

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Santis Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 281/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 281/2022 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.000,00	23



In data 28/02/2023, il sottoscritto Arch. De Santis Francesco, con studio in Via Dei Marsi, 42 - 00185 - Roma (RM), email f.desantis.dom@gmail.com, PEC fra.desantis@pec.archrm.it, Tel. _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gaetano Mazzoni n. 47A, piano primo (Coord. Geografiche: N 41,908486; E 12,395409)

DESCRIZIONE

Il bene pignorato consta di un piccolo appartamento, che insiste in un più ampio fabbricato ad uso residenziale che si eleva in posizione d'angolo tra via Gaetano Mazzoni e via Giovanni Senzaterra. La costruzione presenta più accessi dalla pubbliche vie, ora serventi singole abitazioni, quelle poste al piano terra fronte strada, ora a servizio di ristretti gruppi di unità immobiliari poste ai piani superiori. Le tre abitazioni che insistono al piano primo della costruzione, sono accessibili da un ballatoio esterno sito al civico 47A di via Gaetano Mazzoni. La costruzione, edificata originariamente quale sala cinematografica è stata poi ampliata con una sopraelevazione parziale e convertita ad un uso residenziale. Lo stabile si sviluppa su più livelli fuori terra, due sul fronte verso via Giovanni Senzaterra, tre nella porzione con affaccio interno. Detta porzione, di maggior altezza, è coperta con tetto a falde, mentre l'altra con un terrazzo piano. E' presente in una parte minoritaria del fabbricato un livello mezzanino. Lo stabile è costituito con struttura in elevazione di tipo misto, con intelaiatura in c.a. ed in muratura portante ai piani inferiori e con pilastri in ferro interposti a setti murari a sostegno delle capriate di copertura, al piano secondo. La costruzione si presenta in virtù della sua genesi ed evoluzione, spuria nei prospetti, che si palesano in buono stato conservativo sui fronti lungo le pubbliche vie (vedi foto 3 dell'Allegato 5), mentre mostrano segni di degrado e lievi distacchi di intonaco nei fronti verso l'interno dell'isolato (foto 5 e 7).

Il fabbricato insiste su un'area urbana che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio XIII Aurelio, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza, compresa tra via di Boccea, via di Vallenga e via Cornelia, presenta una densità edilizia media, con fabbricati che, per altezza, volumetria ed epoca di costruzione si palesano analoghi a quello in oggetto. Con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, si forniscono differenti visioni satellitari, di maggiore e minore ampiezza, dell'area urbana in cui insiste lo stabile. In dette immagini, lo stesso è stato evidenziato con cerchio di colore giallo.

Nonostante la localizzazione periferica, l'area urbana limitrofa allo stabile, posta nel quadrante occidentale della capitale appena all'interno del G.R.A., risulta ben servita dal trasporto pubblico, stante la sua prossimità alla fermata Battistini della linea A della metropolitana. Questa dall'immobile pignorato, è raggiungibile a mezzo di due distinte linee di bus, le cui fermate più prossime poste in via Cornelia, distano meno di cento metri dal bene in esecuzione. Attraverso la linea A della metropolitana è poi possibile raggiungere tutti i principali poli di interesse urbano. Il quartiere presenta una cronica carenza di parcheggi pubblici di superficie.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gaetano Mazzoni n. 47A, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per la risposta alla verifica richiesta, si è analizzata la certificazione notarile depositata agli atti, redatta dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA). Il certificato appare esaustivo in merito alle formalità pregiudizievoli a carico del bene. Relativamente alla ricostruzione della provenienza, il Notaio si limita a risalire ante ventennio, sino ad individuare un atto di acquisto del 17/10/1972, provenienza in capo ai signori _____ e _____, relativamente al quale però non riporta gli estremi di trascrizione (ma solo di registrazione). Anche per il successivo atto di divisione tra i due soggetti sopra nominati, dell'11 novembre 1991, il Notaio certificatore nulla esprime in relazione agli estremi di trascrizione, riportando solo quelli di registrazione. Di detta carenza documentale nella certificazione e della necessità di provvedere alla sua integrazione è stato edotto il legale del creditore procedente.

Inoltrata la bozza di perizia alle parti, senza sia stata integrata, come richiesto, la certificazione notarile, visto l'approssimarsi della data dell'udienza per l'autorizzazione alla vendita e del conseguente termine per il deposito dell'elaborato peritale, l'Esperto ha provveduto ad eseguire direttamente le dovute ispezioni ipotecarie, colmando le lacune documentali presenti nel certificato notarile agli atti, il tutto come meglio esplicitato al punto "Provenienza Ventennale".

Relativamente alle informazioni catastali infine, il certificato prodotto si limita a riportare gli attuali intestatari e l'elenco delle variazioni nel ventennio, senza indicare i differenti intestatari catastali succedutisi in detto arco temporale, per i quali si rimanda a quanto ricostruito dall'Esperto ed illustrato nell'apposito punto ("Cronistoria catastale") della perizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____

- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I dati della titolarità sull'immobile oggetto della procedura, sono stati elencati come riportati nel certificato notarile agli atti a firma della Dottoressa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA). Nel certificato è espresso che il diritto pignorato della piena proprietà sui due beni posti in esecuzione, è interamente riconducibile in capo alla signora _____, nata in _____ in data _____

_____, c.f. _____ proprietaria per la quota di 1/2 ed al signor _____, nato in _____ il _____ c.f. _____ proprietario per la quota di 1/2 avendo gli stessi, al tempo coniugati in regime di comunione dei beni (come riportato nella loro provenienza) acquistato il bene in esecuzione, in virtù di atto ai rogiti Notaio Cesidio Di Fazio del 29 marzo 2006, repertorio 17620 raccolta 10169, trascritto a Roma in data 5 aprile 2006 al nn. 40955/23181 da potere di _____

_____. Nel documento sopra menzionato l'immobile compravenduto era erroneamente indicato, come catastalmente identificato, dal subalterno 16 (anziché 8) della particella 53 del foglio 348 del Comune di Roma. Con successivo atto di rettifica del 12 dicembre 2008 ai rogiti Notaio Sammartano Stefano di Nettuno, repertorio 23359 raccolta 12497, trascritto a Roma in data 17/12/2008 formalità numero 102822 veniva rettificato l'errore presente sull'atto del 29 marzo 2006 in merito al numero di subalterno del bene. L'Esperto ha pertanto provveduto ad acquisire copia dei due atti sopra menzionati che vengono qui forniti come Allegato 4a, l'atto ai rogiti Notaio Di Fazio del 29 marzo 2006 e come Allegato 4b, l'atto di rettifica ai rogiti Notaio Sammartano del 12 dicembre 2009. Si è quindi estratto il Certificato Anagrafico di Matrimonio dei debitori (Allegato 8a), dal quale risulta che gli stessi si sono sposati a _____ in _____ in data _____

_____. Per la verifica del regime patrimoniale, si è inoltrata presso l'ufficio comunale preposto, apposita istanza per acquisire copia dell'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio dei coniugi suddetti. Stante la celebrazione all'estero del rito, la domanda non ha prodotto esito.

