

17 TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R. G. Esecuzione Imm. n. 540/2018

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI

contro: *****

promossa da: BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.p.A.

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Prof. Ing. Pasquale Ricciardi con studio in Roma Via di Prato Cornelio, 120 ha avuto comunicazione che il Giudice dell'esecuzione ha disposto la convocazione dello stimatore per l'Udienza del 21.11.2018

In detta udienza, prestato rituale giuramento, sono stati posti dal G.E. i seguenti quesiti.

“1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal 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 individuazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati nel

pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

2) segnalare immediatamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultravventennale (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 ricadente 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; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 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; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

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 relativo 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.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il creditore procedente BANCA MONTE PASCHI SIENA S.p.A., tramite Ufficiale Giudiziario in data 06.03.2018, notificava atto di pignoramento per un credito vantato nei confronti della sig.ra ***** ed esattamente: ***“il diritto di PROPRIETA’ esclusiva (1/1) di cui è titolare la Signora ***** sui seguenti immobili***

ubicati in Roma (RM), via Petralia Sottana n. 49.

- *Appartamento posto al piano primo, distinto con il numero 9 (nove), composto da due vani, accessori e due terrazzi, censito al competente N.C.E.U. al Foglio 1023, particella 8614, sub. 10, z.c. 6, cat A/2, cl. 6, vani 3, rendita catastale € 488,05, Via Petralia Sottana snc, piano 1, interno 9;*
- *Posto auto al piano terra, distinto con il numero 2(due), di mq. 12 (dodici) circa, censito al competente N.C.E.U. al Foglio 1023, particella 8614, sub. 32, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, mq. 12, rendita catastale € 48,34, Via Petralia Sottana snc, piano T, interno 2.”*

1° QUESITO

“1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal 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 individuazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”

In atti è depositata la relazione notarile redatta dal Notaio dott. Maurizio Lunetta del 03.05.18, per cui appare regolare la completezza della documentazione di cui all’art. 567.

Si è provveduto a richiedere l’estratto di mappa (cfr All. n. 1) e l’aggiornamento delle visure ipotecarie alla data del 17.12.2018(cfr. All. n. 2)

2° QUESITO



“2) segnalare immediatamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

È stato acquisito l'atto di provenienza a rogito Notaio Luigi D'Alessandro del 12.07.2012 (cfr. All. n.3).

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 ricadente 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"

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, ancora vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate e gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

La Visura Storica dell'appartamento, dalla scheda dell'Agenzia dell'Entrate – Servizi Catastali Visura n T337649 del 26.11.2018 riporta l'immobile intestato alla Ditta *****

proprietà per 1/1, al Fg. 1023, p.lla 8614, sub 10, z.c. 6, cat. A/2, cl. 6, vani 3, superficie catastale Totale mq. 59, Totale escluse aree scoperte mq. 47 ** R.C. € 488,05, Via Petralia Sottana SNC, piano 1, int. 9. (cfr All. n. 4).

** Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti

La Visura Storica del posto auto, dalla scheda dell'Agenzia dell'Entrate – Servizi Catastali Visura n T338724 del 26.11.2018 riporta l'immobile intestato alla Ditta*****

***** proprietà per 1/1, al Fg. 1023, p.lla 8614, sub 32, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, consistenza 12 mq., superficie catastale Totale mq. 12, R.C. € 48,34, Via Petralia Sottana SNC, piano T, interno 2 (cfr All. n. 5).

Le planimetrie Catastali riportano i dati delle Visure Storiche (cfr. All. n. 6, 7).

Dalla visura presso il Comune di Roma risulta che la sig.ra ***** è residente
in ***** e non ha contratto matrimonio (cfr. All. n. 8).

4° QUESITO

“4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)”

Passaggi di Titolarità

- Formalità n. 75203/55308 del 17.07.2012 trascrizione atto di compravendita a rogito
Notaio Luigi D'Alessandro, la sig.ra ***** acquista dalla sig.ra *****
***** la proprietà di 1/2 dell'appartamento in via Petralia Sottana snc piano 1
int. 9 e piano T int. 2.
- Formalità n. 98986/57586 del 04.08.2010 trascrizione atto di compravendita a rogito
Notaio Maria Grazia Carteni del 30.07.2010 – le Sig.re *****
ciascuna per la proprietà di 1/2, acquistano dal sig. ***** gli immobili
prima riportati.
- Formalità n. 92269/58879 del 04.08.2004 trascrizione atto di compravendita del
Notaio Massimo De Santis del 26.07.2004 – il sig. ***** acquista dalla società

gli immobili prima riportati.
- Formalità 87288/49883 del 11.12.1992 trascrizione atto acquisto del Notaio
Pierpaolo Siniscalchi del 10.12.1992, la società ***** acquista
il terreno su cui insistono gli immobili prima nominati dal sig *****

