

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 1570/2019 del R.G.E.

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

---

## ALLEGATO N.16

INTEGRAZIONE IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL  
DEBITORE REDATTE DA AVV.LUCIA MARIOTTI

---



## Relazione peritale RGEI 1570/19 Trib. Roma

---

\*\*\*

---

Quale procuratrice ad litem della Sig.ra\*\*\*\*\* nel procedimento esecutivo immobiliare in oggetto indicato, faccio riferimento alla Relazione da lei depositata in atti il 4.11.2022, la cui bozza non è stata trasmessa alla debitrice, per svolgere le seguenti osservazioni:

1. Non ha evidenziato sussistere la costituzione di fondo patrimoniale (con inclusione dell'immobile *de quo*), mediante atto notarile regolarmente trascritto.
2. L'importo per oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale sono indicati genericamente; si chiede vengano indicate e precisate le voci di spesa.
3. Si contestano i deprezzamenti; con quale criterio sono stati calcolate le percentuali? Cosa si intende per "vincoli e oneri giuridici non eliminabili" con riferimento all'immobile *de quo*? Non mi consta vada calcolato il "rischio per mancata garanzia"; e la relativa percentuale con quale criterio è stata determinata in misura pari al 2,5%?
4. Si contesta che gli oneri condominiali sono tutti regolarmente pagati, non vi è morosità (come verrà dimostrato con documentazione a riprova); si chiede, quindi, che voglia rettificare il valore di stima finale dell'immobile.
5. Si chiede che nella relazione venga precisato che la comproprietaria \*\*\*\*\* è soggetta ad A.d.S. e/o rappresentata dall'Amministrazione di sostegno, come consta dall'annotazione a margine dell'atto di nascita e come risulta dalla documentazione allegata alla Comparsa di costituzione della debitrice (circostanza, peraltro, nota al creditore precedente che ha notificato avviso ex art. 599 cpc, in atti).

Roma, 24.11.2022

\*\*\*



## RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DEL DEBITORE

---

### **1) Sul fondo Patrimoniale**

La sussistenza del fondo patrimoniale è stata opportunamente evidenziata in perizia alla pag.8 nella sezione delle formalità pregiudizievoli.

Nel caso specifico il signor \*\*\*\*\* , coniuge della esecutata \*\*\*\*\* , è deceduto \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* e, in base a quanto previsto dall'articolo 171 c.c., *“la destinazione del fondo termina a seguito dell'annullamento o dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio. Se vi sono figli minori il fondo dura fino al compimento della maggiore età dell'ultimo figlio”*, nel caso specifico non vi sono figli minori.

### **2) L'importo degli oneri di regolarizzazione urbanistica**

Premesso che i costi stimati sono evidentemente di massima, variabili in base al preventivo del professionista che si incaricherà della pratica e ai tempi che saranno necessari a concludere l'iter dell'ufficio, essi vengono così meglio specificati: presentazione Docfa (500 euro); accessi presso l'ufficio condono, costi tecnici professionali per presentazione istanza di correzione e assistenza tecnica durante l'iter di istruttoria degli uffici (3.000 euro).

### **3) Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili e mancata garanzia**

Non avendo avuto alcun riscontro da parte dell'amministratore di condominio, fino al deposito della relazione definitiva, non era stato possibile accertare la presenza di eventuali vincoli anche di natura condominiale gravanti sul bene.

Anche il regolamento di condominio, che si allega, è stato inviato alla scrivente solo in data 25.11.2022.

Nel calcolo della decurtazione si è tenuto conto inoltre delle caratteristiche dell'immobile, concepito nel progetto originale come soffitta-deposito. Il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione è stato poi sanato, a seguito del rilascio di una concessione in sanatoria da parte del Comune di Roma, ma l'immobile mantiene comunque caratteristiche costruttive e dimensionali inferiori rispetto all'uso abitativo (quali ad esempio altezza interna libera inferiore all'altezza regolamentare di 2,70 m) incidenti anche sull'attitudine alla trasformazione edilizia ed urbanistica futura.

L'immobile manca dell'abitabilità successiva al rilascio della concessione a sanatoria.

Altro rischio da considerare è che alle vendite giudiziarie non si applica la normativa prevista per le vendite ordinarie in tema di garanzia per vizi e ciò implica una necessaria decurtazione sul prezzo di vendita.

Le percentuali sono state calcolate sulla base del valore dell'immobile e sulla base dell'esperienza del Perito, il prezzo finale a base d'asta verrà fissato dal G.I.

### **4) Spese condominiali insolute**

Non avendo avuto riscontro dall'amministratore di condominio fino al deposito della relazione definitiva non era stato possibile accertare la presenza di spese condominiali insolute.

Di fatto l'amministratore ha inviato alla scrivente l'estratto conto condominiale, come si evince dalla mail allegata, soltanto in data 25.11.2022 a seguito, evidentemente, della ricezione del saldo di alcuni pagamenti mancanti da parte della debitrice che riportano la data del 21.11.2022.

La decurtazione complessiva applicata in perizia al prezzo di stima è pari al 10%, oltre gli oneri di regolarizzazione urbanistica, e a parere della scrivente tale percentuale risulta complessivamente adeguata e tale da non implicare alcuna necessità di correzione del valore finale, eventuali modifiche si rimettono al parere finale del G.I.



## 5) Amministratore di sostegno

Si chiede che nella relazione venga precisato che la comproprietaria \*\*\*\*\* è soggetta ad A.d.S. e/o rappresentata dall'Amministrazione di sostegno, come consta dall'annotazione a margine dell'atto di nascita e come risulta dalla documentazione allegata alla Comparsa di costituzione della debitrice. Premesso che non vi sono campi nel format compilabile dell'elaborato peritale nella piattaforma "Procedure" dove sia previsto l'inserimento di questo dato, esso risulta a parere della scrivente privo di ogni rilevanza.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta "Esperto ex art. 568 c.p.c." deposita la presente integrazione in risposta alle osservazioni dell'avvocato \*\*\* oltre gli ulteriori allegati n.17 (estratto conto condominiale) n.18 (regolamento di condominio), ricevuti dopo il deposito della relazione definitiva, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Roma, li 12/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Smedile Manuela

