

locazione in questione, quanto del conferimento di incarico professionale finalizzato alla nullità/risoluzione del contratto), dando contestualmente mandato ad un professionista per le attività finalizzate ad ottenere la dichiarazione di nullità/risoluzione del contratto di locazione in questione e invitando il custode a richiedere alla conduttrice i canoni di locazione non assolti, come in motivazione;

P.Q.M.

1. Preso atto della esistenza di contratto di locazione formalmente opponibile alla procedura, dispone la modifica della ordinanza di delega depositata il 16.7.2025, come segue:

nella prima pagina della ordinanza, laddove è scritto, a pag. 1, “lotto unico € 154.000,00 (centocinquantaquattromilaeuro)”, deve intendersi “lotto unico € 138.000 (centotrentottomilaeuro)”;

nell’ultima pagina della ordinanza, laddove è scritto:

“DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto unico

Quota pari a: 1/1 del diritto di proprietà: su appartamento sito in Roma, via Tuscolana n. 1393, Ed. B, int. 5, Piano 1 e relativo box pertinenziale int. 9 posto al piano seminterrato.

Descrizione: l’appartamento risulta composto da: salotto con angolo cottura, due camere, un bagno un corridoio ed un balcone per complessivi mq.57; il box ha una superficie netta di 15 mq.

L’appartamento risulta identificato al: Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1041, Part. 436, Sub. 501 (già sub15), Zc. 6, Categoria A2, Cl.5, Cons. 4,5 vani, Rendita € 627,50, il Box al foglio 1041, particella 436, subalterno 28, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 15 m², rendita € 70,50

Confina con: l’appartamento a nord con altra proprietà interno 4, ad est e a sud con affaccio su cortile, ad ovest con vano scala condominiale, salvo altri. Il box auto, al piano seminterrato, interno 9, con accesso dal corsello di manovra condominiale a sud, confina a nord con terrapieno, ad ovest e ad est con altra proprietà rispettivamente interno 10 e 8.

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento.

Regolarità edilizia: l’immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985; la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’immobile, di cui l’appartamento e il box oggetto di



pignoramento fanno parte, è stato realizzato in base a concessione edilizia n. 1530/C del 17/10/1991. Non risulta disponibile il certificato di agibilità.

Rispetto al progetto originale, ed al relativo atto d'obbligo sono state apportate alcune modifiche autorizzate da due domande di condono, rispettivamente 0_516574_0, che ha ottenuto concessione n. 360140 del 09/09/2013, e 0_516574_1, che ha ottenuto concessione n. 360139 del 09/09/2013.

Per una successiva ulteriore modifica dei prospetti e degli interni, è stata presentata DIA prot. CL/104475_2011 del 06/12/2011 che costituisce l'ultimo titolo edilizio.

Si fa presente che su entrambi i beni oggetto di procedura risulta la seguente TRASCRIZIONE del 04/06/2025 - Registro Particolare 52143 Registro Generale 71141 Pubblico ufficiale MAJO GIULIO Repertorio 30937/10260 del 30/05/2025 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Formalità perfezionatasi dopo la trascrizione del pignoramento e, pertanto, inefficace.

Stato di occupazione: occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà emettersi l'ordine di liberazione prima del decreto di trasferimento).

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti", debba invece intendersi:

“DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto unico

Quota pari a: 1/1 del diritto di proprietà: su appartamento sito in Roma, via Tuscolana n. 1393, Ed. B, int. 5, Piano 1 e relativo box pertinenziale int. 9 posto al piano seminterrato.

Descrizione: l'appartamento risulta composto da: salotto con angolo cottura, due camere, un bagno un corridoio ed un balcone per complessivi mq.57; il box ha una superficie netta di 15 mq.

L'appartamento risulta identificato al: Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1041, Part. 436, Sub. 501 (già sub15), Zc. 6, Categoria A2, Cl.5, Cons. 4,5 vani, Rendita € 627,50, il Box al foglio 1041, particella 436, subalterno 28, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 13, consistenza 15 m², rendita € 70,50

Confina con: l'appartamento a nord con altra proprietà interno 4, ad est e a sud con affaccio su cortile, ad ovest con vano scala condominiale, salvo altri. Il box auto, al piano seminterrato, interno 9, con accesso dal corsello di manovra condominiale a sud, confina a nord con terrapieno, ad ovest e ad est con altra proprietà rispettivamente interno 10 e 8.



Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985; la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile, di cui l'appartamento e il box oggetto di pignoramento fanno parte, è stato realizzato in base a concessione edilizia n. 1530/C del 17/10/1991. Non risulta disponibile il certificato di agibilità.

Rispetto al progetto originale, ed al relativo atto d'obbligo sono state apportate alcune modifiche autorizzate da due domande di condono, rispettivamente 0_516574_0, che ha ottenuto concessione n. 360140 del 09/09/2013, e 0_516574_1, che ha ottenuto concessione n. 360139 del 09/09/2013.

Per una successiva ulteriore modifica dei prospetti e degli interni, è stata presentata DIA prot. CL/104475_2011 del 06/12/2011 che costituisce l'ultimo titolo edilizio.

Si fa presente che su entrambi i beni oggetto di procedura risulta la seguente TRASCRIZIONE del 04/06/2025 - Registro Particolare 52143 Registro Generale 71141 Pubblico ufficiale MAJO GIULIO Repertorio 30937/10260 del 30/05/2025 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Formalità perfezionatasi dopo la trascrizione del pignoramento e, pertanto, inefficace.

L'immobile risulta oggetto di contratto di locazione, formalmente opponibile alla procedura, relativamente ad una stanza dello stesso, del quale si è tenuto conto in sede di determinazione del valore di stima del bene. È stato conferito incarico ad un professionista in vista della dichiarazione di nullità/risoluzione del contratto.

*Stato di occupazione: attualmente occupato dalla conduttrice ******, in virtù di contratto di locazione con scadenza 1.9.2027.*

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti”.

2. Dispone la prosecuzione degli esperimenti di vendita in conformità alla ordinanza di delega, così come sopra corretta;

3. nomina quale professionista incaricato dalla procedura, in vista della azione giudiziale finalizzata a pervenire alla declaratoria di nullità/risoluzione del contratto da ultimo stipulato, l'avv. Miryam Camilleri, invitando la stessa a formalizzare l'assunzione dell'incarico mediante deposito nel fascicolo telematico e liquidando alla stessa un fondo spese di € 1.500,00 che pone a carico dei creditori in solido;



4. dichiara la liberazione dei canoni opponibile alla procedura limitatamente ai canoni maturati fino al 20.10.2024, invitando il custode a richiedere i canoni insoluti alla conduttrice;
Si comunichi alle parti, agli ausiliari e all'avv. Camilleri.

Roma, 25.2.2026.

Il G.E.

Dr. Giuseppe Laupoli

(Il presente provvedimento è stato redatto con la collaborazione della Dr.ssa Rosa Denise Rao, Magistrato Ordinario in Tirocinio)