- Gravami





1) tipo: ipoteca volontaria

Iscritta in data: 04.08.2010

a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

al numero formalità: 98987/23950

2) tipo: ipoteca volontaria

Iscritta in data: 17.07.2012

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Al numero di formalità: 10138/75213

3) tipo: verbale pignoramento

Trascritto in data: 19/05/2017

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Al numero di formalità: 57226/38252

4) tipo: verbale pignoramento

Trascritto in data: 10.04.2018

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Al numero di formalità: 40237/28560

5° QUESITO

“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; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c."

La destinazione urbanistica della Zona è nel P.R.G. del Comune di Roma.

Il Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma del 19-20.03.2003 prevede che l'area dove ricade l'immobile esecutato è classificata come segue:

- P.R.G. – “Sistema e Regole” prevede la zona ricadente in “Città da Ristrutturare” – Piano di Zona “O”25 “Borghesiana – Biancavilla”

La costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare esecutata risulta edificio per civile abitazione realizzato con la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma il 23.01.2002 n. 119/C, successiva variante n. 68/C del 29.01.2003 e successiva D.I.A. per opere in variante non essenziale presentata al Municipio VIII in data 01.04.2003 protocollo n. 20064 e comunicazione di fine lavori in data 03.11.2003 prot.n. 71563.

La porzione d'immobile esecutata, appartamento e posto auto, corrispondono all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e sono conformi alle autorizzazioni amministrative.



Da un esame del progetto approvato n. 119/C del 23.01.2002 il piano 1° riporta l'appartamento int. 9 non corrispondente allo stato dei luoghi e alla planimetria catastale.

Lo stesso per la Variante n. 68/C del 29.01.2003.

La D.I.A. per opere in variante non essenziale presentata al Municipio VIII in data 01.04.2003 protocollo n. 20064, non è reperibile presso il Municipio, come da Richiesta e Dichiarazione allegati (cfr. All. n. 17 e 17a), per cui si è rintracciato il costruttore titolare delle concessioni ***** che ha fornito la documentazione

allegata (cfr. All. nn. 17b e 17c), dove risulta l'appartamento int. 9 corrispondente allo stato dei luoghi e alla planimetria catastale.

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, Direzione Edilizia U.O. Permessi di Costruire, Ufficio Agibilità attesta che "è stata presentata richiesta agibilità parziale n. 9270 del 19.01.17" (cfr. All. n. 18) per un solo appartamento non corrispondente all'appartamento di cui alla presente procedura. Pertanto, l'appartamento esecutato non ha il certificato di agibilità.

6° QUESITO

"predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 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"

Dopo accurate visite e rilievi. Si è predisposta la certificazione energetica per l'appartamento e si è inviata per PEC del 04.02.2019 alla Regione Lazio – Direzione



Regionale Ufficio Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Artea Edilizia Sostenibile
Via Capitan Bavastro 109 Roma.

Per l'appartamento in oggetto è stato rilasciato certificato energetico dall'ing. Giuseppe Ricciardi in data 04.02.2019, valido dieci anni, con classe energetica "D".

Detta Certificazione APE e Ricevuta di Consegna sono allegati alla presente Relazione (cfr All. n. 9)

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"

IMMOBILE PROPRIETA' – *****

proprietaria 1/1.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è una porzione di un edificio che si trova in:

- Comune: Roma
- Zona: Località Borghesiana.
- Via Petralia Sottana n. 49.
- Piano: 1° – int. 9 – appartamento, millesimi condominiali 38,454.
- Piano: T – int. 2 – posto auto; millesimi condominiali 0,879.

così composto:

ingresso- salone angolo cottura e terrazzo, camera con terrazzo, W.C., vano caldaia, posto auto al piano T su strada.

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata di mq. 60,21 così calcolati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- abitazione mq. 45,02 pari a 1 = mq. 45,02
- terrazzi mq. 65,40, fino a mq. 25 pari al 35%,
oltre pari al 10% = mq. 12,79
- posto auto scoperto mq. 12,00 pari a 1/5 = mq. 2,40

Descrizione specifica dell'unità immobiliare con indicazione delle dimensioni di ciascun locale o ambiente, dello stato di conservazione di ogni singolo locale, della qualità di infissi, porte, pavimenti, delle caratteristiche esterne ed interne dell'immobile nel quale si trovano i locali, del suo stato di conservazione, di qualsiasi altro elemento utile per la conoscenza del bene pignorato (pregio e caratteristiche della zona in cui si trova il bene, anche in relazione alla presenza nei pressi di fermate di mezzi pubblici di trasporto e di altri servizi, pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati, particolarità estetiche dell'appartamento, eventuali vedute esterne, presenza nell'immobile dell'ascensore e del portiere, ecc.)

