

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*



Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2 .....	15
Descrizione .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	17
Consistenza .....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali .....	18
Stato conservativo .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	19
Stato di occupazione .....	19
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Stima / Formazione lotti .....	22
<b>Lotto 2</b> .....	23





Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603af6c6df1b02901e6f0



Con provvedimento del 14/11/2019, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - Scala C interno 21 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. \*\*\*\*\*, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e all'udienza dell'11/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pescaglia 6, edificio A, scala D, interno 15, piano 5
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via del Cipresso 11, piano T





LOTTO 1



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pescaglia 6, edificio A, scala D, interno 15, piano 5

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento ubicato in un complesso edilizio di tipo intensivo sito in Via Pescaglia, nel quartiere Portuense dell'odierno Municipio Roma XI di Roma Capitale, nel quadrante sud-ovest della città.

L'edificio in cui insiste il bene, indicato in atti come fabbricato A, costituito da nove piani fuori terra, è articolato in quattro scale; mediante i collegamenti verticali (scala D/ascensore) ubicati nell'androne condominiale si perviene al piano quinto, ove si attesta tra gli altri l'appartamento pignorato, identificato come interno 15.

L'unità si compone di ingresso/soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico, oltre accessori (antibagno e disimpegno); il bene risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/a) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

L'immobile verrà posto in vendita per l'intero in sede di giudizio di divisione endo-esecutivo.

L'esecutato è proprietario del bene personale in quota pari a 1/3, unitamente ai fratelli Sigg. \*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, ciascuno per la medesima quota, per successione legittima in morte del padre, Sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , deceduto il \*\*\*\*\* (denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro Roma 6 - Eur  
Torrino il 25/05/2011 al n.2148, vol.9990/11, trascritta a Roma 1 il 02/03/2012 al n.15799 di formalità); la  
relazione notarile attesta che la coniuge \*\*\*\*\* aveva rinunciato all'eredità dinanzi al Tribunale  
di Roma con atto Rep.713 del 29/03/2011, fasc.4318/2011, cron.1122. Per la quota di proprietà di 1/3 del  
debitore esecutato risulta trascritto atto di accettazione tacita dell'eredità in data 31.10.2024 formalità n.  
98286.

## CONFINI

L'unità confina con vano scala, chiostrina, appartamento contiguo (int.16/scala D), distacco su fabbricato B, salvo altri: detti confini sono compatibili con quanto riportato nell'atto di provenienza del bene (allegato n°4/a).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,25 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,90 m	5
Loggia (tamponata)	2,00 mq	2,70 mq	0,3	0,80 mq	2,90 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,80 mq</b>		

In merito al computo delle superfici convenzionali del bene, lo è stato effettuato a partire dalle consistenze rilevate metricamente in loco, computando con idoneo coefficiente di ponderazione in decremento la porzione terminale della cucina che, in funzione delle risultanze in atti, identifica una originaria loggia, tamponata in assenza di titolo e, pertanto, da riportare alla sua legittima destinazione e configurazione di superficie esterna di pertinenza esclusiva, come tale conseguentemente stimata.

Relativamente all'altezza interna la quota indicata, pari a m.2,90, è quella prevalente, meno che per il disimpegno ove la stessa è inferiore (m.2,10) stante la presenza di un soppalco.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1985 al 01/01/1992	<p>1 ***** ***** (99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 24/03/1999</p> <p>2 ***** ***** (99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 24/03/1999</p> <p>DATI DERIVANTI DA Atto del 26/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/41987) Pubblico ufficiale NOT.VERDE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 2896 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 35021 registrato in data 14/10/1985 - Voltura n. 9050/1986 in atti dal 01/03/1989</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 812, Part. 303, Sub. 86, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Piano 5</p>
Dal 01/01/1992 al 24/03/1999	<p>***** ***** ***** (1) Proprieta' 100/100 proprietario fino al 12/06/2010</p> <p>DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 812, Part. 303, Sub. 86, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 848,28 Piano 5</p>

	tariffario	
Dal 24/03/1999 al 12/06/2010	<p>1 ***** ***** (99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 24/03/1999</p> <p>2 ***** ***** (99) Da verificare coniugi in comunione legale fino al 24/03/1999</p> <p>DATI DERIVANTI DA Atto del 24/03/1999 Pubblico ufficiale MANGIAPANE PAOLO B Sede ROMA (RM) Repertorio n. 61409 - VENDITA Voltura n. 24066.1/1999 - Pratica n. 230790 in atti dal 28/02/2001</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 812, Part. 303, Sub. 86, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 848,28 Piano 5</p>
Dal 12/06/2010 al 09/11/2015	<p>1 ***** ***** (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale</p> <p>2 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale</p> <p>3 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale</p> <p>DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/06/2010 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 2148 registrato in data 25/05/2011 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 73137.1/2012 - Pratica n. RM0918975 in atti dal 12/09/2012</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 812, Part. 303, Sub. 86, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 848,28 Piano 5</p>
Dal 09/11/2015 al 29/05/2019	<p>1 ***** ***** (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale</p> <p>2 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale</p> <p>3 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale</p> <p>DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 812, Part. 303, Sub. 86, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 87 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq Rendita € 848,28 Piano 5</p>
Dal 29/05/2019 al 10/09/2025	<p>1 ***** ***** (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale</p> <p>2 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 1/3 Regime: bene personale</p> <p>3 ***** *****</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 812, Part. 303, Sub. 86, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 87 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq Rendita € 848,28 Piano 5</p>

