



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperta ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1275/2012 del R.G.E.

promossa da

*Codice fiscale: ******



contro

*Codice fiscale: ******



*Codice fiscale: ******



*Codice fiscale: ******



*Codice fiscale: ******



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12



All'udienza del 20/03/2024, la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezzza@gmail.com, PEC e.trezzza@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Chiesa Nuova 14, interno 1, piano T-1



DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento sito in Via della Chiesa Nuova, all'interno del perimetro del Rione Parione del Municipio I di Roma Capitale, nel quadrante centrale della città.

L'organismo edilizio in cui insiste si sviluppa a fronte continuo lungo l'antistante sede stradale ove, in corrispondenza del civico 14, si attesta l'accesso al fabbricato di cui il bene è parte.

Sul versante destro di fondo dell'andito condominiale, ad una quota rialzata di quattro gradini rispetto al piano terra, si individua l'accesso all'immobile oggetto di stima identificato con il numero di interno 1.

L'unità è strutturata su due livelli, comunicanti mediante scala interna: al piano terra si individuano un ingresso, una cucina ed un soggiorno mentre al sovrastante piano primo si individuano un disimpegno, una camera, un vano accessorio adibito a cameretta ed un servizio igienico.

Il cespite è rappresentato nell'elaborato grafico redatto a seguito di rilievo metrico (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Chiesa Nuova 14, interno 1, piano T-1



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 3/9)
Codice fiscale: *****

- ***** (Proprietà 2/9)
Codice fiscale: *****

- ***** (Proprietà 2/9)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 3/9)

- ***** (Proprietà 2/9)

- ***** (Proprietà 2/9)

- ***** (Proprietà 2/9)

Ai debitori esecutati il bene è pervenuto per successione ex lege dal Sig. *****,
rispettivamente coniuge (per la Sig.ra *****) e padre (per i Sigg.ri *****) dei medesimi, nato a ***** il *****
ed ivi deceduto il ***** la cui accettazione di eredità con beneficio di inventario, resa
davanti al Notaio Mario Di Bella il 26/01/1995 Rep.6874, risulta trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 ai
nn.149761/111243 del 06/12/2024; al dante causa il bene era pervenuto con atto di compravendita a rogito
del Notaio Antonino Spada - Rep.n.516/Racc.174 del 04/11/1977 (allegato n°4/a), ove lo stesso dichiarava di
essere coniugato in regime di separazione legale dei beni.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento per l'esecutata ***** è riportato il codice
fiscale ***** (coerentemente con le risultanze del certificato anagrafico), mentre nella
trascrizione dell'accettazione dell'eredità, ove la stessa è indicata come *****
è riportato il codice fiscale ***** (coincidente con quello riportato nella visura catastale del bene
pignorato).

Per la Sig.ra *****, benché nell'accettazione di reditò predetta la stessa sia indicata come *****
***** non si rilevano discrepanze a carico del codice fiscale.

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala ed androne condominiale, con distacco su Via della Chiesa Nuova e Arco
della Chiesa Nuova (in atti denominato anche Vico della Chiesa Nuova) e con proprietà contigue, salvo altri,
confini coerenti con quanto riportato negli atti di provenienza acquisiti dalla scrivente (allegato n°4/a e n°4/b)
nonché nella planimetria catastale del bene (allegato n°2/a).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,70 mq	35,30 mq	1	35,30 mq	2,85-3,20 m	T

