

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Elaborati: *Relazione di Consulenza Tecnica*

G.E.: *dott.ssa Bianca Ferramosca*

R.G.E. 100001/2013

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA / *omissis******

Data 21/07/2023

Il Tecnico incaricato
Dott. Arch. Eugenio Mellace



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE QUARTA CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n.: 100001/2013

G.E.: dott.ssa Bianca Ferramosca

Contro: ***omissis***

Promossa da: Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Eugenio Mellace, con studio in Roma - Via dei Crispolti n. 78, in data **7/3/2023** ha ricevuto l'incarico, da parte del G.E dott.ssa Bianca Ferramosca, di procedere con l'aggiornamento della perizia depositata il **17/6/2015**.

Si tiene a precisare che, pur riportando nella testata della perizia i nominativi del creditore nella figura della **Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A.** e del debitore esecutato nella persona della sig.ra *****omissis*****, il bene oggetto di stima è passato ad da **altri creditori**, come specificato meglio in seguito, ed i debitori risultano adesso essere i figli della defunta sig.ra *****omissis*****, *****omissis***** e *****omissis***** nella misura del 50% ciascuno per diritto di successione.

Il sottoscritto elenca e procedere a rispondere ai quesiti già riportati nella relazione redatta il **17/6/2015**:

- 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 nel 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'individuazione 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 (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");
- 2) **segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti alla documentazione in atti);
- 3) **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento (link "cronistoria catastale");
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 (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale");

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 (link "parti comuni");

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 (link "regolarità edilizia");

- 4) **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) (link "formalità pregiudizievoli");
- 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 (link "normativa urbanistica"); indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica"); 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 (link "regolarità edilizia");
- 6) **predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lgs. 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lgs. 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 (link "dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestabile) in mq. (link "consistenza immobile"), confini (link "confini") e dati catastali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e indicando la cartatura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente (link "parti comuni"), 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 (link "criteri di formazione lotti"); 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 (link "consistenza immobile");
- 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 (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti");
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (link "stato di occupazione dell'immobile" e "titolarità dell'immobile" – sezione "regime patrimoniale");
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) (link "vincoli od oneri condominiali"); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto (link "servitù");
- 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 (link "stima" e "condizioni"). 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).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 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 certificazioni 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 castali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**
 - a) se i dati indicati nel 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'individuazione 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 (link "dati catastali" – sezione "corrispondenza catastale");*

La presente relazione di consulenza tecnica, è stata redatta dopo aver verificato la documentazione presente agli atti, che si ritiene sufficiente per essere utilizzata come supporto per l'elaborato peritale.

La certificazione notarile è stata redatta il 23/4/2013 dal Notaio Antonio Trotta, iscritto presso il Collegio Notarile di Pavia.

L'atto di pignoramento immobiliare predisposto dall'Avvocato Gaetano Caprino a favore della **Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a.** e contro la **sig.ra**

*****omissis***** è stato depositato in Cancelleria in data 18/12/2012 e trascritto il giorno 1/3/2013 ai nn. 21370/16214.

Si tiene a precisare che il creditore procedente adesso è **Intesa San Paolo**, già Ubi Banca spa e già Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a.

Successivamente sono intervenuti al pignoramento altri creditori quali
, così come

meglio descritto nella relazione del Custode Giudiziario redatta il 24/02/23 nella persona dell'Avv. Cristiana Consalvi.

Si specifica che tra i creditori era presente anche **Equitalia Sud spa**, che nel 2016 ha presentato un atto di rinuncia.

Gli immobili pignorati, indicati nell'atto di pignoramento, vengono di seguito descritti come:

abitazione in villino con giardino

*"immobile sito in **Roma** (Rm) Via Pietro Romani n.170, lotto B35, piano S1-T-1, identificato alla NCEU del medesimo comune foglio 1115, part. 3774/3269, sub 501/657".*

Posto auto scoperto

*"immobile sito in **Roma** (Rm) Via Pietro Romani n.172, comp. Z9, n.51, identificato alla NCEU del medesimo comune al foglio 1115, part. 3269, sub. 618 "*

Posto auto scoperto

*"immobile sito in **Roma** (Rm) Via Pietro Romani n.172, comp. Z9, n.49, identificato alla NCEU del medesimo comune al foglio 1115, part. 3269, sub. 620 "*



Utilizzando come riferimento dunque i dati identificativi del Catasto, gli elaborati planimetrici e l'atto di pignoramento, possiamo identificare le unità immobiliari come segue:

Abitazione censita al **N.C.E.U. del Comune di Roma (Rm)** al foglio **1115**, part. **3269/3774**, sub **657/501**, Zona Censuaria **6**, categoria **A/7**, classe **6**, consistenza di **10** vani, superficie catastale totale **203 m²**, rendita catastale **€ 2.065,83**.