	<p>***** (1) Proprietà 1/3 Regime: bene personale</p> <p>DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/05/2019 protocollo n. RM0254503 in atti dal 29/05/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 77284.1/2019)</p>	
--	--	--

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/a).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	812	303	86	5	A3	3	4,5 vani	Totale: 87 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 86 mq	848,28 €	5	

### Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale del bene pignorato si evidenzia che la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati il 24/05/1969 (allegato n°2/a - planimetria d'impianto) presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo in termini di consistenza, prospetto e distribuzione interna.

Per quanto concerne il primo aspetto si segnala che parte di un'originaria loggia è stato tamponata, mediante posa in opera di infissi sulla balaustra e demolizione di parte della muratura perimetrale dell'unità (lungo il suo fronte interno, annettendola di fatto alla contigua cucina, di cui è stato traslato il vano porta e ridotta la superficie per la creazione di un armadio a muro nel soggiorno.

Il raffronto tra planimetria catastale e rilievo ha altresì evidenziato contenute variazioni di prospetto, in termini di ampiezza e posizione di alcune aperture finestrate, nonché una diversa morfologia delle partizioni interne. Nello specifico si segnala l'assenza, in situ, delle tramezzature di un originario vano, graficizzato in pianta a sinistra dell'ingresso e ad oggi di fatto annesso al soggiorno; si rileva altresì la presenza sui luoghi di tramezzature non riportate in pianta: una in posizione mediana nel soggiorno, ricavando un vano sul fondo dello stesso, ed una nella camera da letto, creando un disimpegno ed un contiguo antibagno e modificando il vano porta di accesso al servizio igienico, al cui interno è stata realizzata una spalletta in prossimità dei sanitari.

### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presentava all'atto del sopralluogo - effettuato mediante accesso forzoso il 17/01/2025 - uno stato di conservazione sufficiente, risultando necessari interventi di manutenzione, come da report fotografico accluso alla perizia (allegato n°12/a).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento ubicato in un complesso edilizio di tipo intensivo rivestito in cortina sito in Via Pescaglia, nel quartiere Portuense dell'odierno Municipio Roma XI di Roma Capitale, nel quadrante sud-ovest della città.

L'edificio in cui insiste il bene (cd. fabbricato A) è costituito da nove piani fuori terra, oltre piano servizi, ed è articolato in quattro scale; al bene in oggetto, ubicato in corrispondenza della scala D, si perviene mediante i collegamenti verticali (scala/ascensore) che, dipartendosi dall'androne condominiale, distribuiscono i livelli sovrastanti.

L'appartamento in esame, identificato con il numero d'interno 15, è sito al piano quinto e si compone come anzidetto di ingresso/soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico, oltre accessori (ripostiglio e disimpegno). Entrando nel merito della configurazione interna, al bene si accede dal pianerottolo condominiale per il tramite di un portoncino blindato che immette in un andito d'ingresso ed in un contiguo soggiorno, sviluppantesi tanto frontalmente quanto sul versante sinistro rispetto al varco d'accesso, sul quale insistono gli ulteriori vani che compongono l'unità.

Nell'ordine sul fondo del soggiorno si individua un primo vano, con affaccio finestrato sul cortile interno del complesso; segue la cucina, pavimentata e rivestita, fino ad un'altezza di ml.2,20, con maioliche di formato cm.20x20, provvista di caldaia interna per la produzione di acqua calda sanitaria: la porzione di fondo della cucina identifica la superficie di un'originaria loggia, indebitamente tamponata mediante la posa in opera, sulla balaustra perimetrale esterna, di infissi in alluminio anodizzato, ampliando di fatto la superficie coperta dell'unità.

A seguire, dalla porzione di soggiorno sita a sinistra dell'ingresso, prospiciente sulla chiostrina interna e dotata di armadio a muro, si perviene alla restante estensione del bene: un disimpegno, soppalcato a quota ml.2,10, distribuisce tanto, sul fondo, la camera da letto quanto, a sinistra, un antibagno/ripostiglio, da cui si accede al servizio igienico pavimentato e rivestito (fino ad un'altezza di ml.2,00 circa) con maioliche cm.20x25, e dotato di lavabo, sanitari e vasca; stante la presenza di un gradino interno, l'altezza del vano varia da un minimo di ml.2,75 ad un massimo di ml.2,90 circa.