CONFINI

L'appartamento pignorato insiste su un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra. Di questi il piano terra e il primo, che costituiscono il nucleo originario della costruzione, articolano la loro consistenza sull'intera estensione dell'area di sedime della costruzione, mentre il piano secondo, edificato successivamente, sviluppa la propria consistenza prevalentemente nella porzione prospettante l'interno dell'isolato ed in misura parziale verso via Mazzoni. La costruzione nel suo insieme è impostata su assi che presentano una rotazione di circa 45° gradi rispetto a quelli cartesiani. In virtù di ciò possiamo dire che l'appartamento in esecuzione, subalterno 8 della particella 53, con accesso dal ballatoio, comune anche agli appartamenti subalterni 7 e 9 della medesima particella (tutti siti al civico 47A di via G. Mazzoni) confina con: per il lato Nord-Ovest con appartamento distinto dal subalterno 7 della particella 53, per il lato Nord-Est con il medesimo appartamento subalterno 7, oltre che sul ballatoio comune del Piano Primo, per il lato Sud-Est con la scala esterna comune che conduce al ballatoio del Piano Primo, oltre che con appartamento distinto dal subalterno 9 del medesimo fabbricato; per il lato Sud-Ovest (parete cieca) con altra u.i. dello stabile. Per una migliore comprensione dei confini si vedano il rilievo dell'unità immobiliare fornito con l'Allegato 3A, lo stralcio del foglio catastale di appartenenza, fornito con l'Allegato 2b, le immagini satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5 (dove la posizione dello stabile nel complesso urbano limitrofo si è evidenziata con cerchio giallo) e la foto 7 del medesimo allegato. In quest'ultima immagine la porzione di prospetto pertinenziale all'immobile è stata evidenziata con colore verde.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,32 mq	55,59 mq	1	55,59 mq	2,85 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				55,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A seguito dell'accesso ai luoghi, svolto in data 27/06/2023 come da verbale costituente l'Allegato 7 documentato, si sono reperiti i dati utili alla determinazione della consistenza. Nell'occasione si eseguiva il rilievo dimensionale dell'abitazione e si acquisiva la relativa documentazione fotografica (Allegato 5). Si rilevavano inoltre le principali caratteristiche tipologiche, costruttive e conservative dell'appartamento. Le informazioni acquisite sono state riportate nell'Allegato 3. Nello specifico nell'Allegato 3A (rilievo architettonico) si sono riportati gli esiti del rilievo in relazione alla distribuzione interna, alle differenti tipologie di pavimentazioni presenti, alle altezze dei singoli ambienti, oltre alla posizione delle principali dotazioni impiantistiche tra le quali si segnalano quelle dei sanitari dell'impianto idrico dei bagni e dei radiatori. Nell'Allegato 3B (rilievo dimensionale), si sono riportate le misure del rilievo eseguito, oltre al dimensionamento dei serramenti presenti, permettendo l'esatto calcolo delle consistenze sopra definite.

Si specifica che per superficie lorda si è intesa la somma della superficie calpestabile dei singoli vani dell'appartamento, delle tramezzature interne, dell'intera estensione dei muri di prospetto (verso il ballatoio) sino allo spessore massimo di 50 cm, oltre all'emi-superficie dei muri in comunione con altre unità immobiliari o ambienti condominiali (appartamenti confinanti), il tutto come disciplinato dal D.P.R. 138/1998.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1991 al 30/09/2003	, nato a il di 1/1 , proprietario per la quota	Catasto Fabbricati Fg. 348, Part. 53, Sub. 8, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 379,60 Piano 1
Dal 30/09/2003 al 19/04/2007	, nato in proprietario per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 348, Part. 53, Sub. 8, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 379,60 Piano 1
Dal 19/04/2007 al 12/12/2008	, nato in proprietario per la quota di 1/2; nata in proprietaria per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 348, Part. 53, Sub. 8, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 379,60

		Piano 1
Dal 12/12/2008 al 09/11/2015	, nata in il , proprietaria per la quota di 1/2; nato in il proprietario per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 348, Part. 53, Sub. 8, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 379,60 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2015	, nata in il , proprietaria per la quota di 1/2; nato in il proprietario per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 348, Part. 53, Sub. 8, Zc. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 56 mq Rendita € 379,60 Piano 1

Le tabelle sopra compilate, ed i relativi archi temporali, fanno riferimento alle variazioni catastali che hanno inciso sui dati previsti dai campi predisposti dal programma (proprietà, particella, subalterno, categoria, classe, rendita) come riportati nella visura storica fornita con l'Allegato 1. La cronistoria catastale, è stata eseguita a partire dalla prima variazione antecedente il ventennio al pignoramento. Si segnala l'ulteriore variazione del 12/01/2009, relativa a Variazione Toponomastica dell'immobile indicato da detta data in poi come sito al civico 47A di via Gaetano Mazzoni (in precedenza non era riportato in visura alcun civico). La doppia data del 09/11/2015 riportata nell'ultima tabella compilata è da intendersi come da detta data in poi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	348	53	8	5	A4	2	3	56 mq	379,6 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati della tabella compilata, sono stati espressi come riportati nella visura storica catastale fornita come Allegato 1. In visura, il bene è correttamente indicato come sito al piano primo del civico 47A di via Gaetano Mazzoni, civico acquisito in virtù di variazione toponomastica, catastalmente agli atti dal 12 gennaio 2009. Il bene appare correttamente intestato alla signora per la quota di 1/2 della proprietà ed al signor anch'esso per la quota di 1/2 della proprietà. La superficie catastale dell'immobile è indicata in 56 mq. L'estensione lorda dell'appartamento appare coerente con il rilievo metrico eseguito dall'Esperto nel corso del sopralluogo del 27 giugno 2023, i cui esiti si sono riportati nell'Allegato 3B (rilievo dimensionale), da cui si è evinta la consistenza di 55,59 mq. Relativamente alla distribuzione interna si sono rilevate alcune difformità tra la rappresentazione catastale dell'immobile, qui fornita come Allegato 2a e lo stato dei luoghi, riassunti nell'Allegato 3A (rilievo architettonico). Nella piantina

catastale (depositata in data 23 gennaio 1986), l'immobile appare composto da una cucina (con funzione di ingresso), un bagno, una camera ed un unico grande disimpegno, privo di partizioni e finestre, a servizio dei vani menzionati. Sui luoghi al contrario, detto spazio servente, è apparso suddiviso con tramezzature in più ambienti, in un disimpegno (antistante la cucina ed il bagno), in un ripostiglio (di ampie dimensioni, impropriamente adibito a camera) ed in un corridoio a servizio del ripostiglio stesso e della camera da letto, vano lievemente ridotto rispetto alle dimensioni originarie. Per l'aggiornamento della piantina catastale, in virtù delle trasformazioni apportate all'immobile, realizzate per dichiarazione della debitrice (vedi verbale di sopralluogo costituente l'Allegato 7), si dovrà procedere con la presentazione di un aggiornamento catastale tramite la procedura DOCFA. Con esso verranno modificati i dati della rendita (la nuova distribuzione determina una maggior consistenza). La spesa per detto atto di aggiornamento è sommariamente stimabile in euro 700,00 comprensiva dei diritti catastali.

STATO CONSERVATIVO

Come testimoniato dalla documentazione fotografica fornita con l'Allegato 5, l'abitazione in esecuzione si è palesata in un ordinario, buono stato conservativo. Nella stessa non si è rilevato alcun fenomeno di degrado in atto. Le finiture, sebbene spurie si palesavano sempre funzionali e decorose. Di pregio è apparsa la pavimentazione della cucina-ingresso e del disimpegno, realizzata in listoni di parquet di recente installazione. Le altre pavimentazioni, in laminato, di minor pregio, non presentavano comunque sconnessioni. Le pitture si mostravano in buono stato in tutti i vani, così come i rivestimenti parietali dei bagni e della cucina, sebbene di qualità ordinaria. La caldaia per il riscaldamento e la produzione di ACS, di recente installazione, è di tipologia a condensazione. I serramenti, porte interne e finestre, erano prevalentemente quelli originari dell'epoca di costruzione, salvo la porta del bagno e la finestra della camera di recente sostituzione. L'unico marginale degrado rilevato, si riscontrava nella maniglia del portoncino d'ingresso, lievemente sconnessa sul lato interno.

PARTI COMUNI

Lo stabile in oggetto, originariamente edificato come sala cinematografica, è stato gradualmente convertito ad un uso prevalentemente residenziale e si presenta conseguentemente, non omogeneo nella distribuzione e privo dei canonici ambienti ed impianti comuni, con più accessi, ora serventi singole abitazioni, ora serventi un ristretto gruppo di altri appartamenti.

