison Approach.

***Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:***

- I comparabili (compravendite reali) individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare.
- I comparabili sono esclusivamente nella stessa zona.
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 18 mesi dalla data odierna.

Il dettaglio del calcolo si trova nell'allegato "A" STIMA DELL'IMMOBILE

**PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 176.778,00**

**DECURTAZIONI (art. 568 comma 1 c.p.c.)**

Per le difformità interne riscontrate in fase di sopralluogo, lo scrivente ha provveduto ad allineare la planimetria catastale con pratica Docfa ma **sarà necessario che il futuro acquirente presenti una pratica CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, per il perfezionamento della legittimità urbanistico edilizia.**

Tale pratica CILA avrà un costo, secondo la normativa vigente, approssimabile ad € 2'500 (incluse reversali e compensi professionali). L'importo suddetto, essendo a carico del futuro acquirente, verrà detratto dal valore di stima.

Il debito dell'Esecutata nei confronti del Condominio, negli ultimi due anni risulta pari ad € 1'500.

**TOTALE DECURTAZIONI: € 4'000,00**

#### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita, l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. il 10% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente **valore di esecuzione immobiliare:**

**LOTTO UNICO**

**APPARTAMENTO**

**PREZZO BASE: € 155'000,00**

**(dicasi EURO CENTOCINQUANTACINQUEMILA/00)**



**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di possesso.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio**

**Certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

L'esecutata come riportato nel certificato di stato civile acquisito presso l'ufficio anagrafe (v. all.[13]), risulta:

- **alla data del pignoramento**: residente in

L'Esecutata alla data di giugno 1994 ha contratto matrimonio con XXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni come riportato sull'atto di compravendita a favore dell'Esecutata.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere il relativo Certificato di estratto del matrimonio ma il Municipio ancora non ha ancora rilasciato tale certificato.

Roma 10/06/2019

Il Consulente Tecnico

**arch. Pierluigi Trifilio**