Per quanto sopra trascritto non risultano dunque difformità tra la descrizione attuale dei beni e quelle contenute nel pignoramento che ne impediscano l'identificazione.

Il bene, confina rispettivamente con:

- Via Maurice Ravel
- Particella 3773
- Particella 3771
- Distacco verso altra proprietà

Posto auto scoperto censito al **N.C.E.U. del Comune di Roma (Rm)** al foglio **1115**, part. **3269**, sub **618**, Zona Censuaria **6**, categoria **C/6**, classe **8**, consistenza di **12 m²**, superficie catastale totale **11 m²**, rendita catastale **€ 26,03**.

Per quanto sopra trascritto non risultano dunque difformità tra la descrizione attuale dei beni e quelle contenute nel pignoramento che ne impediscano l'identificazione.

Il bene, confina rispettivamente con:

- Posto auto n. 50
- Posto auto n. 48
- Spazio di manovra/Via Maurice Ravel

Posto auto scoperto censito al **N.C.E.U. del Comune di Roma (Rm)** al foglio **1115**, part. **3269**, sub **620**, Zona Censuaria **6**, categoria **C/6**, classe **8**, consistenza di **12 m²**, superficie catastale totale **11 m²**, rendita catastale **€ 26,03**.

Per quanto sopra trascritto non risultano dunque difformità tra la descrizione attuale dei beni e quelle contenute nel pignoramento che ne impediscano l'identificazione.



Il bene, confina rispettivamente con:

- Posto auto n. 50
- Posto auto n. 52
- Spazio di manovra/Via Maurice Ravel

*Consultando l'impianto planimetrico del **1999**, si è desunto che la **particella 3269** si riferisce all'intero comprensorio in cui sono ubicati anche i beni oggetto di pignoramento. La **particella 3774** invece individua catastalmente il bene, l'utilizzazione è di tipo abitativo.*

Prendendo visione della planimetria catastale redatta nell'anno 2000, l'unità immobiliare era identificata inizialmente con il sub 586. A seguito di presentazione di domanda di condono e con il conseguente aggiornamento della planimetria catastale, il sub 586 è stato soppresso e sono stati costituiti i sub 657 e 501. Consultando "l'Elenco dei subalterni assegnati" si evince che il sub 657 contraddistingue l'abitazione in villini, mentre il sub 510 definisce l'area urbana.

Si specifica che nelle planimetrie catastali, allegata alla presente perizia, viene riportato solo il sub 501 anche se l'unità immobiliare è costituita sia dal sub 501 e 657. Interrogando la banca dati del Catasto riguardo il sub 657, viene riportata la stessa planimetria catastale del sub 501.

Il tutto come si evince dalla visura catastale, dall'estratto di mappa, dall'impianto planimetrico e dall'elenco subalterni allegati.

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

Nulla da segnalare al riguardo.

- 3) ***effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento (link "cronistoria catastale"); 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 (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale"); 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 (link "parti comuni"); 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 (link "regolarità edilizia");

A seguito del sopralluogo effettuato in data **13/4/2023** necessario per procedere all'aggiornamento della perizia, alla presenza del sottoscritto Arch. Eugenio Mellace, del collaboratore di studio **Arch. Silvia Marinai**, del sig. *****omissis***** e dell'**Avv. Cristiana Consalvi (Custode)**, si è accertato che sono ancora presenti le irregolarità nell'abitazione già constatate ed elencate nell'accesso effettuato nell'anno **2015**.

Nello specifico vi è ancora una difformità tra la planimetria depositata al catasto, a seguito di domanda di condono edilizio (allegata alla presente perizia con planimetria e descrizione degli abusi), e lo stato dei luoghi (piano interrato dell'abitazione difforme per la realizzazione di una stanza).

Per quanto sopra esposto la planimetria catastale dovrebbe essere aggiornata, previa presentazione del titolo edilizio. In alternativa lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato a quanto riportato/depositato al NCEU del Comune di Roma.