La maggior estensione dell'appartamento è pavimentata in maioliche di formato cm.43x43, e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a buccia d'arancia; l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato, con radiatori sono in alluminio. Gli infissi, in alluminio anodizzato con vetrocamera, sono dotati di tapparelle (in parte danneggiate); le porte, in parte dotate di inserti in vetro, sono in legno. E' altresì presenti impianto citofonico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo, effettuato mediante accesso forzoso in data 17/01/2025, il bene risultava essere nella disponibilità del debitore esecutato; ad oggi l'immobile, a seguito della predetta liberazione, è nella disponibilità della procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1999 al 12/06/2010	***** ***** ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Bruno Maria	24/03/1999	61409	7017



Contro \*\*\*\*\*

Rogante: MANGIAPANE PAOLO BRUNO MARIA

Data: 24/03/1999

N° repertorio: 61410

N° raccolta: 7018

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Roma 1 il 04/09/2023

Reg. gen. 108640 - Reg. part. 16663

Quota: 1/3

Importo: € 49.124,74

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro \*\*\*\*\*

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 14/03/2019

Reg. gen. 29829 - Reg. part. 20528

Quota: 1/3

A favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa - T2” (ex art. 44, 45 e 47 delle N.T.A. di Prg - allegato n°9/a).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di licenza edilizia n°1491 del 24/08/1967, rilasciata per la costruzione di quattro edifici intensivi in Via P.R. (Pian Due Torri) su progetto prot. n.3813/1967 (allegato n°5/a); per il fabbricato A, in cui è sito il cespite in esame, su istanza prot.12813/70, veniva altresì rilasciato certificato di abitabilità n.314 del 30/04/1971 (allegato n°7/a).

Nel fascicolo di progetto, integralmente acquisito presso il competente Archivio del D.P.A.U. ed allegato in perizia (allegato n°6/a), sono stati rinvenuti numerosi documenti endo-procedimentali relativi all'istruttoria condotta dagli enti competenti, tra i quali: rapporti e pareri dell'Ufficio Direzione urbanistica - Ispettorato Edilizio della XV Ripartizione, rapporti della Commissione edilizia, ordinanze comunali e nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, atto d'obbligo per Notaio Francesco Cinnirella (Rep. 102456/Racc.3179 del 06/07/1967) avente ad oggetto locali ed ambienti a quota strada del complesso edilizio, certificato di collaudo statico, relazioni propedeutiche al rilascio dei certificati di abitabilità nonché relazione di abitabilità del competente Ispettorato Edilizio della Ripartizione XV ove si dichiara che *"le costruzioni sono conformi al progetto approvato salvo alcune varianti interne modifiche di distribuzione interna non in contrasto con il R.E"*.

Nel carteggio non sono stati tuttavia reperiti elaborati grafici del progetto, situazione riscontrata in sede di



visura ed contraddittorio con il personale dell'ufficio, con contestuale richiesta di formale dichiarazione di irreperibilità dei summenzionati elaborati grafici, successivamente pervenuta d'ufficio ed allegata alla presente perizia (allegato n°6/a). In ragione di ciò, ad oggi l'unico riscontro possibile è quello con la planimetria catastale d'impianto dell'immobile, presentata in data 24/05/1969 (allegato n°2/a) ovvero in epoca prossima ai predetti titoli autorizzativi del fabbricato, di cui si è già riferito - in termini di corrispondenza con l'effettivo stato dei luoghi - nel paragrafo "Dati catastali".

Il raffronto tra planimetria catastale e rilievo metrico ha evidenziato la presenza di difformità in termini di consistenza, prospetto e distribuzione interna. Per quanto concerne il primo aspetto, parte di un'originaria loggia è stata tamponata mediante posa in opera di infissi sulla balaustra e demolizione di parte della muratura perimetrale dell'unità lungo il suo fronte interno, annettendola di fatto alla contigua cucina. Si sono altresì riscontrate contenute variazioni (in termini di ampiezza e posizione) di alcune aperture finestrate nonché una diversa morfologia delle partizioni interne. Nello specifico si è riscontrata la realizzazione di nuove tramezzature, una in posizione mediana nel soggiorno (ricavando un vano sulla porzione di fondo dello stesso) ed una nella camera da letto (configurando un ripostiglio/antibagno a vantaggio del contiguo servizio igienico); si è altresì riscontrata la demolizione delle tramezzature di un vano, graficizzato in pianta a sinistra dell'ingresso e prospiciente la chiostrina interna, ad oggi tuttavia non rilevabile in loco (di talché la relativa superficie è di fatto parte dell'attuale soggiorno). Si segnala infine la modifica e/o traslazione di alcuni vani porta (cucina, bagno), nonché la realizzazione di un armadio a muro in adiacenza alla cucina e di una spalletta nel bagno.