Come attestato in fase di sopralluogo dalla signora (vedi verbale fornito come Allegato 7), per la gestione delle parti comuni, non ci si è mai avvalsi di un Amministratore, figura professionale della quale non si è avuto riscontro da eventuali affissioni sui muri dello stabile. Stante l'assenza di detta figura di riferimento, anche in merito ad informazioni sull'eventuale sussistenza o meno di un regolare Regolamento di Condominio, le parti comuni dello stabile si presupporranno conformi ai disposti dell'articolo 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente alla presenza eventuale di usi civici sul bene in esecuzione, l'Esperto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della relativa tavola del P.T.P.R. a seguito della quale nulla è emerso in merito all'oggetto del quesito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sull'immobile oggetto di stima veniva svolto in data 27/06/2023, il relativo sopralluogo conoscitivo come documentato dal verbale costituente l'Allegato 7. Il sottoscritto, provvedeva quindi a rilevare le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile e produrre idonea documentazione fotografica, che viene qui fornita come Allegato 5. Gli esiti dei rilievi effettuati sono stati sintetizzati nell'Allegato 3A, rilievo architettonico e nell'Allegato 3B, rilievo dimensionale. Il fabbricato del quale l'appartamento è parte, insiste in un quartiere periferico posto nel quadrante occidentale del territorio comunale, appena all'interno del GRA. Detta area urbana si caratterizza per una edificazione costituita da fabbricati di modeste dimensioni, che si elevano principalmente per due o tre piani fuori terra, all'interno di isolati di ridotta estensione, il tutto come testimoniato dalle foto satellitari 1 e 2 dell'Allegato 5, nelle quali con cerchio giallo si è evidenziata la posizione dello stabile in oggetto.

Il bene è parte di una costruzione che si eleva in posizione d'angolo tra via Gaetano Mazzoni e via Giovanni Senzaterra (vedi foto 3). Lo stabile stante l'originaria destinazione d'uso (sala cinematografica) e la genesi per successive adduzioni (in merito alla sopraelevazione nell'affaccio verso l'interno dell'isolato), si presenta con prospetto non unitario, coronato in parte da terrazzo praticabile, in parte da tetto a falde. Le finestre sono impostate, anche nel medesimo fronte su via Mazzoni, a quote differenti, ciascuna delle quali riferibile ad una delle due porzioni della costruzione, ovvero quella di maggiore altezza (la porzione con la sopraelevazione) o quella di altezza minore, rimasta nelle quote come originariamente costruita (vedi foto 3 e 4 dell'Allegato 5). Sui fronti antistanti le pubbliche vie comunque, lo stato conservativo esterno dell'immobile si palesa ordinario, con muri integralmente rifiniti ad intonaco e pittura monocromatica. Nell'affaccio interno al contrario, la porzione sopraelevata (vedi foto 7), impostata al di sopra del muro di parapetto dell'originario terrazzo, è stata lasciata con mattoni a vista. Gli intonaci presentano del degrado nei sotto balconi e nel ballatoio, oltre a marginali distacchi lungo le scale esterne. La pittura, color oca, si estende sino al prospetto del piano primo (incluso). Il parapetto dell'originario terrazzo, poi sopraelevato, risulta privo di pittura nella sua maggior estensione, verniciato in bianco nella parte residua. Nel complesso questa porzione di prospetto si palesa disorganica, con parapetti degli aggetti (ballatoi e balconi) in muratura ad un livello e con ringhiera in ferro in quello superiore, ed in generale in mediocre stato conservativo.

Da via Mazzoni un percorso indiviso (vedi foto 4), carrabile e pedonale, che solo per una stretta fascia adiacente allo stabile è pertinenziale alla costruzione in oggetto (vedi Allegato 2b, nella quale si è evidenziata in verde scuro la parte afferente al Condominio), conduce alla rampa di scale posta al civico 47A (vedi foto 5) a servizio del ballatoio delle abitazioni del primo piano. Al termine della prima rampa di scale, si giunge al pianerottolo del livello mezzanino (foto 6), da qui attraverso un cancello in ferro, ci si immette nelle ulteriori rampe che conducono al ballatoio del primo piano (foto 8). La porzione di prospetto appartenente al bene in esecuzione è quella angolare che si incontra arrivando al piano, evidenziata in verde nella foto 7. Nel fronte del prospetto parallelo al ballatoio, l'appartamento presenta tre finestre alte ed il portone di ingresso (lato destro della foto 8), mentre sul fronte perpendicolare a questo, è posta la finestra della camera. L'accesso all'unità immobiliare avviene da un portoncino che immette direttamente nella cucina (foto 8, 9 e 10), vano di forma rettangolare con muri rifiniti in maioliche (formato 20x20 cm preincise 10x10 cm, vedi dettaglio in foto 26) sino all'altezza di cm 180 e con intonaco e pittura gialla nella parte superiore. Dalla cucina, attraverso un varco posto nella parete opposta a quella di ingresso, si accede ad un grande disimpegno, adibito a soggiorno (foto 11 e 12). Detto vano, al pari della cucina mostra pavimento costituito con parquet, in listoni di grande formato, di buona qualità (vedi dettaglio in foto 25) e pareti ad intonaco in ottimo stato conservativo. Dal disimpegno è possibile accedere al corridoio ed al bagno. Detto ambiente, di apprezzabili dimensioni, dotato di due finestre alte ad una sola anta (vedi foto 13a e 13b) e di tutti i canonici sanitari (con vasca), presenta rivestimento parietale in maioliche color celeste (vedi dettaglio in foto 15) e pavimento in laminato, con disegno ad imitazione di parquet di colore chiaro (dettaglio in foto 14). Il corridoio (foto 19) dà accesso agli ultimi due vani dell'abitazione, che constano di una camera da letto (foto 18) e di un ripostiglio adibito impropriamente a

camera (foto 16). Detto ambiente privo di luce e ventilazione naturale, è stato dotato di ridotta apertura con l'installazione di un serramento con vasistas (foto 17), posto nella parte sommitale del muro di confine con il corridoio in posizione antistante l'unità interna del condizionatore installato nel medesimo corridoio (vedi foto 19 e dettaglio in foto 20). Ripostiglio, camera e corridoio, presentano pavimento in laminato in ordinario stato conservativo e muri ad intonaco color ocra, in buono stato di manutenzione. Le porte dell'abitazione si presentano in più tipologie. Il portoncino d'ingresso è realizzato in legno massello (con pittura bianca sul lato interno, scura e con degrado sul lato esterno), la porta del bagno è in tamburato, in legno pannellato o vetrato, le porte della camera da letto e del ripostiglio (vedi da sinistra a destra le quattro immagini di foto 24). L'immobile si avvale per il riscaldamento e la produzione di acqua calda ad uso sanitario, di caldaia a metano a condensazione di marca Riello modello Residence, installata in bagno (vedi foto 22). I terminali di erogazione sono costituiti da radiatori in alluminio ad elementi singoli montati in batteria (vedi foto 23). Le finestre dell'unità immobiliare sono tutt'ora quelle originarie con telaio ligneo e vetro semplice (foto 21), ad eccezione di quella della camera da letto che è costituita con telaio in alluminio e doppi vetri. Per una migliore comprensione della distribuzione dell'appartamento, delle dotazioni e posizioni degli impianti (caldaia, condizionatore, radiatore, apparecchi sanitari) e delle pavimentazioni si veda quanto raffigurato nell'Allegato 3A.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sul bene in esecuzione è stato svolto in data 27/06/2023 il relativo sopralluogo conoscitivo, come documentato dall'Allegato 7 (verbale di sopralluogo). In detta occasione era presente sui luoghi la debitrice signora _____, che consentiva l'accesso all'immobile presenziando alle operazioni peritali. La debitrice dichiarava di risiedere nell'immobile pignorato congiuntamente ai propri due figli. L'appartamento si palesava ordinariamente arredato ed abitato. Dal certificato notarile agli atti, è emerso che l'immobile è stato oggetto di "verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare" del 25/01/2018 repertorio 51984/2017 del Tribunale di Roma, da potere di _____ a favore di _____. L'Esperto ha quindi provveduto a reperire presso i pubblici uffici, i documenti utili a verificare lo stato di occupazione dell'immobile. Dal Certificato Anagrafico di Matrimonio qui fornito come Allegato 8a, è emerso che i debitori hanno contratto matrimonio in _____ (_____ in data _____). Stante la celebrazione all'estero delle nozze, non è stato possibile acquisire l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, dal quale verificare lo stato delle annotazioni in merito al regime patrimoniale dei coniugi. Si sono quindi acquisiti il Certificato di Stato Civile del debitore signor _____ (Allegato 8b), nel quale lo stesso è indicato tutt'ora come coniugato ed i Certificati di Residenza di ciascun coniuge (Allegati 8c' ed 8c''), da cui risulta che gli stessi sono entrambi tutt'ora residenti nell'immobile pignorato. Si è infine acquisito il Certificato di Stato di Famiglia (Allegato 8d), dal quale è emerso che all'indirizzo di via Gaetano Mazzoni 47A interno 3 è iscritta la Famiglia Anagrafica composta dai due debitori e dai loro due figli, _____, nato a _____ il _____, c.f. _____ e _____, nata a _____ il _____, c.f. _____ di minore età.