Pertanto, essendo a conoscenza già dal 2015 di una domanda di condono (**prot. 501571/0 del 26/01/2004**), si è provveduto ad effettuare nuovamente le ricerche presso l'ufficio del Condono Edilizio e si è constatato che il condono ad oggi non si può considerare completato. L'ultima richiesta di integrazione della documentazione, da parte dell'ufficio Condono Edilizio, risale al **5/2/2021** e come per le precedenti richieste, non è mai seguita alcuna risposta.

Pertanto non esiste, al momento, la concessione in sanatoria per la Domanda di Condono. Il tutto fatto salvo altra documentazione e/o fatti non a conoscenza del CTU.

Il costo per la risoluzione di tutti i punti sopradescritti, verrà decurtato al valore totale dell'immobile.



4) **predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) (link "formalità pregiudizievoli");**

Lo stato delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili è il seguente:

▪ **Atto di acquisto/fusione:**

43069/14764 rep. del 01/10/1990

F.to Notaio Pietro ***omissis***

formalità del 04/10/1990 - n. reg. part.

(acquisisce la proprietà del terreno -mappale 456, foglio 1115- in forza ad un atto di fusione);

▪ **Atto di acquisto:**

90171/28252 rep. del 05/02/2001

F.to Notaio Pietro ***omissis***

formalità del 14/02/2001 - n. reg. part.

(***OMISSIS*** / – l'atto sancisce l'acquisto degli immobili sub. 586 al mappale 3269 e 3774 e sub.

618 graffato con il mappale 3269);

▪ **Atto di acquisto:**

103979/34742 rep. del 13/02/2006

F.to Notaio Pietro ***omissis***

formalità del 24/02/2006 - n. reg. part.

(***OMISSIS*** / – l'atto sancisce l'acquisto dell'immobile sub. 620 graffato con il mappale 3269);

▪ **Ipoteca volontaria – Atto di mutuo:**

27/09/1994 rep. 63959

F.to Notaio Pietro ***omissis***

formalità del 28/09/1994 n. 59835/14242

(BNL Credito Fondiario SpA Finanziamenti e servizi per l'edilizia e le opere pubbliche/ – iscrizione volontaria ad ipoteca in base all'atto di mutuo per Lire 510.000.000.000 a garanzia di un capitale di lire 170.000.000.000 al tasso del 13% per la durata di 15 anni sui terreni NCEU: foglio 1115 mappale 2879/A; 2879/C; 2879/G –ex456-);

▪ **Frazionamento:**

09/08/2000 rep. 88384/27712

F.to Notaio Pietro ***omissis***

formalità del 29/03/2005 n.

(la detta ipoteca è stata frazionata per i complessivi €464.811,21 a garanzia di un capitale di € 154.937,07 il bene in Roma al NCEU: Foglio:1115, mappale: 3269, sub. 586 graffato con il mappale foglio: 1115, mappale: 3774 - ora – foglio: 1115 mappale: 3269 sub. 657 graffati con il mappale foglio: 1115, mappale: 3774 sub. 501);

▪ **Ipoteca volontaria – Atto di mutuo:**

30/07/2009 rep. 860/405

F.to Notaio Paola Pastore

(BANCA DELLE MARCHE S.p.A./ ***OMISSIS*** – iscrizione volontaria ad ipoteca in base all'atto di mutuo per € 240.000,00 a garanzia di un capitale di € 120.000,00 al tasso del 3,449% per la durata di 30 anni sui beni in Roma al NCEU: foglio: 1115, mappale: 3269, sub. 657 graffato con il mappale foglio: 1115, mappale: 3774 sub. 501 – foglio: 1115, mappale: 3269 sub. 618);

▪ **Ipoteca volontaria – Cambiali:**

10/06/2011 rep. 4137/2937

F.to Notaio Massimo Martella

formalità del 15/06/2011 n. 67147/13551

(/ ***OMISSIS*** – iscrizione volontaria ad ipoteca a garanzia di cambiali per € 100.000,00 a garanzia di un capitale di € 100.000,00 per la durata di 3 mesi e 5 giorni sui beni in Roma al NCEU: foglio: 1115, mappale: 3269, sub. 657 graffato con il mappale foglio: 1115, mappale: 3774 sub. 501 – foglio: 1115, mappale: 3269 sub. 618);

▪ **Ipoteca giudiziale – (Trib. Roma - D.I. 54226 del 26/10/2006 - € 45.000,00):**