Alcune delle difformità succitate parrebbero in linea con le risultanze dell'istruttoria riportata nella già citata relazione di abitabilità, ove si dava atto di discrasie interne (in parte verosimilmente operate in fase costruttiva), ma stante l'irreperibilità - ad oggi - degli elaborati grafici, non si possiedono elementi di certezza in tal senso.

A fronte delle difformità riscontrate, per le quali non è emersa - anche a seguito di accesso agli atti presso il competente Municipio - la presenza di pratiche edilizie e/o di provvedimenti di disciplina edilizia (allegato n°8/a), e facendo pertanto riferimento alla configurazione della planimetria catastale d'impianto, si ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

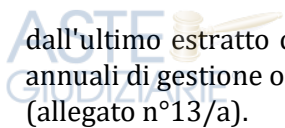
Non si ritiene sanabile l'ampliamento della consistenza interna determinato dall'indebita tamponatura della loggia, di talché si ritiene necessario il ripristino della configurazione e destinazione originaria (quale superficie scoperta di pertinenza esclusiva) della relativa superficie, da operare mediante rimozione degli infissi posti in opera sulla balaustra e contestuale ricostituzione della tamponatura perimetrale (tra cucina e loggia) parzialmente rimossa.

Parimenti si ritiene necessaria la rimozione della tramezzatura realizzata in posizione mediana nell'originario soggiorno (per creare un vano ad oggi contiguo alla cucina), atteso che ne consegue il mancato rispetto dei necessari rapporti aero-illuminanti nella residua porzione della zona giorno; da rimuovere è altresì il soppalco realizzato nel disimpegno, la cui quota all'intradosso (ml.2,10) è inferiore ai limiti consentiti per gli ambienti accessori dal Regolamento edilizio. All'esito dei predetti ripristini, le ulteriori difformità di prospetto e di distribuzione interna antecedentemente richiamate si ritengono regolarizzabili mediante Scia in sanatoria, con successivo deposito di planimetria catastale aggiornata.

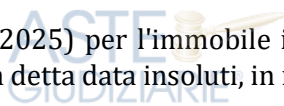
In funzione dei costi connessi alle attività summenzionate si ritiene opportuno applicare una decurtazione in misura pari al 5% del valore di mercato del bene (v. paragrafo "Stima"), fatti salvi i maggiori o minori oneri emergenti in sede di definizione della pratica (o di eventuale futuro reperimento d'ufficio degli elaborati di progetto), che resteranno in ogni caso ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui l'immobile è parte, indicato in atti come Edificio A, risulta costituito in condominio, per il quale non è stato ad oggi fornito dall'amministrazione il relativo Regolamento condominiale; da disamina



dall'ultimo estratto conto inoltrato (aggiornato al febbraio 2025) per l'immobile in oggetto si evincono oneri annuali di gestione ordinaria pari a €.640,00 circa ed oneri, a detta data insoluti, in misura pari a € 108,00 in c.t. (allegato n°13/a).



Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603af6c6df1b02901e6f0





LOTTO 2



Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603af6c6df1b02901e6f0



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via del Cipresso 11, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un magazzino sito in Via del Cipresso 11, nel Rione XIII Trastevere di cui all'odierno Municipio I, nel quadrante centrale della città.

Lo stabile in cui insiste l'immobile, per il quale si sono rinvenute documentazioni d'archivio a far data dall'800, è edificato in aderenza a manufatti contigui e si sviluppa su quattro piani fuori terra: a quota strada, in corrispondenza della soluzione d'angolo del corpo di fabbrica, si individua il portone d'ingresso al bene in oggetto.

L'unità si compone di tre vani, due dei quali provvisti di apertura finestrata, e versa in un mediocre stato conservativo, con diffusi fenomeni di ammaloramento a carico di pareti e soffitto: il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°10/b).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/3)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

L'immobile verrà posto in vendita per l'intero in sede di giudizio di divisione endo-esecutivo.

L'esecutato è proprietario del bene personale in quota pari a 1/3, unitamente ai fratelli Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, ciascuno per la medesima quota, per successione legittima in morte del padre, Sig. \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, deceduto il \*\*\*\*\* (denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro Roma 6 – Eur  
Torrino il 25/05/2011 al n.2148, vol.9990/11, trascritta a Roma 1 il 02/03/2012 al n.15799 di formalità); la  
relazione notarile attesta che la coniuge \*\*\*\*\* aveva rinunciato all'eredità dinanzi al Tribunale  
di Roma con atto Rep.713 del 29/03/2011, fasc.4318/2011, cron.1122. Per la quota di proprietà di 1/3 del  
debitore esecutato risulta trascritto atto di accettazione tacita dell'eredità in data 31.10.2024 formalità n.  
98286.

**CONFINI**

L'unità confina con Via del Cipresso, distacco su cortile, proprietà contigue (civici 10 e 12 di Via del Cipresso), salvo altri, confini compatibili con quanto riportato nell'atto di provenienza del bene (allegato n°4/b); in funzione dell'estratto di mappa la particella 161, che identifica il fabbricato in cui il bene insiste, confina con Via del Cipresso e con le particelle 159, 160, 690 e 164 del Foglio 497 (allegato n°2/c).