Abitazione	37,00 mq	46,70 mq	1	46,70 mq	2.40-3,40 m	1
Totale superficie convenzionale:						82,00 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1974 al 04/11/1977	1 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 1/2 fino al 04/11/1977 2 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 1/2 fino al 04/11/1977 DATI DERIVANTI DA Documento del 24/01/1974 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n.: 68139 Rogante PULCINI MARIO Sede ROMA (RM) Registrazione UR Sede ROMA (RM) Volume M46 n. 1738 del 06/02/1974 (n. 33076/1974) - (antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987)	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 388, Sub. 38, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita L. 1.980 € 1,02 Piano T
Dal 04/11/1977 al 01/01/1992	1 ***** ***** ***** fino al 03/08/1994 DATI DERIVANTI DA Atto del 04/11/1977 Pubblico ufficiale SPADA ANTONINO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 516 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 8057 registrato in data 23/11/1977 - Voltura n. 15919/1978 in atti dal 01/03/1989 (antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987)	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 388, Sub. 38, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita L. 1.980 € 1,02 Piano T
Dal 01/01/1992 al 03/08/1994	1 ***** ***** ***** fino al 03/08/1994 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tarifario	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 388, Sub. 38, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita Lire 1.282.500 Piano T
Dal 03/08/1994 al 12/11/2013	1 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 2/9 2 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 2/9 3 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 2/9 4 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 3/9 DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/1994 - US Sede MILAZZO (ME) Registrazione Volume 287 n. 18 registrato in data 26/07/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 107910.1/1995 - Pratica n. 153561 in	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 388, Sub. 38, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita Lire 1.282.500 Piano T

		atti dal 19/10/2000
Dal 12/11/2013 al 09/11/2015	1 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 2/9 2 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 2/9 3 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 2/9 4 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 3/9 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2013 Pratica n. RM1027482 in atti dal 12/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 268224.1/2013)	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 388, Sub. 38, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.557,12 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/10/2025	1 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 2/9 2 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 2/9 3 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 2/9 4 ***** ***** ***** (1) Proprieta' 3/9 DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 485, Part. 388, Sub. 38, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 101 mq Totale escluse aree scoperte: 101 mq Rendita € 1.557,12 Piano T

All'attualità gli intestatari catastali risultano essere i debitori esecutati; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita, alla quale si rimanda per gli ulteriori passaggi antecedenti rispetto all'impianto meccanografico (allegato n°3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	485	388	38	2	A2	4	4,5 vani	Totale: 101 mq Totale: esluse aree scoperte**: 101 mq	1557,12 €	T	

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale dell'immobile pignorato, tra la planimetria depositata all'impianto presso il Catasto Fabbricati in data 04/01/1940 (allegato n°2/a) e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in



sede di accesso a carico del bene si evidenziano tanto discrasie morfo-dimensionali quanto di distribuzione interna.

Più in dettaglio per quanto concerne il primo aspetto, il soggiorno graficizzato sulla planimetria presenta una superficie maggiore rispetto a quanto effettivamente in essere, discrasia da cui discende un diverso posizionamento in pianta della relativa finestra nonché della scala di collegamento con il sovrastante piano primo; più modeste discrasie dimensionali generali sono rilevabili anche a carico del piano primo. Tanto in ragione delle caratteristiche costruttive del fabbricato (in muratura portante) quanto dell'impaginato di facciata (trattasi di edificio storico) le discrasie succitate si ritengono tuttavia ascrivibili ad un'errata rappresentazione grafica sulla planimetria catastale.

A latere di ciò, in termini di corrispondenza catastale si segnala la presenza di ulteriori difformità in termini di morfologia delle partizioni interne e di alcuni vani porta: più in dettaglio al piano terra si evidenzia in situ la traslazione della porta della cucina; al piano primo si è riscontrata la presenza di tramezzature non riportate in pianta, rilevabili tanto in corrispondenza della camera quanto del contiguo vano di servizio (indicato in atti come "camerino"), atte a configurare ad oggi un disimpegno di distribuzione degli ambienti sullo stesso prospiciente.

Si segnala altresì l'avvenuta tamponatura del varco di collegamento riportato in pianta tra camera e "camerino" e l'apertura di un vano porta nella membratura muraria tra i due ambienti predetti, in corrispondenza dell'odierno disimpegno; da ultimo si è riscontrata l'apertura di una nicchia nella muratura all'interno del servizio igienico, in corrispondenza del w.c.

STATO CONSERVATIVO

L'unità presenta un normale stato di conservazione e manutenzione, come da elaborati fotografici raccolti in sede di sopralluogo; parimenti dicasi per il fabbricato di cui lo stesso è parte (allegato n°12).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento sito in Via della Chiesa Nuova, all'interno del perimetro del Rione Parione (Municipio I di Roma Capitale), nel quadrante centrale della città.