30/06/2011 rep. 73687/14983

(BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.p.A. / ***OMISSIS*** – sui beni in Roma al NCEU: foglio: 1115, mappale: 3269, sub. 657 graffato con il mappale foglio: 1115, mappale: 3774 sub. 501 – foglio: 1115, mappale: 3269 sub. 620 - foglio: 1115, mappale: 3269 sub. 618);

▪ **Pignoramento:**

01/03/2013 rep. 21370/16214

(BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.p.A. / ***OMISSIS*** – sui beni in Roma al NCEU: foglio: 1115, mappale: 3269, sub. 657 graffato con il mappale foglio: 1115, mappale: 3774 sub. 501 – foglio: 1115, mappale: 3269 sub. 620 - foglio: 1115, mappale: 3269 sub. 618);

- 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 (link "normativa urbanistica");*
indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale (link "normativa urbanistica");
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 (link "regolarità edilizia");

Consultando il **PRG del Comune di Roma**, è emerso che l'edificio ricade in **Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3** e l'utilizzazione è di tipo abitativo.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Roma è emerso che l'edificio è stato edificato con Concessione Edilizia **n. 157/C del 5/2/1997** a cui è seguita Variante in Corso d'Opera esaminata dal Dipartimento VI nella seduta del 18/12/1998.

Inoltre, è stata presentata anche una Denuncia di Inizio Attività in data 11/5/1999 prot. n. 32310 per la "realizzazione del locale cantina al piano interrato dell'unità in oggetto ed altre modifiche interne".

Il **17/5/2001 con prot. 33776** è stata presentata Domanda per il rilascio di abitabilità, rilasciata con Determinazione Dirigenziale **il 10/10/2001 con repertorio n. 512.**

Il tutto fatto salvo altra documentazione e/o fatti non a conoscenza del CTU.



- 6) *predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lgs. 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lgs. 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;*

La Certificazione Energetica (APE) è stata allegata alla perizia redatta nell'anno **2015** con validità decennale e di conseguenza con scadenza nell'anno **2025**.

- 7) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno (link "dati generali e ubicazione"), caratteristiche interne ed esterne (link "caratteristiche costruttive prevalenti"), superficie (calpestabile) in mq. (link "consistenza immobile"), confini (link "confini") e dati catastali attuali (link "dati catastali"), eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente (link "parti comuni"), nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;*

In data **13/4/2023** è stato effettuato un sopralluogo nel bene oggetto di pignoramento per verificare la presenza di eventuali difformità rispetto all'accesso effettuato in data **26/01/2015**.

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano a **Roma**, all'interno del Comparto Z9 del Comprensorio edilizio denominato "Parchi della Colombo", con accesso carrabile e pedonale da via Pietro Romani.

La zona residenziale è ubicata all'esterno del GRA (Grande Raccordo Anulare), in località **Infernetto - Parchi della Colombo** (tra la tenuta di Castel Porziano e Ostia).

Dispone di servizi pubblici, scuola, negozi, supermercati e poco distante vi si trova l'area commerciale nota anche essa come *Parchi della Colombo*'.

Come già scritto, utilizzando come riferimento dunque i dati identificativi del Catasto, gli elaborati planimetrici e l'atto di pignoramento possiamo discernere le unità immobiliari come segue:

N.	Indirizzo	Piano	Particella	Sub	Descrizione
a.	Via Pietro Romani 170	I / P.T. / P.1	3269	657	Villino + Giardino
			3774	501	
b.	Via Pietro Romani 172	Terra (P.T.)	3269	618	Posto Auto Scoperto
c.	Via Pietro Romani 172	Terra (P.T.)	3269	620	Posto Auto Scoperto



a. Via Pietro Romani n. 170 - (S1 / P.T. / 1) – Abitazione in villino

L'abitazione in villino, con accesso pedonale da via **Pietro Romani n. 170**, con antistante giardino, si sviluppa su tre piani: **Piano Interrato, Piano Terra e Piano Primo** ed è così composta:

▪ **Piano Interrato :**

- Salone/Angolo Cottura;
- Camera;
- Ripostiglio;
- Vano Scala.

▪ **Piano Terra :**

- Salone;
- Cucina;
- Bagno;
- Disimpegno;
- Giardino;
- Portico;
- Vano Scala.

▪ **Piano Primo :**

- Camere n. 3;
- Balconi n. 2;
- Bagno;
- Disimpegno;
- Vano Scala.