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	43,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,55 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***** ***** ***** (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/06/2010 DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 497, Part. 161, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 42 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 12/06/2010	***** ***** ***** (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/06/2010 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 497, Part. 161, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 42 mq Rendita € 752,68 Piano T
Dal 12/06/2010 al 24/10/2013	1 ***** ***** (1) Proprieta` per 1/3 bene personale 2 ***** ***** (1) Proprieta` per 1/3 bene personale 3 ***** ***** (1) Proprieta` per 1/3 bene personale DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/06/2010 protocollo n. RM0918975 in atti dal 12/09/2012 Registrazione: UU Sede: ROMA Volume: 9990 n: 2148 del 25/05/2011 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (n. 73137.1/2012)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 497, Part. 161, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 42 mq Rendita € 752,68 Piano T
Dal 24/10/2013 al 09/11/2015	1 ***** ***** (1) Proprieta` per 1/3 bene personale 2 ***** ***** (1) Proprieta` per 1/3 bene personale 3 ***** ***** (1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 497, Part. 161, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 42 mq Rendita € 876,32 Piano T

	Proprietà per 1/3 bene personale DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2013 protocollo n. RM0810870 in atti dal 24/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 187063.1/2013	
Dal 09/11/2015 al 11/09/2025	1 ***** ***** (1) Proprietà per 1/3 bene personale 2 ***** ***** (1) Proprietà per 1/3 bene personale 3 ***** ***** (1) Proprietà per 1/3 bene personale DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 497, Part. 161, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 42 mq Superficie catastale Totale: 60 mq Rendita € 876,32 Piano T

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita (allegato n°3/b).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	497	161	3	2	C2	10	42 mq	Totale: 60 mq	876,32 €	T	

### Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale del bene pignorato si evidenzia che la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati il 21/02/1944 (allegato n°2/b - planimetria d'impianto) risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo, fatte salve contenute discrasie morfo-dimensionali che si ritengono ascrivibili a rappresentazione grafica.

## STATO CONSERVATIVO

All'atto dell'ultimo sopralluogo, effettuato a seguito di liberazione forzata e successivo sgombero in data 16/05/2025, il bene versava in un mediocre stato di conservazione: si sono difatti riscontrati diffusi fenomeni di rigonfiamento e distacco degli intonaci e della tinta, nonché l'ammaloramento degli elementi in cartongesso e/o legno in alcune porzioni di soffitto. Si è altresì riscontrata l'assenza di vetri e/o infissi in corrispondenza delle due aperture finestrate, una delle quali peraltro murata lungo il versante esterno. Il tutto come da report fotografico raccolto in sede di accesso ed accluso alla presente perizia (allegato n°10/b).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un magazzino con accesso dal civico 11 di Via del Cipresso, nel Rione XIII Trastevere (Municipio I), all'interno di un fabbricato per il quale si sono rinvenute documentazioni d'archivio a far data dall'800.

L'organismo edilizio, edificato in aderenza a manufatti contigui ed avente affaccio tanto su strada (Vicolo del Cinque e Via del Cipresso) quanto su chiostrina e/o cortile interno, si sviluppa su quattro livelli di piano: l'accesso all'immobile in esame avviene al piano strada da un'antistante slargo, in corrispondenza della soluzione d'angolo posteriore del fabbricato.

Il portoncino ligneo d'ingresso, dotato di grata metallica, immette in un primo vano dotato di apertura finestrata con infisso in legno ma priva di vetro, murata sul versante esterno di talché non è stato possibile verificarne l'affaccio. L'ambiente, pavimentato in marmette di formato cm.20x20 e con altezza interna pari a ml.2,60 circa, presenta diffusi fenomeni di rigonfiamento e distacco dell'intonaco e l'ammaloramento di alcune porzioni lignee a soffitto (travi e tavolato).

Sul versante sinistro di fondo di tale primo vano si individua l'accesso all'ulteriore estensione dell'unità che identifica due ambienti comunicanti: il primo, di maggiore estensione, presenta un soffitto in parte voltato a botte - con altezza variabile tra ml.1,85 all'imposta e ml.2,50 in chiave - ed in parte piano, con travi e tavolato lignei e cartongesso (a quota ml.2,60 circa), anch'essi in parte ammalorati.

Tale secondo vano è direttamente comunicante, mediante un'apertura ad arco, con un terzo ed ultimo ambiente di minore estensione, con volta a crociera ed altezza (in chiave) pari a ml.2,60 circa: il vano, significativamente interessato dai già segnalati fenomeni di distacco dell'intonaco, è dotato di apertura finestrata (sprovvista di vetro ed infisso ma munita di grata) prospiciente un retrostante cortile. In una nicchia interna al vano è rilevabile uno scarico in parte tamponato, il che parrebbe compatibile con il richiamo, nell'atto di provenienza del 1961, ad un originario "gabinetto", ad oggi non più sussistente.