Il fabbricato in cui lo stesso insiste, prospiciente il prospetto laterale destro della Chiesa Nuova di Santa Maria in Valicella, si sviluppa a fronte continuo lungo l'antistante sede stradale: in corrispondenza del civico 14, si attesta l'accesso condominiale al fabbricato di cui il bene pignorato è parte, sviluppantesi su cinque livelli fuori terra, oltre copertura. L'appartamento in esame, indicato in atti come interno 1, si attesta sul versante destro di fondo dell'andito condominiale: ad una quota leggermente rialzata (quattro gradini) rispetto a quest'ultimo, in adiacenza al corpo scala comune che conduce ai piani sovrastanti dell'edificio, si individua l'accesso all'immobile de quo, strutturato su due livelli (terra e primo).

Nel dettaglio un portoncino ligneo immette in un piccolo ingresso, di altezza interna pari a ml.2,55 circa, pavimentato come la maggior estensione del bene (eccetto cucina e bagno) in laminato; dall'ingresso si perviene al soggiorno, con affaccio finestrato sul prospetto posteriore dell'edificio (Arco della Chiesa Nuova) ed altezza interna, al controsoffitto, pari a ml.2,85 circa.

Il soggiorno è comunicante con la contigua cucina, avente affaccio finestrato sul medesimo vicolo anzidetto ed altezza interna pari a ml.3,20 circa: all'interno del vano, pavimentato in maioliche presenti anche sui rivestimenti fino ad un'altezza di ml.1,50 circa, sono installati tanto uno scaldacqua elettrico quanto una caldaia (l'impianto di riscaldamento dell'unità è di tipo autonomo).

Dal fondo del soggiorno, mediante una scala interna rivestita in legno, si perviene al livello sovrastante dell'unità, indicato in atti come ammezzato pur trattandosi a tutti di effetti di un primo piano; un disimpegno, al quale si perviene dalla scala interna precipitata, distribuisce nell'ordine una prima ampia camera, con affaccio sul prospetto principale del fabbricato (Via della Chiesa Nuova) e soffitto con volta a botte di altezza interna variabile tra un massimo di ml.3,40 (in bchiave) ed un minimo di ml.2,40 (all'imposta). A seguire la porzione



destra del disimpegno, controsoffittata a quota ml.2,15 per la presenza di un soppalco, immette tanto in un secondo vano anch'esso finestrato, indicato in atti come "camerino" ed adibito a cameretta: tale ambiente, non presentando la superficie minima di mq.9,00 prevista da Regolamento edilizio per una camera singola, si configura pertanto come vano accessorio (di servizio).

Segue da ultimo un bagno cieco, dotato di lavabo, sanitari e doccia, pavimentato in gres effetto legno e rivestito, fino ad un'altezza di ml.1,20 circa (che arriva a ml.2,00 nella zona doccia) con maioliche.

Gli infissi interni dell'unità sono perlopiù in legno e vetro semplice con persiane o scuri lignei, provvisti al piano terra di grate metalliche; le porte interne sono in legno tamburato ed i radiatori in ferro. E' presente citofono; non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

Il cespite è rappresentato nell'elaborato grafico redatto a seguito di rilievo metrico (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo esperito unitamente al Custode in data 05/06/2025, il bene era occupato della Sig.ra *****, in forza di contratto di locazione abitativa agevolata, stipulato il 30/12/2020 con decorrenza dal 01/02/2021 al 31/01/2024, per una durata di tre anni (prorogato di diritto di due anni, salvo disdetta) e con canone annuo pari a Euro 12.000,00.