Descrizione dell'immobile

L'appartamento costituente la proprietà è parte di un fabbricato a forma planimetrica regolare e potrebbe essere assimilata ad un rettangolo.

L'immobile è sito in Comune di Roma, Via Petralia Sottana n. 49, Piano: 1° – int. 9 – appartamento, al Piano T – posto auto n. 2.

Si accede all'immobile esecutato da strada comunale da cancello in ferro e citofono apri porta, si accede ad un piccolo androne con ingresso in ferro e vetro, con pavimento e rivestimento in marmo, da cui si diparte la scala di accesso ai piani superiori in marmo e

corrimano in ferro, oltre impianto ascensore.

L'edificio dove è sito l'appartamento esecutato, è costituito da piano terra e tre piani in elevazione con copertura parte a terrazzo e parte a tetto con coppi e embrici.

Si accede all'appartamento esecutato tramite rampe di scale condominiali e ascensore e pianerottolo a porta d'ingresso appartamento.

La struttura dell'intero fabbricato è portante in c.a. e con solai in "laterocemento", tutte le facciate esterne sono rivestite parte ad intonaco e parte a cortina, balconi con parapetti in muratura.

L'esterno ha uno stile moderno ed allo stato attuale non sembrano necessari interventi di manutenzione straordinaria.

Gli infissi esterni sono in legno a doppi vetri, con avvolgibili in plastica e inferiate in ferro.

All'appartamento si accede con porta caposcala ad una anta corazzata.

Come detto è composto da ingresso - angolo cottura - salone di mq. 22,04 e terrazzo di mq.17,00 con vano caldaia di circa mq. 0,40, camera di mq. 14,80 e terrazzo di mq.48,00, bagno di mq. 5,46, (cfr. planimetria catastale allegata) e al piano T, strada, posto auto di circa mq. 12,00.

L'appartamento è rifinito con pavimenti in ceramica di vario tipo in base alle zone, le pareti sono ad intonaco civile tinteggiato e gli infissi interni in legno tamburato.

Il bagno è rivestito in maioliche per una altezza di circa ml. 1,80.

L'appartamento è munito di impianti tecnologici (luce, acqua, fogna, metano) ed ha l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori alimentato a metano e due



climatizzatori caldo/freddo.

Da un rilievo delle dimensioni del complesso si ricava che la superficie coperta commerciale ragguagliata si aggira sui mq. 60,21.

L'intera zona è residenziale, composta da edifici, con strade asfaltate, provvista di mezzi pubblici di trasporto e nelle immediate vicinanze dell'appartamento si trovano farmacia, bar e tabacchi e altri negozi e alla distanza di circa ml. 800,00 si trova la stazione della metropolitana C fermata Borghesiana.

Non vi sono pertinenze, esiste condominio, l'impianto elettrico e del metano non sono certificati e pertanto potrebbero non essere conformi alle norme del D.M. 37/2008 e s.m.i.

L'appartamento int. 9 al piano 1° è confinante con vano scala, con appartamento int. 4, int. 8, salvo altri.

Il posto auto n. 2 sito al piano T è confinante Via Petralia Sottana, e posti auto n. 1 e n. 3, salvo altri.

L'appartamento è intestato alla Ditta*****

proprietà per 1/1, al Fg. 1023, p.lla 8614, sub 10, z.c. 6, cat. A/2, cl. 6, vani 3, superficie catastale Totale mq. 59, Totale escluse aree scoperte mq. 47 ** R.C. € 488,05, Via Petralia Sottana SNC, piano 1, int. 9. (cfr All. n. 3).

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.



Il posto auto è intestato alla Ditta *****

per 1/1, al Fg. 1023, p.lla 8614, sub 32, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, consistenza 12 mq., superficie catastale Totale mq. 12, R.C. € 48,34, Via Petralia Sottana SNC, piano T, interno 2

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 congruagli 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”

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono pienamente conformi e ne permettono l'univoca individuazione. Gli immobili sono pignorati per la intera proprietà a ***** e non sono divisibili in natura.