Nell'unità è stata riscontrata la presenza di un impianto elettrico di cui non è stato tuttavia possibile verificare la funzionalità; l'unità tutta necessita di un integrale intervento di ristrutturazione, tanto a carico degli elementi portanti quanto di impianti e finiture, come da report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°10/b).

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo, effettuato mediante accesso forzoso in data 12/12/2024, il bene - nella disponibilità del debitore esecutato - risultava essere inaccessibile in quanto oltremodo ingombro di materiale; ad oggi il bene, per il quale è stato effettuato lo sgombero e la pulizia dei locali, è nella disponibilità della procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1961 al 12/06/2010	***** ***** ***** , proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Claudio Pierantoni	14/01/1961	89456	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/01/1961		2313

Dal 12/06/2010 ***** ***** Proprietà per 1/3 ***** ***** Proprietà per 1/3 ***** ***** Proprietà per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: ***** ***** *****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		12/10/2010		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1	02/03/2012		15799
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Roma 6	25/05/2011	2148	9990/11

A seguito di decesso del Sig. \*\*\*\*\* , occorso in data \*\*\*\*\* con denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro Roma 6 - Eur Torrino il 25/05/2011 al n.2148, vol.9990/11, trascritta a Roma 1 il 02/03/2012 al n.15799 di formalità, l'eredità si è devoluta in favore dei figli \*\*\*\*\* (esecutato), \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (comproprietari non eseguiti) per la quota di 1/3 cadauno; la relazione notarile attesta che la coniuge del de cuius, Sig.ra \*\*\*\*\* , aveva rinunciato all'eredità dinanzi al Tribunale di Roma con atto Rep.713 del 29/03/2011, fasc.4318/2011, cron.1122. Il predetto dante causa (Sig. \*\*\*\*\* ) aveva acquistato il bene con atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Pierantoni Rep.89456 del 14/01/1961 (allegato n°4/b).  
Per la quota di proprietà di 1/3 del debitore esecutato risulta trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità (Trascrizione del 31/10/2024 - Registro Particolare 98286 Registro Generale 131989 - Pubblico ufficiale Tribunale di Roma - Repertorio 6400 del 28/03/2024).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 12/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma 1 il 14/03/2019  
Reg. gen. 29829 - Reg. part. 20528  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma - Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1:5.000) nel Sistema *insediativo "Città storica - Tessuti - Tessuti di origine medievale - T1"* (ex art. 24, 25 e 26 delle N.T.A. di P.R.G.), nel perimetro del centro storico dichiarato patrimonio dell'umanità dall'Unesco.

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici, nonché all'interno della Fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche "Fiume Tevere e canale navigabile di Fiumicino" (identificativo regionale c058\_0001).  
Per le visure urbanistiche si rimanda agli allegati n°6/b alla perizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In funzione delle verifiche esperite tanto presso l'Archivio di Stato quanto presso l'Archivio Storico Capitolino, la particella del bene in oggetto risulta censita, nel cessato catasto urbano di Roma (1875-1961), al mappale 990 del Rione XIII Trastevere come "casa con sotterra" di 27 vani su 5 livelli in Vicolo del Cinque 36/39 e Vicolo del Cipresso 11, alla partita 5246 della matrice (1875) intestata a "\*\*\*\*\* del fu \*\*\*\*\*", passata per successione, nel 1885, alla partita 11428 intestata a "\*\*\*\*\*", ed \*\*\*\*\* fu \*\*\*\*\* per 7/10, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* fu \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* fu \*\*\*\*\* per 3/10". Le quote dell'immobile furono quindi redistribuite e nel 1890, in occasione della revisione generale degli estimi, il mappale 990 fu associato al mappale 991 ("casa con sotterra" di 6 vani su 4 livelli, in Vicolo del Cipresso 9 e 10, della stessa proprietà) alla partita 16373, raggiungendo la consistenza di 31 vani su 5 livelli compresi sotterraneo e terreno. Con atto di divisione del 15 ottobre 1897 l'immobile passò alla partita 19842 intestata a "\*\*\*\*\* ed \*\*\*\*\* fu \*\*\*\*\*", quindi alla partita 19843 intestata "\*\*\*\*\* fu \*\*\*\*\*"; nel 1903 il mappale 991 fu soppresso ed unito al 990, e la destinazione rettificata in "casa con botteghe", e nei primi anni '20 iniziò il frazionamento; le verifiche effettuate presso l'Archivio tanto su base toponomastica quanto con i nominativi degli intestatari predetti non hanno tuttavia consentito di rilevare interventi relativi al bene in oggetto, ma unicamente richieste per lavori minori ai livelli sovrastanti dell'edificio.