Si allega alla perizia copia del contratto, fornita dalla predetta conduttrice unitamente alla ricevuta di avvenuta registrazione presso la competente ADE (allegato n°7), da ritenersi ad avviso degli ausiliari inopponibile alla presente procedura esecutiva in quanto registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1977 al 03/08/1994	***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita Rogante Antonino Spada Data 04/11/1977 Repertorio N° 516 Raccolta N° 174			
		Trascrizione Presso Roma 1 Data 23/11/1977 Reg. gen. 52177 Reg. part. 39896			
Dichiarazione di successione Rogante Data 03/08/1994 Repertorio N° Raccolta N°					
Dal 03/08/1994	***** ***** ***** ***** - Proprietà 2/9 ***** ***** ***** ***** - Proprietà 2/9 ***** ***** ***** ***** ***** Proprietà 2/9	Trascrizione Presso Roma 1 Data 06/12/2024 Reg. gen. 149761 Reg. part. 111243			

ASTE GIUDIZIARIE®	***** ***** ***** ***** *****) - Proprietà 3/9		ASTE GIUDIZIARIE®	
----------------------	---	--	----------------------	--

Ai debitori esecutati il bene è pervenuto per successione ex lege dal Sig. *****, rispettivamente coniuge (per la Sig.ra ****) e padre (per i Sigg.ri *****) dei medesimi, nato a ***** il ***** ed ivi deceduto il *****, la cui accettazione di eredità con beneficio di inventario, resa davanti al Notaio Mario Di Bella il 26/01/1995 Rep.6874, risulta trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 ai nn.149761/111243 del 06/12/2024; al dante causa il bene era pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonino Spada - Rep.n.516/Racc.174 del 04/11/1977 (allegato n°4/a), ove lo stesso dichiarava di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento per l'esecutata ***** è riportato il codice fiscale ***** (coerentemente con le risultanze del certificato anagrafico), mentre nella trascrizione dell'accettazione dell'eredità, ove la stessa è indicata come ***** è riportato il codice fiscale ***** (coincidente con quello riportato nella visura catastale del bene pignorato).

Per la Sig.ra *****, benché nell'accettazione di eredità predetta la stessa sia indicata come ***** non si rilevano discrepanze a carico del codice fiscale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma 1 il 30/10/2006

Reg. gen. 146079 - Reg. part. 34706

Quota: 1/1

Importo: € 51.645,69

A favore di CREDITO ITALIANO

Contro *****

Formalità di riferimento:

Iscrizione Registro generale n. 2111 Registro particolare n. 320

Data di presentazione: 08/01/1987

Trascrizioni

• ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Roma 1 il 25/07/2012

Reg. gen. 78439 - Reg. part. 57595

Quota: 1/1

Nella Sezione D si legge:

*"A MAGGIORE CHIARIMENTO SI PRECISA CHE PER MERO REFUSO DI BATTITURA NEL TITOLO IL CODICE FISCALE DELLA SIG.RA ***** STATO ERRONEAMENTE RIPORTATO COME ***** ANZICCHE' COME *****"*

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, 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" (interna alle Mura Aureliane, dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità), disciplinata dagli art.24, 25 e 26 delle NTA.

Quest'ultimo in particolare così recita:

"1. Sono Tessuti di origine medievale i tessuti e complessi di edifici di origine medievale, trasformati nel tempo a seguito di rifusioni e sostituzioni con nuove configurazioni tipo-morfologiche, nonché di ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria.

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;

b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:

a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) le destinazioni "abitazioni collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" oltre 60 posti letto, "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, soprnazionali", "sedi e attrezzature universitarie", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";

c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra".

In Carta qualità il fabbricato di cui il bene è parte è identificato tra gli edifici con tipologia edilizia speciale nella Classe "Residenziali speciali" - Tipologia "Palazzo" (allegato n°8).

ASTE GIUDIZIARIE® REGOLARITÀ EDILIZIA

In funzione delle verifiche esperite tanto presso l'Archivio di Stato quanto presso l'Archivio Storico Capitolino, si è appurato che il lotto su cui insiste il più ampio organismo edilizio di cui il bene è parte (particella 388 del

Foglio 485) corrisponde, nel cessato catasto urbano di Roma (1875-1961), al mappale 29 del Rione VI Parione, già censito all'impianto, nel 1875, frazionato nei subalerni 1, 2, 3 e 4.