Gli immobili risultano non divisibili sia per questioni urbanistiche che per effettive caratteristiche costruttive e possono essere venduti in un unico lotto e precisamente:

LOTTO N. 1 – Appartamento e posto auto.

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.”

L'immobile esecutato è occupato dai Sig.ri ***** senza
titolo e NON OPPONIBILE.

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; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.”

Da quanto potuto appurare risultano vincoli per l'appartenenza obbligatoria al condominio con rispetto del Regolamento (cfr. All. n. 10).

L'Amministratore del Condominio ha dichiarato che il saldo delle rate condominiali, sino al 07.02.2019, dovute al condominio sono pari a € 3.898,63 (cfr. All. n. 11) e le Tabelle millesimali (cfr. All. n. 12)

11° QUESITO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



“determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).”

Come già riportato la procedura in oggetto riguarda il PIGNORAMENTO a *****

per la intera proprietà, ed esattamente:

*“il diritto di PROPRIETA' esclusiva (1/1) di cui è titolare la Signora ******

sui seguenti immobili ubicati in Roma (RM), via Petralia Sottana n. 49.

- *Appartamento posto al piano primo, distinto con il numero 9 (nove), composto da due vani, accessori e due terrazzi, censito al competente N.C.E.U. al Foglio 1023, particella 8614, sub. 10, z.c. 6, cat A/2, cl. 6, vani 3, rendita catastale € 488,05, Via Petralia Sottana snc, piano 1, interno 9;*



- *Posto auto al piano terra, distinto con il numero 2(due), di mq. 12 (dodici) circa, censito al competente N.C.E.U. al Foglio 1023, particella 8614, sub. 32, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, mq. 12, rendita catastale € 48,34, Via Petralia Sottana snc, piano T, interno 2.”*

Nella determinazione del valore di mercato si è proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale ragguagliata, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica , lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Come già riportato ai quesiti precedenti la superficie commerciale dell'appartamento e posto auto pignorati e pari a **mq. 60,21.**

Gli immobili sono stati valutati con i seguenti metodi: Stima per valori unitari e Stima analitica.

PROCEDIMENTO DI STIMA

La ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei precedenti paragrafi, viene effettuata adottando il metodo di stima per valori unitari, con verifica ulteriore del valore, effettuata con il metodo di stima analitico ricercando il tasso di fruttuosità del bene.

Non viene effettuata una stima con il procedimento del costo di riproduzione attualizzato,



in quanto risulterebbe problematico fissare il valore dell'area edificabile la cui incidenza rispetto al valore globale è rilevante, in relazione alla particolare localizzazione dell'immobile. Infatti poiché è inesistente un mercato di aree fabbricabili similari, tentare di fissare un valore unitario per l'area in questione per confronto con aree situate in zone anche vicine, ma non omogenee porterebbe a risultati di scarsa attendibilità.

È evidente che nel caso in esame il valore dell'area ed in genere dell'immobile è largamente condizionata, infatti comprende una quota di rendita di posizione di gran lunga superiore rispetto a quanto si verifica per immobili (terreni) situati in posizioni similari non edificati.

STIMA PER VALORI UNITARI

Considerazioni generali

Nella pratica estimativa il metodo di stima per valori unitari è in generale quello maggiormente rispondente, soprattutto perché tale procedimento offre maggiori garanzie di affidabilità, in quanto si fa riferimento a prezzi che il mercato liberamente esprime con valutazione sintetica della situazione generale e delle prospettive.

Determinazione del valore

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni per immobili di caratteristiche analoghe nella zona si è potuto riscontrare una quotazione variabile nell'ordine di € 1.450,00 – 2.250,00 al mq. come da tabelle Osservatorio Agenzia del Territorio, B.I.R., Immobiliare.it, ASTE). (cfr. 13 - 14 - 15 - 16)

In particolare, nelle immediate adiacenze dell'immobile in esame si è riscontrata una quotazione di € 1.850,00 al mq.



Ciò posto si osserva che l'immobile in esame offre un buon stato di manutenzione e di conservazione e la peculiarità di una buona utilizzazione e godimento degli spazi e non di soddisfazione edonistica e di prestigio sociale.

Si dovrà pertanto valutare per il complesso in esame il decremento del valore unitario, anche per l'assenza della garanzia per vizi del bene riferito alla superficie coperta complessiva.

Per quest'ultimo il valore unitario da attribuire alla superficie risulterebbe pari a € 1.800,00 al mq.

Pertanto il valore così calcolato, tiene conto del fattore affezione che il complesso presenta rispetto ad appartamenti di tipo comune in altre zone del territorio.