L'Esperto ha quindi provveduto a verificare, con apposita interrogazione all'Agenzia delle Entrate, se per l'immobile suddetto fossero in essere o meno eventuali contratti di locazione, per i quali i soggetti pignorati risultassero come danti causa. Con apposita comunicazione, l'Agenzia informava che la ricerca esperita, non aveva prodotto esito, come da Allegato 13 documentato.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1972 al 11/11/1991	nato a _____, il _____, comproprietario; nato a _____, il _____, comproprietario Codice Fiscale/P.IVA: _____	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Panvini Rosati Notaio in Roma (RM)	17/10/1972	93063	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	19/10/1972	92777	63822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	18/10/1972	15631			
Dal 11/11/1991 al 30/09/2003	nato a _____, proprietario per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: _____	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico Ufficiale Millozza	11/11/1991	130753	21162
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/11/1991	96438	54427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	29/11/1991	58934	1		
Dal 30/09/2003 al 29/03/2006	_____, nato in _____, il _____, proprietario per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: _____	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scipione Valerio Notaio in Roma	30/09/2003	24450	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	02/10/2003	83882	55237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2006 al 12/12/2008	_____, nata _____, il _____, proprietaria per la quota di 1/2;	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Fazio Cesidio Notaio in Roma	29/03/2006	17620	10169



	nato a () il proprietario per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	05/04/2006	40955	23181
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2008 al 15/06/2022	, nata () , il proprietaria per la quota di 1/2; nato a () il proprietario per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sammartano Stefano Notaio in Nettuno (RM)	12/12/2008	23359	12497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma	17/12/2008	166799	102822	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Si è sopra ricostruita la cronistoria della provenienza ultraventennale al pignoramento del bene in esecuzione, come espressa nel certificato notarile agli atti, redatto dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano, (aggiornato alla data 15/06/2022) e in virtù delle ulteriori ricerche eseguite dall'Esperto, come da documentazione allegata testimoniato.

Il primo atto di provenienza derivativo ultra ventennale, del bene in esecuzione, è individuabile nell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Marco Panvini Rosati del 17 ottobre 1972, repertorio 93063, con il quale i signori e congiuntamente, acquistavano dalla signora in

, nata a il , la piena proprietà di un fabbricato cielo terra sito in via Gaetano Mazzoni 45 in Roma, composto da un locale cinematografo, due appartamenti ed un'area esterna di distacco. Lo stabile nel documento, era indentificato catastalmente dalla particella 53 del foglio 348 del comune di Roma. L'atto di compravendita veniva trascritto in data 19 ottobre 1972, al numero d'Ordine 92777 ed al numero di 63822 di Registro Particolare. L'Esperto pertanto, individuata la formalità sopra illustrata, ha estratto copia della relativa nota di trascrizione, che viene qui fornita come Allegato 4c.

A seguito degli interventi edilizi apportati allo stabile, i fratelli comproprietari, decidevano di sciogliere la comunione sui beni costituenti il fabbricato, con apposito atto di divisione ai rogiti Notaio Edmondo Millozza dell'11 novembre 1991, repertorio 130753, raccolta 21162, a seguito del quale il signor perveniva tra gli altri, alla piena proprietà dell'appartamento in esecuzione, sito al piano primo di via Gaetano Mazzoni 45, composto da due camere, cucina e bagno e distinto al N.C.E.U. al foglio 348, particella 53, subalterno 8. Seguivano due distinte trascrizioni per l'atto di divisione suddetto, la prima del 28/11/1991 ai numeri 96438 di Registro Generale e 54427 di Registro Particolare, contro ed a favore di relativamente ai beni assegnati a quest'ultimo, la seconda sempre del 28/11/1991 ai numeri 96439 di Registro Generale e 54428 di Registro Particolare, contro ed a favore di relativamente ai beni attribuiti in via esclusiva a quest'ultimo. L'Esperto individuate le formalità sopra illustrate, ha estratto copia delle relative note di trascrizione che vengono qui fornite come Allegati 4d e 4e.

Dal signor poi, la proprietà di quanto in esecuzione veniva trasferita dapprima al signor

e successivamente agli attuali proprietari, con l'atto di compravendita del 29/03/2006. In detto documento notarile, il bene acquistato dai coniugi debitori, era erroneamente identificato dal subalterno 16 della particella 53 del foglio 348 del Comune di Roma. Nella certificazione notarile è riportato a margine che è annotato "atto tra vivi numeri 166799/102822 del 17/12/2008 derivante da compravendita del 12/12/2008 Notaio Sammartano Stefano Sede Nettuno (RM), numero di repertorio 23359/12497. In rettifica della formalità trascritta a Roma 1 il 05/04/2006 ai numeri 40955/23181 per errata indicazione del subalterno indicato con il numero 16 anziché 8".

L'Esperto ha quindi provveduto ad acquisire, sia copia dell'atto originario di provenienza in capo agli esecutati (ai rogiti Notaio Di Fazio), qui fornito come Allegato 4a, sia il successivo atto di rettifica (ai rogiti Notaio Sammartano) qui fornito come Allegato 4b.

Si segnala infine come riportato nel certificato notarile, che relativamente al matrimonio tra i coniugi esecutati, è stato redatto apposito "verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare del 25/01/2018", numero di repertorio 51984/2017 Tribunale di Roma trascritto il 07/05/2019 ai numeri 52941/36966 da potere di _____ nato il _____ in _____ Codice Fiscale _____ a favore di _____, su Roma Foglio 348 Particella 53 Subalterno 8.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 15/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 02/10/2003
Reg. gen. 83883 - Reg. part. 22695
Quota: F. 348 P 53 sub 16 P 53 sub 8
Importo: € 288.000,00
A favore di Credito Artigiano S.P.A.
Contro _____
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Valerio Scipione Notaio in Roma
Data: 30/09/2003
N° repertorio: 24451
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 05/04/2006
Reg. gen. 40956 - Reg. part. 12064
Quota: F 348 P 53 sub 16
Importo: € 365.440,00
A favore di Unicredit Banca S.P.A.
Contro _____
Capitale: € 182.750,00
Rogante: Di Fazio Cesidio Notaio in Roma
Data: 29/03/2006
N° repertorio: 17621
N° raccolta: 10170

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Roma il 17/12/2008

Reg. gen. 166800 - Reg. part. 33912

Quota: F 348 P 53 sub 8

Importo: € 365.440,00

A favore di Unicredit Banca S.P.A.

Contro

Capitale: € 182.750,00

Rogante: Sammartano Stefano Notaio in Nettuno (RM)

Data: 12/12/2008

N° repertorio: 23359

N° raccolta: 12497

Note: In rettifica della formalità del 05/04/2006 NN 40956/12064 ipoteca volontaria concessione a garanzia mutuo fondiario per errata indicazione del subalterno indicato con il n. 16 anziché 8.

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma il 15/06/2022

Reg. gen. 79112 - Reg. part. 55764

Quota: 1/1

A favore di

Contro

L'elenco delle formalità pregiudizievoli presenti sui beni oggetto della procedura, è stato riassunto nelle tabelle soprastanti, come espresse nel certificato notarile agli atti redatto dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA).

Relativamente alla formalità del 05/04/2006, si specifica che la stessa è stata iscritta come gravante sul subalterno 16 e non 8 (che individua il bene pignorato), in virtù dell'errore presente nell'atto originario di acquisto a favore dei coniugi debitori del 29/03/2006. L'iscrizione riporta a margine la seguente annotazione "Ipoteca volontaria nn. 166800/33912 del 17/12/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 12/12/2008 Notaio Sammartano Stefano Sede Nettuno (RM) Numero di repertorio 23359/12497".