Il sub. 1 "casa porzione con cortile" di 41 vani su 6 livelli in Via del Governo Vecchio da 130 a 133 e Via della Chiesa Nuova da 4 a 8, veniva inserito alla partita 1841 intestata al Demanio. Il sub. 2 "casa porzione" di 68 vani su 6 livelli in Via della Chiesa Nuova da 9 a 13, Via del Governo Vecchio da 125 a 129 e Via dell'Arco della Chiesa Nuova 4-5, fu introdotto alla partita 1163 intestata a "*****"; in occasione della revisione generale degli estimi (1890) la consistenza risultava aumentata a 81 vani su 7 livelli, compresi sotterraneo e terreno. Il sub. 3 corrispondeva ad una "casa porzione" di 78 vani su 6 livelli in Via della Chiesa Nuova da 17 a 19B, Vicolo Sora 1 e Vicolo del Governo Vecchio 50, accatastato insieme ai mappali 30 sub. 1 e 32 alla partita 1365 intestata a "*****". Il 29 sub. 4 "casa porzione" di 35 vani su 6 livelli in Via della Chiesa Nuova da 14 a 16 veniva introdotto all'urbano alla partita 2401 intestata a "*****".

In merito alle preesistenze, le ricerche d'archivio hanno rilevato che nella serie II del brogliardo del Rione VI del Catasto gregoriano (1835-1875), i mappali 29 e 30 erano descritti come "casa" di 136 vani su 6 livelli in Via della Chiesa Nuova da 4 a 19 e Vicolo di Sora 1, di proprietà della Congregazione dell'oratorio di Roma.

Le ricerche effettuate, a partire dalle succitate risultanze, presso l'Archivio Storico Capitolino (che detiene elaborati grafici e progetti a far data dal 1840 circa) non ha tuttavia consentito di reperire documenti effettivamente riferibili all'immobile in oggetto; si sono rinvenute tracce di permute di aree urbane contigue, interventi di riparazione a carico delle fognature o dei pluviali e reclami dei proprietari dell'edificio di Via della Chiesa Nuova 14 che ne confermano la sussistenza al 1878.

Sono altresì archiviate una richiesta di autorizzazione del 1927 per opere interne ed in facciata per altra unità dello stabile ed una sanzione del 1924 per la riscontrata esecuzione, in assenza di regolare domanda, di interventi a carico di tramezzi e archi porta in un immobile al piano terreno del fabbricato, quest'ultima tuttavia non corredata di riferimenti e/o elaborati che consentano di identificare oggetto e caratteristiche delle opere contestate.

Le acquisizioni effettuate presso l'amministrazione condominiale hanno evidenziato l'avvenuta presentazione di una pratica edilizia (Cila Prot. CA/2019/196460) per opere relative a parti comuni, inerenti al restauro conservativo delle facciate nonché del solaio di copertura esistente. Nella relazione tecnica acclusa si precisa che la visura effettuata presso l'Ufficio Vincoli Architettonici della Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma ha evidenziato come l'edificio non risulta sottoposto a tutela ai sensi della Legge 1089/1939; per l'esecuzione delle opere è stato richiesto il parere preventivo al Ministero dei Beni Culturali-Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, rilasciato in data 25/09/2019 (allegato n°11).

L'ulteriore domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente presso il Municipio I non ha consentito di individuare la presenza di pratiche edilizie riconducibili al bene pignorato (allegato n°06); all'esito delle succitate estese ricerche, per la valutazione di dettaglio dell'unità in oggetto in termini di regolarità edilizia la scrivente non può pertanto che riferirsi alla planimetria catastale di primo impianto, presentata in data 04/01/1940 (allegato n°2/a) ove il bene era già censito nella destinazione e configurazione odierna, ovvero quale abitazione su due livelli (terra e cd. ammezzato, di fatto piano primo) collegati mediante scala interna.

Come già evidenziato nel paragrafo "Dati catastali", il raffronto tra la predetta planimetria d'impianto e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in sede di accesso ha evidenziato la sussistenza tanto discrasie morfo-dimensionali quanto di distribuzione interna.