Superficie

Si è determinata la superficie commerciale attribuendo le seguenti percentuali:

ABITAZIONE				
Ambiente	U.m.	Superficie Reale	Percentuale	Superficie Commerciale
Abitazione	mq	203,56	100%	203,56
Balconi	mq	8,86	33%	2,92
Portico	mq	25,65	35%	8,98
Giardino	mq	97,02	10%	9,70
Superficie Totale				225,16



La superficie commerciale per l'abitazione pertanto risulta essere pari a **225,16 mq.**

A livello strutturale, l'edificio è stato costruito con struttura portante in cemento armato, solai misti in laterizio e cemento armato, tamponatura esterna a cassetta e copertura a falda dotata.

Descrizione dell'immobile

L'abitazione presenta le seguenti finiture:

- Pavimenti in ceramica (piano terra e seminterrato)
- Pavimenti in parquet (piano primo)
- Rivestimenti bagni (ceramica) per h.=1,80 m
- Rivestimento cucina (ceramica) per h 1,50 m
- Pareti tinteggiate
- Soffitti tinteggiati
- Porte in legno
- Infissi in legno

La dotazione di impianti è completa e comprende:

- Impianto Elettrico (è funzionante ed è presente il magnetotermico differenziale)
- Impianto di riscaldamento (autonomo)

L'**abitazione** è censita al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio **1115**, particella **3269**, sub **657**, Zona Censuaria **6**, categoria **A/7**, classe **6**, consistenza di **10** vani, rendita catastale **€ 2.065,83** + foglio **1115**, particella **3774**, sub **501**.

Il tutto come si evince dalla visura catastale allegata.

b. Via Pietro Romani n. 172 – (P.T.) – Posto Auto Scoperto – Int. 49

Il posto auto, scoperto, con accesso carrabile da via **Pietro Romani n. 172**, è situato al **piano Terra (P.T.)**.



Superficie

Si è determinata la superficie commerciale attribuendo le seguenti percentuali:

POSTO AUTO SCOPERTO - INT. 49				
Ambiente	U.m.	Superficie Reale	Percentuale	Superficie Commerciale
Posto auto scoperto	mq	14,85	33%	4,90
Superficie Totale				4,90

La superficie commerciale per il **posto auto – int.49** pertanto risulta essere pari a **4,90 mq.**

Il posto auto scoperto è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio **1115**, particella **3269**, sub **618**, Zona Censuaria **6**, categoria **C/6**, classe **8**, mq **12**, rendita catastale **€ 26,03**.

Il tutto come si evince dalla visura catastale allegata.

c. Via Pietro Romani n. 172 – (P.T.) – Posto Auto Scoperto – Int. 51

Il posto auto, scoperto, con accesso carrabile da via **Pietro Romani n. 172**, è situato al **piano Terra (P.T.)**.

Superficie

Si è determinata la superficie commerciale attribuendo le seguenti percentuali:

POSTO AUTO SCOPERTO - INT. 51				
Ambiente	U.m.	Superficie Reale	Percentuale	Superficie Commerciale
Posto auto scoperto	mq	11,88	33%	3,92
Superficie Totale				3,92

La superficie commerciale per il **posto auto – int.51** pertanto risulta essere pari a **3,92 mq.**



Il posto auto scoperto è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio **1115**, particella **3269**, sub **620**, Zona Censuaria **6**, categoria **C/6**, classe **8**, mq **12**, rendita catastale **€ 26,03**.

Il tutto come si evince dalla visura catastale allegata.

Si specifica che non è stata consegnata/reperita alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità, ai sensi del DM 37/08 ex L. 46/90, per tutti gli impianti presenti a servizio dell'immobile.

Il sottoscritto tiene a precisare che gli eventuali acquirenti, prima di procedere all'acquisto, dovranno visionare i luoghi per valutarne lo stato di conservazione e manutenzione del bene oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto ha verificato che i beni pignorati fanno parte di un condominio regolarmente costituito. Si è proceduto, con un preliminare colloquio telefonico, a richiedere i millesimi attribuiti ai beni e l'aggiornamento dello stato dei pagamenti degli oneri condominiali.

Non avendo avuto riscontro al colloquio telefonico intercorso, è stata inviata all'amministratore apposita **PEC** con richiesta delle informazioni sopradescritte.