Relativamente al pignoramento infine, si riporta come, tanto nel verbale quanto nella nota, il bene pignorato sia ancora indicato come sito al civico 45 di via Gaetano Mazzoni e non al civico 47A, non essendo stato aggiornato l'indirizzo già riportato nell'originario atto di mutuo (2006), con l'intervenuta variazione del numero civico, in atti catastali a partire dal 12/01/2009, fermo restando la correttezza degli estremi catastali dell'immobile e di tutti gli altri dati presenti nel documento che consentono l'univoca individuazione dell'oggetto del provvedimento.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti - Prevalentemente Residenziali. In merito si produce come Allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6b stralcio dell'analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con

REGOLARITÀ EDILIZIA

La ricerca della legittimità edilizia dell'appartamento pignorato, è risultata particolarmente difficoltosa, stante la genesi per adduzione e trasformazione del fabbricato del quale lo stesso è parte. Nell'atto ai rogiti Notaio Di Fazio Cesidio del 29/03/2006, all'articolo 8, in merito alle Dichiarazioni e Attestazioni Urbanistiche è espresso che "la costruzione dell'edificio, di cui il compendio immobiliare oggetto del presente atto fa parte, risulta iniziata in data anteriore al 1967; che per il successivo compimento di opera riguardante il compendio immobiliare oggi venduto, è stata presentata Domanda di Concessione in Sanatoria al Comune di Roma, relativamente alla quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria da detto Comune in data 19 novembre 2001 n. 269189". Come già evidenziato, l'atto presentava inesattezze in merito al subalterno catastale che identificava il bene, indicato con il numero 16 anziché 8, nonché nel valore della rendita 442,86 € anziché 379,60 € e nella consistenza 3,5 vani e non 3. Con il successivo atto di rettifica del 12/12/2008 ai rogiti Notaio Sammartano, venivano corretti gli estremi catastali del bene, ma nulla era espresso in variazione, rispetto alle dichiarazioni ed attestazioni urbanistiche. L'Esperto ha pertanto inoltrato istanza all'Ufficio Condono per estrarre il fascicolo di condono relativo allo stabile in oggetto. Il pertinente protocollo attribuito alla domanda, numero 76527 del 1987 è risultato essere relativo a più unità immobiliari insistenti nel medesimo fabbricato, ad ognuna delle quali era stato attribuito un differente sottonumero (sott.). Individuato nel sott. 4 quello relativo alla Concessione in Sanatoria numero 269189, indicata nell'atto del 2006, si è provveduto ad acquisire copia della documentazione depositata. Come evidente dalla concessione estratta e qui fornita come Allegato 9f, la stessa non è relativa al subalterno 8, in esecuzione né al subalterno 16 indicato nell'atto, ma ad altro appartamento individuato dal sub. 7, adiacente a quello pignorato (oltre che a magazzino subalterno 6). Si è pertanto inoltrata ulteriore domanda all'ufficio condono (allegato 9a) per acquisire la documentazione relativa al sott. 6, che dall'indagine telematica esperita poteva essere compatibile con l'appartamento in oggetto. La supposizione è risultata esatta. Si è conseguentemente acquisita copia della Concessione in Sanatoria numero 269190 del 19 novembre 2001 relativa al subalterno 8 che viene qui fornita come Allegato 9e. Dalla ulteriore documentazione visionata ricaviamo che in data 20/03/1986 il signor (al tempo comproprietario con il fratello del bene) aveva presentato domanda di sanatoria per l'immobile sito in via Mazzoni 45. La domanda era corredata dal Verbale di Ricevimento di Dichiarazione (Allegato 9b) con la ricostruzione dell'abuso, a firma . Nel documento, l'oggetto della sanatoria presentata ai sensi della legge n. 47/1985 viene così descritto "le opere abusive eseguite sull'immobile sito in Roma via Gaetano Mazzoni 47, sono state eseguite come segue: ampliamento piano terra e variazione d'uso degli appartamenti prima del 1967, sopraelevazione nel 1975, variazione d'uso ex cinema nel 1980". Nell'elaborato grafico a corredo dell'istanza, qui fornito come Allegato 9c, tanto nell'ante operam che nel post operam, il sottoscritto ha evidenziato l'area pertinente all'abitazione in oggetto, con colorazione gialla. Detta superficie, antecedentemente alle opere di trasformazione ed al cambio di destinazione d'uso, era adibita ai due bagni (uomini e donne), al vano scala ed all'atrio a servizio del cinema, corpo principale della costruzione. Lo stato di condono, post operam, è risultato corrispondente alla piantina catastale al tempo depositata ed allegata al condono, qui fornita come Allegato 9d. Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità del bene. Dal confronto tra lo stato condonato e quello dei luoghi sono emerse difformità in merito alla distribuzione interna dell'immobile. In luogo dell'ampio disimpegno originario di cui era dotata l'abitazione, si rilevavano in virtù dei due tramezzi realizzati, due ulteriori vani minori (ripostiglio adibito a cameretta e corridoio). In relazione a ciò la debitrice dichiarava (vedi verbale, Allegato 7), di aver trovato l'attuale distribuzione interna sin dalla data del suo acquisto. La debitrice non è a conoscenza di eventuali titoli rilasciati per la variazione eseguita.

Dette difformità si configurano pertanto come abusi, per sanare i quali sarà necessario presentare una CILA in sanatoria presso l'ufficio tecnico del Municipio di competenza. Le spese per la pratica comprensiva della parcella del professionista incaricato, delle spese tecniche, dell'oblazione e dei diritti di segreteria sono



indicativamente stimabili in € 3.000,00. Dovrà seguire il conseguente atto di aggiornamento catastale. L'importo sopra indicato andrà sottratto al valore finale di stima del bene.

Acquisiti in fase di sopralluogo i dati utili alla risposta del quesito, si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento. L'immobile è servito da impianto di riscaldamento autonomo, con generatore di calore sito in bagno, alloggiato sul muro di separazione tra detto vano e l'adiacente cucina, nella zona di intersezione tra questo ed il muro di prospetto (foto 13b). Trattasi di caldaia a metano, con tipologia a condensazione, marca Riello Modello Residence della potenza di circa 20 kW (foto 22), funzionale tanto alla produzione di acqua calda ad uso sanitario che al riscaldamento. Sebbene richiesto (vedi verbale di sopralluogo, Allegato 7) non è stato fornito, in quanto al momento non reperibile (né successivamente inoltrato) il libretto degli impianti dell'abitazione. Sull'immobile si è riscontrata anche la presenza di un condizionatore, usato per il condizionamento estivo e pertanto non inserito nei calcoli dell'APE prodotto (verificato per i soli servizi di riscaldamento e produzione di ACS). L'immobile presenta prevalentemente i serramenti originari dell'epoca di costruzione, costituiti da telaio ligneo e vetro semplice (foto 13a e 21). Unica eccezione la finestra della camera da letto, che mostra telaio in alluminio e doppi vetri (foto 18). I radiatori sono in alluminio, costituiti da elementi singoli montati in batteria (foto 23). L'immobile presenta una superficie utile di 45,32, un'altezza netta interna di 2,85 m ed una cubatura netta di 129,16 metri cubi. Il volume lordo riscaldato è risultato essere pari a 175,11 metri cubi. La superficie lorda disperdente è costituita dalle pareti verso l'esterno (ballatoio condominiale), da quelle verso gli ambienti non riscaldati e da porzione del solaio pavimentale, come riscontrato a vista e desumibile dagli elaborati di condono, ed ammonta complessivamente a 50,62 mq. Si è provveduto quindi ad elaborare l'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione in oggetto che viene qui fornito come Allegato 11b. Dal calcolo eseguito è emerso che il bene ricade in Classe D con un indice di EPgl, nren di 54,29 kWh/mq anno. Il bene è prioritariamente efficientabile realizzando cappotto sui muri verso esterno, con apposito risvolto dell'isolante sulle aperture (finestre e porte). Con tale intervento si potrebbe raggiungere la Classe C con un indice di EPgl, nren di 43,21 kWh/mq anno. Il numero di unità immobiliari costituenti lo stabile è stato dedotto dai documenti di condono, così come presunta dall'epoca di produzione è la data di installazione della caldaia. Si fornisce documentazione tecnica della tipologia di caldaia installata (dalla quale si sono desunti i dati utili per il calcolo), con l'Allegato 11a.