Più in dettaglio per quanto concerne il primo aspetto, sulla planimetria catastale il soggiorno presenta una superficie maggiore rispetto a quanto effettivamente in essere, discrasia da cui discende un diverso posizionamento della relativa finestra prospiciente il retrostante vicolo (Arco della Chiesa Nuova) nonché della scala di collegamento con il livello sovrastante; più modeste discrasie dimensionali generali sono rilevabili anche al piano primo. Tanto in ragione delle caratteristiche costruttive del fabbricato (in muratura portante), quanto dell'impaginato di facciata, ascrivibile all'edificazione del manufatto, le discrasie tra stato dei luoghi e pianta si ritengono con ogni probabilità riconducibili ad un'errata rappresentazione grafica sulla planimetria catastale: la valutazione finale nel merito resta in ogni caso rimessa ai competenti uffici.

A latere di ciò si segnala la presenza di ulteriori difformità in termini di partizioni interne e di vani porta: al piano terra si rileva la traslazione della porta della cucina mentre al piano primo la presenza di tramezzature

non riportate in pianta, tanto in corrispondenza della camera quanto del contiguo vano di servizio (indicato in atti come "camerino"), atte a configurare un disimpegno di distribuzione, parte del quale peraltro dotato di controsoffitto la cui quota all'intradosso (pari a ml.2,15) è inferiore ai minimi consentiti dal Regolamento edilizio. In merito al predetto vano di servizio, adibito all'atto del sopralluogo a cameretta, si ribadisce che tale destinazione "accessoria" è determinata dall'estensione metrica, inferiore ai 9 mq. minimi stabili dal predetto R.E. per qualificarlo come camera singola.

Si segnalano altresì, sempre in funzione del raffronto tra planimetria e stato dei luoghi, l'avvenuta tamponatura dell'originario varco di collegamento tra camera e "camerino" nonché l'apertura di un vano porta nella membratura muraria, in corrispondenza del predetto disimpegno, e di una nicchia nel servizio igienico, in corrispondenza del w.c.

Tutto ciò premesso, a latere delle discrasie morfo-dimensionali della planimetria di cui è precedentemente riferito (ascrivibili a rappresentazione grafica, valutazione tuttavia da ultimo rimessa ai competenti uffici), per le ulteriori difformità segnalate si evidenzia quanto segue. Mentre la traslazione del vano porta della cucina e la realizzazione di tramezzi al piano primo si ritengono tecnicamente sanabili mediante presentazione di Cila in sanatoria, non si ritengono di contro regolarizzabili né la realizzazione del soppalco al piano primo (a quota inferiore ai minimi di legge) né l'apertura di un varco nella muratura portante in corrispondenza del disimpegno (tamponando il varco originario tra camera e "camerino") e di una nicchia nel servizio igienico: trattasi difatti di interventi strutturali realizzati, per quanto noto, in assenza di titolo e come tali non sanabili, di talché si ritiene necessario riportarli alla configurazione originaria (ovvero tamponando nicchia e vano porta indebitamente realizzati e ripristinando il varco ad oggi tamponato tra le due camere), mediante Scia di ripristino.

In funzione delle attività sopra dettagliate, da definire eventualmente sotto il profilo progettuale in sede di predisposizione delle pratiche amministrativo-edilizie presso gli enti competenti, anche alla luce delle ulteriori discrasie riscontrate, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 2% del valore di mercato del bene, precisando che resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario ogni correlata attività ed onere, anche ove maggiore, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto concerne la gestione delle parti comuni la competente amministrazione ha comunicato che il Condominio è sprovvisto di Regolamento nonché di tabelle millesimali contrattuali, per la cui attribuzione risulta in corso una vertenza giudiziaria tra i condomini; in base alla documentazione fornita alla scrivente, per la gestione ordinaria dell'unità si evincono costi annuali pari a Euro 1.200,00 circa ed oneri insoluti, ascrivibili anche ad annualità precedenti, pari ad Euro 4.100,00 in c.t. (allegato n°11).