Si ha pertanto

€/mq 1.800,00 x mq. 60,21 = € 108.378,00 che si arrotonda a € 108.000,00.

Il valore è stato formulato considerando il fabbricato nello stato di fatto in cui si trova e pertanto il valore dell'intero immobile, più probabile a data attuale, è di € 108.000,00

STIMA ANALITICA

Questo procedimento di stima pecca di attendibilità e pertanto viene effettuato solo a conforto del procedimento per valori unitari precedentemente applicato.

Infatti in periodi di limitata affidabilità dell'indice di previsione congiunturale risulta difficoltoso fissare il saggio di capitalizzazione del reddito annuo.

Pertanto, si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile percepibile per immobili simili in zona pari a € 7,00 mq. e per mese, e si ottiene



un reddito lordo annuo di € $7,00 \times 60,21 \times 12 = € 5.057,40$.

Detraendo le tasse ed imposte varie (25% circa del reddito lordo annuo) e le spese di manutenzione (5% circa del reddito annuo lordo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € $5.057,40 \times (1 - 0,30) = € 3.540,34$ che conduce ad un tasso di fruttuosità pari a € $3.540,34 / € 108.000,00 = 3,27\%$.

Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 108.000,00 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

A detto valore si devono detrarre le spese condominiali richieste di € 3.898,63 che si arrotondano a € 4.000,00 e le spese per ottenere il “certificato di agibilità” che potrebbero aggirarsi pari a circa € 3.000,00.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale

LOTTO N. 1 - appartamento e posto auto: € 101.000,00.

Tanto premesso il valore dell'appartamento e del posto auto a data attuale può considerarsi pari ad € 101,000 (centounmila).

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO N. 1: appartamento in Roma Petralia Sottana n. 49, località Borghesiana, piano: 1° – int. 9, composto da ingresso - salone con angolo cottura e terrazzo, vano caldaia, camera con terrazzo, W.C., posto auto al piano T - Classe energetica: “D”

Gli impianti, elettrico e metano, non sono certificati e pertanto potrebbero non essere conformi alle norme del D.M. 37/2008 e s.m.i.

L'appartamento int. 9 al piano 1° è confinante con vano scala, con appartamento int. 4, int. 8, salvo altri.

Il posto auto n. 2 sito al piano T è confinante Via Petralia Sottana, e posti auto n. 1 e n. 3, salvo altri.

L'appartamento è intestato alla Ditta *****

proprietà per 1/1, al Fg. 1023, p.lla 8614, sub 10, z.c. 6, cat. A/2, cl. 6, vani 3, superficie catastale Totale mq. 59, Totale escluse aree scoperte mq. 47 ** R.C. € 488,05, Via Petralia Sottana SNC, piano 1, int. 9.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti.

Il posto auto è intestato alla Ditta ***** proprietà per 1/1, al Fg. 1023, p.lla 8614, sub 32, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, consistenza 12 mq., superficie catastale Totale mq. 12, R.C. € 48,34, Via Petralia Sottana SNC, piano T, interno 2
PREZZO BASE: € 101.000,00 (centounmila).

Stato di occupazione: occupato dai sig.ri ***** , senza titolo e NON OPPONIBILE.

ULTERIORI DISPOSIZIONI DEL G.E.

L'ingresso del C.T.U. è stato permesso senza alcuna difficoltà;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ha inviato al creditore procedente, all'esecutato, agli intervenuti ed al custode giudiziario copia della presente Relazione.

Nessuno ha presentato osservazioni.

Roma 14.09.2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico

Prof. Ing. Pasquale Ricciardi

- ALLEGATI:
- 1) Aggiornamento Conservatoria del 17.12.2018;
 - 2) Atto provenienza;
 - 3) n. 2 visura storica dell'immobile;
 - 4) n. 2 planimetria catastale e estratto di mappa;
 - 5) Certificato Comune residenza;
 - 6) Dichiarazione Comune;
 - 7) Dichiarazione Municipio;
 - 8) documenti forniti ***** ;
 - 9) Regolamento condominio;
 - 10) Estratto richiesta condominio;
 - 11) Valori Ag. Entrate, BIR, Immobiliare.it, ASTE;
 - 12) Attestato APE;
 - 13) Foto interno e esterno;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



14) Richiesta Liquidazione.



Bibliografia: Baldo De Rossi "La pratica estimativa e l'esercizio professionale";



Carlo Forte "Elementi di estimo urbano";

Giuseppe Carraro Moda "La stima dei beni Immobili";

Borsa Immobiliare di Roma;

Agenzia del Territorio.