Non essendo stato fornito il libretto degli impianti con il relativo rapporto di controllo aggiornato secondo le tempistiche di legge, non è stato possibile inoltrare l'attestato prodotto alla Regione

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare in esecuzione, consta di un appartamento posto al piano primo di uno stabile che si sviluppa in posizione d'angolo tra via Gaetano Mazzoni e via Giovanni Senzaterra. Il fabbricato di appartenenza del bene pignorato, adibito ad un uso prevalentemente residenziale, presenta più numeri civici su entrambe le vie verso le quali prospetta, che individuano specificatamente le singole abitazioni poste al piano terra e dotate di ingresso indipendente. Gli appartamenti, siti al piano primo, hanno accesso dal ballatoio comune esterno (vedi foto 7, Allegato 5) che si raggiunge al termine di tre rampe di scale a partire dal civico 47A di via Mazzoni (foto 5, Allegato 5). L'appartamento pignorato pertanto non usufruisce dei canonici ambienti e parti condominiali comuni, quali il portone dello stabile, l'androne, il vano scala e l'ascensore, non presenti nel fabbricato, e le cui spese per manutenzione, consumi e pulizia, non sono conseguentemente sostenute. Per

dichiarazione della debitrice (vedi Allegato 7) per la gestione del fabbricato, i condomini non si avvalgono di Amministratore o altra figura professionale, in assenza della quale non è stato possibile acquisire dati certi su eventuali pendenze condominiali imputabili all'appartamento in oggetto.

In relazione agli eventuali vincoli, si è eseguita una ricognizione delle tavole del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, ove il fabbricato in oggetto è rappresentato al foglio 24. Si sono estratti stralci delle quattro tavole costituenti il Piano, la cui sintesi è stata riassunta nell'Allegato 10 ove l'area di sedime del fabbricato è stata evidenziata con cerchio di colore giallo. Le tavole del P.T.P.R. analizzate sono: La Tavola A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO (art. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04); la Tavola B, BENI PAESAGGISTICI (art. 134, co. 1, lettere a, b, c; D.lvo 42/04); la Tavola C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE (art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98), e la Tavola D, PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI P.T.P. VIGENTI (art. 23 co. 1, L.R. 24/98).

L'area in oggetto è così indicata negli elaborati prescrittivi: nella Tavola A come appartenente al Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani; nella Tavola B quale area urbanizzata; Nella Tavola C è inserita tra i Beni del Patrimonio Culturale come Sistema dell'Insediamento Contemporaneo-Tessuto Urbano; dalla visione della Tavola D si ricava che l'area di sedime dello stabile ricade tra quelle interessate dalle proposte comunali di modifica dei PTP. Si forniscono con l'Allegato 10, stralci delle sopra menzionate tavole del P.T.P.R. a documentazione di quanto sopra sintetizzato. In sintesi non si ravvisano vincoli per l'area di sedime dello stabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gaetano Mazzoni n. 47A, piano primo

Il bene pignorato consta di un piccolo appartamento, che insiste in un più ampio fabbricato ad uso residenziale che si eleva in posizione d'angolo tra via Gaetano Mazzoni e via Giovanni Senzaterra. La costruzione presenta più accessi dalle pubbliche vie, ora serventi singole abitazioni, quelle poste al piano terra fronte strada, ora a servizio di ristretti gruppi di unità immobiliari poste ai piani superiori. Le tre abitazioni che insistono al piano primo della costruzione, sono accessibili da un ballatoio esterno sito al civico 47A di via Gaetano Mazzoni. La costruzione, edificata originariamente quale sala cinematografica è stata poi ampliata con una sopraelevazione parziale e convertita ad un uso residenziale. Lo stabile si sviluppa su più livelli fuori terra, due sul fronte verso via Giovanni Senzaterra, tre nella porzione con affaccio interno. Detta porzione, di maggior altezza, è coperta con tetto a falde, mentre l'altra con un terrazzo piano. E' presente in una parte minoritaria del fabbricato un livello mezzanino. Lo stabile è costituito con struttura in elevazione di tipo misto, con intelaiatura in c.a. ed in muratura portante ai piani inferiori e con pilastri in ferro interposti a setti murari a sostegno delle capriate di copertura, al piano secondo. La costruzione si presenta in virtù della sua genesi ed evoluzione, spuria nei prospetti, che si palesano in buono stato conservativo sui fronti lungo le pubbliche vie (vedi foto 3 dell'Allegato 5), mentre mostrano segni di degrado e lievi distacchi di intonaco nei fronti verso l'interno dell'isolato (foto 5 e 7). Il fabbricato insiste su un'area urbana che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio XIII Aurelio, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza, compresa tra via di Boccea, via di Vallenga e via Cornelia, presenta una densità edilizia media, con fabbricati che, per altezza, volumetria ed epoca di costruzione si palesano analoghi a quello in oggetto. Con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, si forniscono differenti visioni satellitari, di maggiore e minore ampiezza, dell'area urbana in cui insiste lo stabile. In dette immagini, lo stesso è stato evidenziato con cerchio di colore giallo. Nonostante la localizzazione periferica, l'area urbana limitrofa allo stabile, posta nel quadrante occidentale della capitale appena all'interno del G.R.A., risulta ben servita dal trasporto pubblico, stante la sua prossimità alla fermata Battistini della linea A della

metropolitana. Questa dall'immobile pignorato, è raggiungibile a mezzo di due distinte linee di bus, le cui fermate più prossime poste in via Cornelia, distano meno di cento metri dal bene in esecuzione. Attraverso la linea A della metropolitana è poi possibile raggiungere tutti i principali poli di interesse urbano. Il quartiere presenta una cronica carenza di parcheggi pubblici di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 348, Part. 53, Sub. 8, Zc. 5, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 150.981,88

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che l'operatore ordinario potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto procedimento sintetico di stima comparativo "per punti di merito" con metodo moltiplicativo.

Il parametro impiegato con tale metodo, per la valutazione degli immobili, è il prezzo in euro al mq di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (ove S_c indica la superficie commerciale e V_{mq} il valore medio unitario al mq), da tale valore si ottiene il valore specifico dell'immobile oggetto di stima $V_a = (k_1 \times k_2 \dots \times k_n) \times V_{imm}$ ove $k_1 \dots k_n$ sono coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Tale metodo consta di tre distinte fasi. La prima consiste nel determinare attraverso un'opportuna indagine di mercato, quale è il valore medio unitario da prendere a base per il successivo calcolo, in relazione a beni con caratteristiche prossime a quello in oggetto. La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore medio unitario, da applicare all'immobile pignorato. La terza fase consiste nel determinare il valore di stima moltiplicando il valore medio unitario corretto dai relativi coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- Riferimenti bibliografici: F. Forte B. De Rossi (1974), Principi di economia e di estimo, Etas, Milano; A. Realfonzo (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma; Tecnoborsa (2000) Codice delle valutazioni immobiliari, Roma.

- Determinazione del valore medio unitario. Il valore medio unitario, espresso in €/mq relativamente a beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, in base ai dati della Borsa Immobiliare di Roma (di cui si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12b, relativo all'ultima pubblicazione disponibile II numero 2023), ed in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Roma (di cui si fornisce il relativo listino nell'Allegato 12a, anno 2022 Semestre 2). Entrambi i borsini definiscono i valori degli immobili suddividendo i fabbricati residenziali in due fasce. Il criterio di attribuzione specificato dall'OMI, prevede per le abitazioni ricadenti nella categoria A/4 (come l'immobile in oggetto) l'appartenenza alla fascia delle "Abitazioni Economiche". Il BIR, non prevede un univoco criterio di attribuzione, ma per le caratteristiche generali dello stabile (edificato per adduzioni), degli spazi comuni (assenza di androne, ascensore, presenza di scala esterna e ballatoio) e della tipologia degli affacci (su distacco da altri fabbricati), si ritiene corretto includerlo nella fascia di minor valore. Anche l'indagine di mercato svolta presso gli operatori del settore presenti in zona, ha poi confermato per lo stabile in oggetto l'appartenenza a dette fasce dei borsini (gli operatori indicavano per detto immobile un prezzo indicativo al mq, tale da rientrare nella forbice fornita dai borsini per le categorie di fascia superiore).