ASTE GIUDIZIARIE® STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Chiesa Nuova 14, interno 1, piano T-1
L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento sito in Via della Chiesa Nuova, all'interno del perimetro del Rione Parione del Municipio I di Roma Capitale, nel quadrante centrale della città.

L'organismo edilizio in cui insiste si sviluppa a fronte continuo lungo l'antistante sede stradale ove, in corrispondenza del civico 14, si attesta l'accesso al fabbricato di cui il bene è parte. Sul versante destro di fondo dell'andito condominiale, ad una quota rialzata di quattro gradini rispetto al piano terra, si individua l'accesso all'immobile oggetto di stima identificato con il numero di interno 1.

L'unità è strutturata su due livelli, comunicanti mediante scala interna: al piano terra si individuano un ingresso, una cucina ed un soggiorno mentre al sovrastante piano primo si individuano un disimpegno, una camera, un vano accessorio adibito a cameretta ed un servizio igienico.

Il cespite è rappresentato nell'elaborato grafico redatto a seguito di rilievo metrico (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 485, Part. 388, Sub. 38, Zc. 2, Categoria A2

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

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 1 del 2025 (allegato n°9), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati per abitazioni di tipo civile nell'area in oggetto, Zona Centrale/Centro storico: Corso Vittorio (Ponte, Parione, Regola, S.Eustachio - Codice zona: B32) oscillano tra un minimo di €./mq.6.000,00 ed un massimo di €./mq.8.300,00.

In relazione a quanto riportato in narrativa sia in termini di descrizione della porzione immobiliare e sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, come dato unitario, ad un valore prossimo a quello medio tabellato, e nella fattispecie in misura pari a €./mq.7.100,00 in c.t., in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valutando positivamente la sua collocazione in una delle aree più prestigiose del centro storico, nell'immediata prossimità di assi viari e/o commerciali (tra Corso Vittorio Emanuele II e Via del Governo Vecchio) nonché di monumenti ad alto richiamo turistico (Piazza Navona dista 400 metri).

Il valore OMI preso a riferimento 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 per il comparto territoriale di riferimento.

Prendendo in considerazione annunci per immobili nella medesima zona urbanistica e tra gli stessi selezionando quelli maggiormente affini all'unità de qua, si è ricavato un dato medio unitario comparabile al dato OMI di riferimento, tenuto conto dei margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato.

Trattandosi di vendita giudiziaria si ritiene necessario applicare al valore di mercato una prima decurtazione in misura pari al 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. In funzione di quanto illustrato nel paragrafo "Regolarità edilizia" (al quale si rimanda), si ritiene opportuno operare un'ulteriore decurtazione forfettaria in misura pari al 2% del valore di mercato del bene per le discrasie rilevate, la cui valutazione resta da ultimo rimessa agli uffici competenti, nonché per i costi connessi ai ripristini e/o alla regolarizzazione delle ulteriori difformità riscontrate, 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.

A partire dal valore originario del cespite, pari ad Euro 582.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni sopra esplicitate, complessivamente computate in misura pari al 12%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 512.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni (in c.t.)	Totale incluse decurtazioni (in c.t.)
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via della Chiesa Nuova 14, interno 1, piano T-1	82,00 mq	7.100,00 €/mq	€ 582.000,00	100,00%	€ 582.000,00	€ 512.000,00
Valore di stima:					€ 582.000,00	€ 512.000,00



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 19/10/2025

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievo planimetrico
- ✓ Allegato 2/a-b – Planimetria catastale/Estratto di mappa
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4/a-b – Atti di provenienza
- ✓ Allegato 5 – Documentazione edilizia (Archivio di Stato/Archivio Storico Capitolino)
- ✓ Allegato 6 – Accesso atti/replica Municipio
- ✓ Allegato 7 – Contratto di locazione/Registrazione ADE
- ✓ Allegato 8 - Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 9 – Quotazioni OMI 1-25 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 10 – Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 11 – Documentazione condominiale
- ✓ Allegato 12 – Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 13 – Verbale di sopralluogo