Sono state condotte ulteriori ricerche anche nella documentazione del Catasto gregoriano, primo catasto particellare di tutto lo Stato Pontificio, promosso da Pio VII nel 1816 e attivato da Gregorio XVI nel 1835, conservato e digitalizzata a cura dell'Archivio di Stato di Roma. Dalle verifiche nei registri dei proprietari (brogliardi o sommarioni), è emerso che il brogliardo della seconda serie (Censimento generale per le fabbriche della città di Roma - Dicembre 1818 - Rione XIII Trastevere) assegna il civico 11 al mappale 991, di proprietà di \*\*\*\*\*: l'intero organismo edilizio appare graficizzato, con morfologia analoga a quella odierna, nella relativa mappa del Rione XIII (Sezione III), ma i fondi catastali non contengono elaborati progettuali.

Esperite le succitate ricerche (allegato n°5/b), da cui si evince che il fabbricato sia ascrivibile ad epoca sensibilmente antecedente all'Ottocento, per la valutazione di dettaglio dell'unità in oggetto la scrivente non può che riferirsi alla planimetria catastale di primo impianto, presentata in data 21/02/1944 (allegato n°2/b) ove il bene era già censito nella destinazione e morfologia odierna, ovvero quale magazzino di tre vani.

Come già evidenziato nel paragrafo "Dati catastali", il raffronto tra la predetta planimetria e lo stato dei luoghi riscontrato in occasione del sopralluogo ha evidenziato una sostanziale conformità, fatte salve contenute discrasie morfo-dimensionali che - anche in ragione delle caratteristiche morfostrutturali del corpo di fabbrica - si ritengono tuttavia ascrivibili a rappresentazione grafica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui l'immobile è parte risulta costituito in condominio, per il quale è stato acquisito presso la competente Amministrazione il relativo Regolamento con allegate tabelle millesimali, dalle quali si evince - per il bene de quo - una caratura paria 43,38 mm. Da disamina del Bilancio inoltrato, per l'unità si evincono costi annuali di gestione ordinaria pari a €.280,00 circa (allegato n°9/b); nell'atto di intervento spiegato dal Condominio nella presente procedura si fa riferimento ad un importo, derivante da un atto di precetto per oneri insoluti, (comprensivo di interessi maturati fino al 16/03/2023) per €.9.897,92.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pescaglia 6, edificio A, scala D, interno 15, piano 5  
L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento ubicato in un complesso edilizio di tipo intensivo sito in Via Pescaglia, nel quartiere Portuense dell'odierno Municipio Roma XI di Roma Capitale, nel quadrante sud-ovest della città.  
L'edificio in cui insiste il bene, indicato in atti come fabbricato A, costituito da nove piani fuori terra, è articolato in quattro scale; mediante i collegamenti verticali (scala D/ascensore) ubicati nell'androne condominiale si perviene al piano quinto, ove si attesta tra gli altri l'appartamento pignorato, identificato come interno 15.  
L'unità si compone di ingresso/soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico, oltre accessori (antibagno e disimpegno); il bene risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/a) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12/a).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 812, Part. 303, Sub. 86, Zc. 5, Categoria A3

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2024 (allegato n°10/a), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati nella Fascia/zona Periferica Magliana (Via dell'Impruneta) - Codice zona: D8 / Microzona: 54, oscillano tra un minimo di €/mq.1.900,00 ed un massimo di €/mq.2.700,00 per destinazione ad "abitazioni di tipo civile" e tra un minimo di €/mq.1.750,00 ed un massimo di €/mq.2.400,00 per destinazione ad "abitazioni di tipo economico".

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare (categoria A/3) sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi ad un valore pari a €/mq.2.100,00, in funzione delle sue effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In particolare si sono valutati positivamente l'elevato livello di piano nonché la prossimità di Via della Magliana e della stazione ferroviaria (fermata Villa Bonelli) sotto il fronte della mobilità e dei servizi, valutando di contro negativamente l'alta densità edilizia del complesso nonché lo stato conservativo dell'unità che necessita di interventi di manutenzione a finiture ed impianti, dei quali non sono peraltro disponibili le certificazioni.

Il valore individuato dalla scrivente è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per caratteristiche intrinseche e stato conservativo, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti applicata una prima decurtazione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del prezzo di stima.

Si ritiene altresì opportuno decurtare una percentuale forfettaria pari al 5% del valore di mercato in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", in ragione delle difformità rilevate e dei presumibili costi connessi ai ripristini da porre in atto e/o alla regolarizzazione mediante presentazione di Scia in sanatoria. Si ribadisce che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutte le attività ed oneri, anche ove maggiori, a tale aspetto connessi, essendosi di ciò

già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore originario pari ad Euro 176.000,00 in c.t. ed in funzione delle decurtazioni sopra dettagliate in misura complessiva pari al 15%, il valore finale dell'intera proprietà del cespite in esame si ritiene quantificabile in **Euro 150.000,00** in c.t. e conseguentemente quello della quota pignorata (pari ad 1/3) è pari ad **Euro 50.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo escluse decurtazioni	Valore complessivo incluse decurtazioni	Quota pignorata	Totale incluse decurtazioni (in c.t.)
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - Via Pescaglia 6, edificio A, scala D, interno 15, piano 5	83,80 mq	2.100,00 €/mq	€ 176.000,00	€ 150.000,00	1/3	€ 50.000,00
<b>Valore di stima intera proprietà:</b>						<b>€ 150.000,00</b>
<b>Valore di stima quota pignorata (1/3):</b>						<b>€ 50.000,00</b>

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via del Cipresso 11, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un magazzino sito in Via del Cipresso 11, nel Rione XIII Trastevere di cui all'odierno Municipio I, nel quadrante centrale della città.