Nello specifico la ricerca effettuata per toponomastica sul BIR ha individuato l'abitazione in oggetto come ricadente nella sottozona S9 Aurelio. Il relativo dato economico, indica per le abitazioni di II fascia un valore medio di 2.000,00 €/mq (vedi Allegato 12b). Secondo la ripartizione urbana dell'OMI, il bene ricade all'estremità della microzona E8-Montespaccato (Via Cornelia), nella posizione di confine tra detta microzona e le microzone D24-Primavalle/Torrevecchia (Via di Torrevecchia) e E105-Boccea/Quartaccio (Via Andersen). Il dato da estrarre da questo borsino sarà pertanto quello medio tra i valori indicati per dette microzone relativamente alle abitazioni economiche. Detta media è risultata essere pari a € 2.075,00/mq (vedi Allegato 12a).

In virtù di ciò, si prenderà a base, per il successivo calcolo del valore commerciale dell'immobile pignorato, un valore medio unitario pari alla media dei valori estratti dai borsini, che sarà quindi pari a

2.037,50 €/mq.

- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori (punti di merito). Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo in virtù delle sue caratteristiche, determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, possono suddividersi in caratteristiche posizionali estrinseche, riferite alla localizzazione specifica rispetto al contesto di zona, del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte (in relazione ad una maggiore o minore qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla sua localizzazione nel fabbricato in oggetto (ovvero essenzialmente in funzione del piano di appartenenza e relativi affacci), caratteristiche intrinseche o tecnologiche, relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile in rapporto alla sua estensione ed al suo stato (libero o occupato).

Ciò detto, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario situato in un contesto prossimo a quello da stimare adoteremo i seguenti coefficienti moltiplicatori: Coeff. posizionale estrinseco Kpe 1,100 - L'immobile sebbene in quartiere periferico, dista meno di 100 metri da via Cornelia e meno di 300 dall'incrocio composto da via Boccea, via Torrevecchia e via Mazzoni stessa. Su dette vie raggiungibili comodamente a piedi, che costituiscono le principali arterie commerciali di zona, transitano un gran numero di linee di bus del trasporto pubblico urbano, consentendo un rapido collegamento con la linea A della metropolitana (fermata Battistini) e da questa con il resto della città; coeff. posizionale intrinseco Kpi 1,025 - L'immobile catastalmente sito al piano primo, stante la presenza di un livello mezzanino si configura sui luoghi e nei prospetti, sostanzialmente come un piano secondo. La localizzazione a detto piano intermedio dello stabile, rende congrua l'applicazione di un coefficiente lievemente premiante; coeff. intrinseco o tecnologico Ki 1,075 - L'unità immobiliare pur mostrando una qualità ordinaria in alcuni elementi (finestre e porte), presenta un parquet di pregio in listoni in alcuni dei suoi vani, le superfici murarie si mostrano con muri ben rasati e pittura di recente apposizione, la dotazione degli impianti, con caldaia a condensazione e condizionatore, appare superiore a quella media riscontrabile in zona. Ne consegue l'applicazione di un coefficiente lievemente premiante; coeff. produttivo Ke 1,100 - L'immobile al quale è attribuita una bassa rendita catastale, non condivide gli ordinari servizi comuni usualmente riscontrabili (androne, vano scala, ascensore, riscaldamento centralizzato, Amministratore) e conseguentemente non è sottoposto alle relative spese di gestione. Il taglio piccolo, molto richiesto dal mercato e l'economicità della gestione del bene, rendono lo stesso apprezzabile nel mercato delle locazioni, da ciò consegue l'applicazione del coefficiente premiante indicato.

Da quanto sopra esposto consegue un coefficiente $K = (Kpe * Kpi * Ki * Ke) = 1,333$ da cui deriva un valore unitario per l'immobile di $1,333 \times 2.037,50 = 2.715,99$ €/mq.

- Calcolo del valore di stima: superficie commerciale dell'unità immobiliare: 55,59 mq; valore unitario: 2.715,99 €/mq; - Valore di stima dell'immobile = $55,59 \times 2.715,99 = 150.981,88$ €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Gaetano Mazzoni n. 47A, piano primo	55,59 mq	2.715,99 €/mq	€ 150.981,88	100,00%	€ 150.981,88
Valore di stima:					€ 150.981,88

Valore di stima: € 150.981,88

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri aggiornamento catastale	700,00	€

Valore finale di stima: € 140.000,00

Il valore finale di stima del bene in oggetto, è da intendersi al netto della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 5% del valore originario di stima, di quanto illustrato in merito alle spese necessarie per ricondurre il bene nella legittimità edilizia e per il conseguente aggiornamento catastale.

Pertanto ricordando che il bene viene venduto a corpo e non a misura, ed operate le dovute approssimazioni possiamo affermare che allo stesso possa attribuirsi il più probabile valore di € 140.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 16/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Santis Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo architettonico e dimensionale - 3A, 3B
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione inerente provenienza - 4A, 4B, 4C, 4D, 4E
- ✓ N° 1 Foto - 5





✓ N° 1 Altri allegati - PRG - 6a, 6b

✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo - 7

✓ N° 5 Altri allegati - Certificato Anagrafico di Matrimonio, Stato Civile, Residenza e Stato di Famiglia - 8a, 8b, 8c', 8c'', 8d

✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione inerente legittimità edilizia - 9a, 9b, 9c, 9d, 9e, 9f

✓ N° 1 Altri allegati - PTPR - 10

✓ N° 2 Altri allegati - Libretto modello caldaia e APE - 11a, 11b

✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio banca dati OMI e BIR - 12a, 12b

✓ N° 1 Altri allegati - Istanza ed esito interrogazione AdE - 13



✓ N° 2 Altri allegati - Modulo controllo esperto, Perizia versione privacy - 14a, 14b

✓ N° 2 Altri allegati - Notula competenze e Ricevute spese - 15a, 15b



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Gaetano Mazzoni n. 47A, piano primo
Il bene pignorato consta di un piccolo appartamento, che insiste in un più ampio fabbricato ad uso residenziale che si eleva in posizione d'angolo tra via Gaetano Mazzoni e via Giovanni Senzaterra. La costruzione presenta più accessi dalle pubbliche vie, ora serventi singole abitazioni, quelle poste al piano terra fronte strada, ora a servizio di ristretti gruppi di unità immobiliari poste ai piani superiori. Le tre abitazioni che insistono al piano primo della costruzione, sono accessibili da un ballatoio esterno sito al civico 47A di via Gaetano Mazzoni. La costruzione, edificata originariamente quale sala cinematografica è stata poi ampliata con una sopraelevazione parziale e convertita ad un uso residenziale. Lo stabile si sviluppa su più livelli fuori terra, due sul fronte verso via Giovanni Senzaterra, tre nella porzione con affaccio interno. Detta porzione, di maggior altezza, è coperta con tetto a falde, mentre l'altra con un terrazzo piano. E' presente in una parte minoritaria del fabbricato un livello mezzanino. Lo stabile è costituito con struttura in elevazione di tipo misto, con intelaiatura in c.a. ed in muratura portante ai piani inferiori e con pilastri in ferro interposti a setti murari a sostegno delle capriate di copertura, al piano secondo. La costruzione si presenta in virtù della sua genesi ed evoluzione, spuria nei prospetti, che si palesano in buono stato conservativo sui fronti lungo le pubbliche vie (vedi foto 3 dell'Allegato 5), mentre mostrano segni di degrado e lievi distacchi di intonaco nei fronti verso l'interno dell'isolato (foto 5 e 7). Il fabbricato insiste su un'area urbana che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio XIII Aurelio, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza, compresa tra via di Boccea, via di Vallenga e via Cornelia, presenta una densità edilizia media, con fabbricati che, per altezza, volumetria ed epoca di costruzione si palesano analoghi a quello in oggetto. Con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, si forniscono differenti visioni satellitari, di maggiore e minore ampiezza, dell'area urbana in cui insiste lo stabile. In dette immagini, lo stesso è stato evidenziato con cerchio di colore giallo. Nonostante la localizzazione periferica, l'area urbana limitrofa allo stabile, posta nel quadrante occidentale della capitale appena all'interno del G.R.A., risulta ben servita dal trasporto pubblico, stante la sua prossimità alla fermata Battistini della linea A della metropolitana. Questa dall'immobile pignorato, è raggiungibile a mezzo di due distinte linee di bus, le cui fermate più prossime poste in via Cornelia, distano meno di cento metri dal bene in esecuzione. Attraverso la linea A della metropolitana è poi possibile raggiungere tutti i principali poli di interesse urbano. Il quartiere presenta una cronica carenza di parcheggi pubblici di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 348, Part. 53, Sub. 8, Zc. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12/02/2008, dall'elaborato prescrittivo "Sistemi e Regole" si evince che l'immobile ricade nell'ambito del Sistema Insediativo - CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti - Prevalentemente Residenziali. In merito si produce come Allegato 6a stralcio della tavola citata, cui si è aggiunto come Allegato 6b stralcio dell'analoga tavola del PRG adottato nel 2003. In tali allegati il fabbricato in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore giallo.