Alla data della presentazione della presente perizia, non si è ricevuta alcuna risposta da parte dell'amministratore.

- 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 (link "criteri di formazione lotti"); 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 (link "consistenza immobile");***

Gli immobili possono essere venduti in **un unico lotto**.

Si tiene a precisare che visto il valore irrisorio dei n.2 posti auto scoperti, come meglio descritto al **punto 11** della presente relazione, si è deciso di accorparli all'abitazione.

La superficie totale composta da abitazione in villino e n.2 posti auto scoperti risulta essere di **mq 233,98**.



- 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 (link "stato di occupazione dell'immobile" e "patti"); ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (link "stato di occupazione dell'immobile" e "titolarità dell'immobile" – sezione "regime patrimoniale"); segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

Alla data della redazione della presente perizia, l'intera proprietà risulta, per diritto di successione, nella piena disponibilità dei figli *****omissis***** e *****omissis***** nella misura del 50% ciascuno in virtù anche dell'atto di rinuncia alla eredità da parte di *****omissis*****.

Il Certificato di Stato di Famiglia, estratto in data 24/3/2023, certifica che *****omissis***** *****omissis***** *****omissis***** sono residenti in .

*Si tiene a precisare che, nelle visure catastali, la sig.ra *****omissis***** risulta ancora essere l'intestataria dell'intera proprietà oggetto di pignoramento, pertanto dovrà essere effettuata una voltura al NCEU.*

- 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) (link "vincoli od oneri condominiali"); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto (link "servitù");*

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

- 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 (link "stima" e "condizioni"). 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).*

Gli immobili sono stati valutati attraverso le quotazioni del listino ufficiale Borsa Immobiliare di Roma, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e attraverso indagini di mercato.



La stima viene effettuata tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che caratterizzano i beni oggetto di causa ed in particolare di:

- Ubicazione e caratteristiche della zona

- Assetto urbanistico, servizi e collegamenti
- Contesto ambientale ed economico sociale
- Condizioni generali di mercato

- Condizioni dell'unità immobiliare

- anno di costruzione
- tipologia, struttura e stato di conservazione e manutenzione
- livello estetico e qualità architettonica
- piano di esposizione e luminosità
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria
- razionalità distributiva degli spazi interni
- servizi ed impianti tecnologici
- servizi e comproprietà condominiali
- destinazione d'uso e capacità reddito
ed avuto riguardo ai

prezzi di mercato rilevati in zona per immobili con caratteristiche analoghe.

Si tiene a precisare che, rispetto alla di stima effettuata dal sottoscritto nel mese di gennaio 2023 e riportata nel verbale della procedura esecutiva del 7 marzo 2023, i valori commerciali per immobili analoghi, hanno subito un leggero aumento di valore.

Risulta quindi per:

1.665,00 €/mq

€/mq	1.665,00	x	mq	233,98	=	€ 389.576,70
------	----------	---	----	--------	---	---------------------



Per quanto riscontrato e dichiarato al **quesito n 3** poiché è presente una pratica di Condono Edilizio non ancora completata, **si dovrà sottrarre al valore commerciale il costo presumibile per il completamento dell'iter del condono o per la rinuncia allo stesso con il ripristino dei luoghi a l'aggiornamento al NCEU del Comune di Roma.**

Il costo presumibile è **di circa € 20.000,00**

€	389.576,70	-	€ 20.000,00	=	€ 369.576,70
---	------------	---	-------------	---	--------------

Pertanto il valore commerciale dell'immobile sarà pari a:

€ 369.576,70

Il Consulente Tecnico
Arch. Eugenio Mellace

ALLEGATI:

- 1) estratto di mappa;
- 2) elaborato planimetrico;
- 3) planimetrie catastali;
- 4) visure catastali;
- 5) elenco dei subalterni assegnati;
- 6) rilievo - stato dei luoghi al 13/4/2023;
- 7) servizio fotografico;
- 8) relazione notarile;
- 9) relazione custode;
- 10) certificato di stato di famiglia;
- 11) pignoramento;
- 12) incarico CTU – revisione perizia;
- 13) pec – amministratore pro tempore;
- 14) progetto edilizio - 1996;
- 15) Variante al progetto edilizio – 1998;
- 16) domanda di abitabilità;
- 17) abitabilità;
- 18) domanda di condono - 2004;
- 19) elaborato grafico collegato al condono - 2004;
- 20) richiesta di integrazione condono - 2021.