Lo stabile in cui insiste l'immobile, per il quale si sono rinvenute documentazioni d'archivio a far data dall'800, è edificato in aderenza a manufatti contigui e si sviluppa su quattro piani fuori terra: a quota strada, in corrispondenza della soluzione d'angolo del corpo di fabbrica, si individua il portone d'ingresso al bene in oggetto.

L'unità si compone di tre vani, due dei quali provvisti di apertura finestrata, e versa in un mediocre stato conservativo, con diffusi fenomeni di ammaloramento a carico di pareti e soffitto: il bene è rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°10/b).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 497, Part. 161, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2024 (allegato n°7/b), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati nella Fascia/zona Centrale/Trastevere (Via della Lungara) - Codice zona: B14 / Microzona: 3, oscillano per la destinazione residenziale tra un minimo di €/mq.4.600,00 ed un massimo di €/mq.6.300,00 per "abitazioni civili" e tra un minimo di €/mq.5.200,00 ed un massimo di €/mq.7.100,00 per "abitazioni signorili"; le quotazioni a negozi, per l'ottima posizione commerciale in esame, variano tra un minimo di €/mq.4.800,00 ed un massimo di €/mq.6.000,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare (categoria C/2) sia dell'intorno urbanistico, si è tenuto conto della natura e destinazione accessoria del

bene, potenzialmente utilizzabile quale magazzino/deposito tanto a vantaggio delle unità abitative quanto delle numerose attività commerciali riscontrabili nelle immediate vicinanze; si segnala nel merito che l'immobile, adiacente a Vicolo del Cinque, è sito ad una distanza di soli 200 metri dalla Piazza di Santa Maria in Trastevere.

In virtù di quanto sopra, a partire da un valore di partenza pari a €/mq.4.700,00 quale media tra le quotazioni minime residenziali e quelle commerciali di zona, dato individuato alla luce del mediocre stato conservativo in cui versa il bene, ed applicando allo stesso un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,25 - ovvero assimilandolo a cantina/superficie accessoria - ne deriva un valore unitario di riferimento pari a €/mq.1.200,00.

Tale quotazione è stata altresì confermata dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per caratteristiche intrinseche e stato conservativo, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti applicata una decurtazione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del prezzo di stima.

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore originario pari ad Euro 66.000,00 in c.t. ed in funzione della decurtazione sopra dettagliata, il valore finale dell'intera proprietà del cespite in esame si ritiene quantificabile in **Euro 60.000,00** in c.t. e conseguentemente quello della quota pignorata (pari ad 1/3) è pari ad **Euro 20.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo esclude decurtazioni	Valore complessivo incluse decurtazioni	Quota pignorata	Totale incluse decurtazioni (in c.t.)
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via del Cipresso 11, piano T	55,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 66.000,00	€ 60.000,00	1/3	€ 20.000,00
<b>Valore di stima intera proprietà:</b>						<b>€ 60.000,00</b>
<b>Valore di stima quota pignorata (1/3):</b>						<b>€ 20.000,00</b>

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

Roma, li 15/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trezza Eufemia

**ELENCO ALLEGATI:**

**Lotto 1**

- ✓ Allegato 1/a - Rilievo planimetrico
- ✓ Allegato 2/a - Planimetria catastale
- ✓ Allegato 3/a - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4/a - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5/a - Licenza edilizia
- ✓ Allegato 6/a - Fascicolo di progetto / Dichiarazione di irreperibilità
- ✓ Allegato 7/a - Certificato di abitabilità
- ✓ Allegato 8/a - Accesso atti Municipio/Riscontro
- ✓ Allegato 9/a - Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 10/a - Quotazioni OMI 2-24 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 11/a - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 12/a - Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 13/a - Documentazione condominiale

**Lotto 2**

- ✓ Allegato 1/b - Rilievo planimetrico
- ✓ Allegato 2/b-c - Planimetria catastale/Estratto di mappa
- ✓ Allegato 3/b - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4/b - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5/b - Documentazione edilizia
- ✓ Allegato 6/b - Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 7/b - Quotazioni OMI 2-24 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 8/b - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 9/b - Documentazione condominiale
- ✓ Allegato 10/b - Report elaborati fotografici