Prezzo base d'asta: € 140.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 281/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Gaetano Mazzoni n. 47A, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 348, Part. 53, Sub. 8, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	55,59 mq
Stato conservativo:	Come testimoniato dalla documentazione fotografica fornita con l'Allegato 5, l'abitazione in esecuzione si è palesata in un ordinario, buono stato conservativo. Nella stessa non si è rilevato alcun fenomeno di degrado in atto. Le finiture, sebbene spurie si palesavano sempre funzionali e decorose. Di pregio è apparsa la pavimentazione della cucina-ingresso e del disimpegno, realizzata in listoni di parquet di recente installazione. Le altre pavimentazioni, in laminato, di minor pregio, non presentavano comunque sconnessioni. Le pitture si mostravano in buono stato in tutti i vani, così come i rivestimenti parietali dei bagni e della cucina, sebbene di qualità ordinaria. La caldaia per il riscaldamento e la produzione di ACS, di recente installazione, è di tipologia a condensazione. I serramenti, porte interne e finestre, erano prevalentemente quelli originari dell'epoca di costruzione, salvo la porta del bagno e la finestra della camera di recente sostituzione. L'unico marginale degrado rilevato, si riscontrava nella maniglia del portoncino d'ingresso, lievemente sconnessa sul lato interno.		
Descrizione:	<p>Il bene pignorato consta di un piccolo appartamento, che insiste in un più ampio fabbricato ad uso residenziale che si eleva in posizione d'angolo tra via Gaetano Mazzoni e via Giovanni Senzatterra. La costruzione presenta più accessi dalle pubbliche vie, ora serventi singole abitazioni, quelle poste al piano terra fronte strada, ora a servizio di ristretti gruppi di unità immobiliari poste ai piani superiori. Le tre abitazioni che insistono al piano primo della costruzione, sono accessibili da un ballatoio esterno sito al civico 47A di via Gaetano Mazzoni. La costruzione, edificata originariamente quale sala cinematografica è stata poi ampliata con una sopraelevazione parziale e convertita ad un uso residenziale. Lo stabile si sviluppa su più livelli fuori terra, due sul fronte verso via Giovanni Senzatterra, tre nella porzione con affaccio interno. Detta porzione, di maggior altezza, è coperta con tetto a falde, mentre l'altra con un terrazzo piano. E' presente in una parte minoritaria del fabbricato un livello mezzanino. Lo stabile è costituito con struttura in elevazione di tipo misto, con intelaiatura in c.a. ed in muratura portante ai piani inferiori e con pilastri in ferro interposti a setti murari a sostegno delle capriate di copertura, al piano secondo. La costruzione si presenta in virtù della sua genesi ed evoluzione, spuria nei prospetti, che si palesano in buono stato conservativo sui fronti lungo le pubbliche vie (vedi foto 3 dell'Allegato 5), mentre mostrano segni di degrado e lievi distacchi di intonaco nei fronti verso l'interno dell'isolato (foto 5 e 7). Il fabbricato insiste su un'area urbana che, in base alla nuova ripartizione del territorio comunale, ricade nel Municipio XIII Aurelio, istituito in attuazione dello Statuto e della deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 11/2013. L'area urbana di pertinenza, compresa tra via di Boccea, via di Vallelunga e via Cornelia, presenta una densità edilizia media, con fabbricati che, per altezza, volumetria ed epoca di costruzione si palesano analoghi a quello in oggetto. Con le foto 1 e 2 dell'Allegato 5, si forniscono differenti visioni satellitari, di maggiore e minore ampiezza, dell'area urbana in cui insiste lo stabile. In dette immagini, lo stesso è stato evidenziato con cerchio di colore giallo. Nonostante la localizzazione periferica, l'area urbana limitrofa allo stabile, posta nel quadrante occidentale della capitale appena all'interno del G.R.A., risulta ben servita dal trasporto pubblico, stante la sua prossimità alla fermata Battistini della linea A della metropolitana. Questa dall'immobile pignorato, è raggiungibile a mezzo di due distinte linee di bus, le cui fermate più prossime poste in via Cornelia, distano meno di cento metri dal bene in esecuzione. Attraverso la linea A della metropolitana è poi possibile raggiungere tutti i principali poli di interesse urbano. Il quartiere presenta una cronica carenza di parcheggi pubblici di superficie.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Sul bene in esecuzione è stato svolto in data 27/06/2023 il relativo sopralluogo conoscitivo, come documentato dall'Allegato 7 (verbale di sopralluogo). In detta occasione era presente sui luoghi la debitrice signora _____, che consentiva l'accesso all'immobile presenziando alle operazioni peritali. La debitrice dichiarava di risiedere nell'immobile pignorato congiuntamente ai propri due figli. L'appartamento si palesava ordinariamente arredato ed abitato. Dal certificato notarile agli atti, è emerso che l'immobile è stato oggetto di "verbale di separazione consensuale		

con assegnazione della casa familiare" del 25/01/2018 repertorio 51984/2017 del Tribunale di Roma, da potere di ***** a favore di *****. L'Esperto ha quindi provveduto a reperire presso i pubblici uffici, i documenti utili a verificare lo stato di occupazione dell'immobile. Dal Certificato Anagrafico di Matrimonio qui fornito come Allegato 8a, è emerso che i debitori hanno contratto matrimonio in ***** (*****) in data *****. Stante la celebrazione all'estero delle nozze, non è stato possibile acquisire l'Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, dal quale verificare lo stato delle annotazioni in merito al regime patrimoniale dei coniugi. Si sono quindi acquisiti il Certificato di Stato Civile del debitore signor ***** (Allegato 8b), nel quale lo stesso è indicato tutt'ora come coniugato ed i Certificati di Residenza di ciascun coniuge (Allegati 8c' ed 8c''), da cui risulta che gli stessi sono entrambi tutt'ora residenti nell'immobile pignorato. Si è infine acquisito il Certificato di Stato di Famiglia (Allegato 8d), dal quale è emerso che all'indirizzo di via Gaetano Mazzoni 47A interno 3 è iscritta la Famiglia Anagrafica composta dai due debitori e dai loro due figli, ***** nato a *** il *****, c.f. ***** e ***** nata a *** il *****, c.f. ***** di minore età. L'Esperto ha quindi provveduto a verificare, con apposita interrogazione all'Agenzia delle Entrate, se per l'immobile suddetto fossero in essere o meno eventuali contratti di locazione, per i quali i soggetti pignorati risultassero come danti causa. Con apposita comunicazione, l'Agenzia informava che la ricerca esperita, non aveva prodotto esito, come da Allegato 13 documentato.

