

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zeppa Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 383/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14

All'udienza del 08/10/2024, il sottoscritto Arch. Zeppa Claudia, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email zecla.g@gmail.com, PEC c.zeppa@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2024 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 Lucrino, 43, edificio 1, interno 6, piano 2 - S1

DESCRIZIONE

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento, situato all'interno di una palazzina condominiale, ubicata in via Lucrino, 43. Il bene è situato nell'area semicentrale nord - est del comune di Roma, internamente al G.R.A., nel quartiere denominato "Africano" ed è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 567 - part. 142 - sub. 507 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 3 - vani 7 - sup. cat. tot. mq 123 - escluse aree scoperte mq 121 - rendita € 1.373,78 - Piano 2-S1- interno 6. Alla data del sopralluogo (10.02.2025) l'unità immobiliare, ad uso civile abitazione e della superficie lorda di circa mq 120, risultava composta da: ingresso-soggiorno, bagno, cucina con retrocucina e piccolo balcone con affaccio interno, ripostiglio, tre camere, disimpegno, bagno e balcone con affaccio su via Lucrino. Il tutto in discreto stato di conservazione. Completa la proprietà la cantina di mq 6 situata al piano interrato ed in sufficiente stato di manutenzione.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia per l'immobile in oggetto, sono state rilasciate Licenza di Costruzione n. 11624 del 14.03.1947, rif. prot. progetto n. 1719/47 e Certificato di Agibilità n. 243 del 24.03.1948, rif. prot. istanza n. 30605/47. Tuttavia, allo stato, la proprietà non è conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Per le difformità rilevate, come appresso dettagliate, si potrà presentare, presso il competente ufficio, pratica edilizia per la regolarizzazione delle trasformazioni che non sono in contrasto con la normativa vigente, diversamente le opere che non rispettano i requisiti di legge, dovranno essere ripristinate.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lucrino, 43, edificio 1, interno 6, piano 2 - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dai certificati anagrafici reperiti risulta quanto segue:

il sig. **** Omissis **** è coniugato con la sig.ra **** Omissis **** in regime di comunione dei beni.

Si precisa che, come indicato nell'atto di provenienza, l'immobile acquistato dal sig. **** Omissis **** è bene personale ai sensi dell'art. 179 lettera f) del C.C., poiché acquistato con il prezzo del trasferimento dei beni personali.

CONFINI

La residenza confina con: vano scala, via Lucrino ed appartamento interno 5. Il locale cantina confina con: passaggio condominiale, cantina n. 7 e locale deposito ex carbonaia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	7,95 mq	8,64 mq	0,30	2,59 mq	0,00 m	1
Cantina	4,37 mq	5,72 mq	0,20	1,14 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				123,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 18/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 567, Part. 209, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3, Cons. 7 vani

		Piano 2 - S2
Dal 18/11/1999 al 08/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 567, Part. 209, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.373,78 Piano 2 - S2
Dal 08/11/2001 al 13/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 567, Part. 209, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.373,78 Piano 2 - S1
Dal 13/11/2001 al 13/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 567, Part. 209, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.373,78 Piano 2 - S1
Dal 13/11/2006 al 02/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 567, Part. 142, Sub. 507, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.373,78 Piano 2 - S1
Dal 02/12/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 567, Part. 142, Sub. 507, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.373,78 Piano 2 - S1
Dal 09/11/2015 al 18/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 567, Part. 142, Sub. 507, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale totale mq 123, escluse aree scoperte mq 121 mq Rendita € 1.373,78 Piano 2 - S1

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a **** Omissis **** nato a **** il ***** proprietario per la quota di 1/1.

NOTA:

la scrivente evidenzia che dall'esame delle planimetrie catastali reperite si rileva una discrepanza tra quella del 1949 e quelle successive e datate 2001 e 2010. Nello specifico la cantina, che è pertinenza esclusiva della residenza, è stata inserita solo nel 2001. Dalle ricerche effettuate è emerso che nel 1949, anno di costruzione del fabbricato, erano state accatastate solo le unità abitative. Diversamente, il piano interrato, escluso all'epoca, è stato censito solo nel 2001 e prima che l'I.N.A.I.L. vendesse l'intero stabile agli attuali proprietari.

Si precisa che l'immobile in origine era identificato con la particella 209, nel 2003 a seguito dell'allineamento delle mappe tra il catasto dei terreni ed il catasto urbano la particella 209 ha assunto il numero 142.

Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio di Roma, Agenzia dell'Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati riportati nella soprastante tabella, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	567	142	507	3	A3	3	7 vani	totale mq 123, escluse aree scoperte mq 121 mq	1373,78 €	2 - S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DIFFORMITA' CATASTALI

Residenza

Dal confronto tra la planimetria catastale del 2010 e lo stato dei luoghi (all.23), si sono rilevate le seguenti difformità:

- alcuni tramezzi sono stati spostati e pertanto risultano variati, rispetto a quanto indicato nell'ultima planimetria catastale depositata negli archivi dell'Agenzia dell'Entrate. Inoltre due pilastri sono stati rappresentati graficamente in modo errato.

Cantina

L'attuale conformazione della cantina differisce, per sagoma e dimensione, da quella indicata nella planimetria catastale depositata nel 2001. Nello specifico è stata ampliata a seguito dell'accorpamento di una porzione del passaggio condominiale.

REGOLARIZZAZIONE

Previo regolarizzazione edilizia, la planimetria potrà essere aggiornata presentando presso il competente ufficio nuova partica Docfa con l'esatta rappresentazione grafica dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile esternamente era in buono stato di manutenzione, internamente si presentava complessivamente in discreto stato di conservazione. In sede di visita si è riscontrato che sul soffitto di un bagno insistono delle macchie di umidità determinate da una pregressa infiltrazione proveniente dallo scarico condominiale.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni del fabbricato: il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, le murature perimetrali, le coperture dell'edificio, i muri maestri, i muri perimetrali, quelli di tamponatura gli impianti sino al punto di diramazione dei singoli appartamenti, i locali tecnici, gli androni, i corpi scala, gli ascensori etc.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà oggetto di valutazione è composta da un appartamento posto al piano primo (secondo catastale) di una palazzina condominiale ubicata in via Lucrino, 43.

Il fabbricato è situato nel quartiere denominato "Africano", area semicentrale nord-est del Comune di Roma ed internamente al G.R.A..

Il contesto circostante è costituito da edifici multipiano, con destinazione prevalentemente residenziale e nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di attività commerciali per la vendita al dettaglio, ristoranti, bar, uffici ed una discreta dotazione di servizi di quartiere.

La zona è raggiungibile attraverso via Nimorense o viale Eritrea ed il collegamento pubblico è garantito dalle linee degli autobus e dalla linea B della metropolitana, fermata stazione "Libia".

La proprietà dista: circa 4,5 km dalla stazione Termini, circa 40 km dall'aeroporto Leonardo da Vinci.

Il bene pignorato è parte integrante di un edificio costruito su di un lotto di terreno, di sagoma regolare, compreso tra via Lucrino e via Foglia. L'immobile è stato costruito nel 1947, con struttura mista in c.a. e muratura portante ed i tramezzi interni sono dello spessore di cm 10. I prospetti, semplici e lineari, sono costituiti da una facciata continua scandita da finestre poste ad intervalli regolari. Fa eccezione il piano primo, quello con affaccio su via Lucrino, dove è stato realizzato un balcone aggettante della profondità di circa 80 cm. Il prospetto principale in parte è intonacato e tinteggiato di colore ocra, ed in parte è rivestito in mattoncini.

Il manufatto edilizio si articola su 11 livelli di cui uno interrato, che attualmente ospita le cantine ed i locali tecnici, mentre tutti gli altri sono destinati a residenze ad eccezione dell'ultimo destinato a locali stenditoi e lavatoi.

Dal civico 43 di via Lucrino, a mezzo di un portone in legno, si accede all'interno dell'androne condominiale dove una piccola rampa di scale, composta da n. 4 gradini, conduce ai collegamenti verticali, vano scala a doppia rampa ed ascensore. L'androne presenta finiture di buona qualità e riconducibili all'epoca di costruzione dell'edificio, i pavimenti e parte del rivestimento sono in marmo mentre la porta intermedia, compresa tra l'androne ed il ballatoio di piano, è in legno e vetro. Le scale di collegamento sono rivestite in marmo e sono provviste di corrimano in legno.

L'appartamento, situato al piano primo, sviluppa una superficie complessiva lorda di circa mq 120 ed è composto da: ingresso-soggiorno, bagno, cucina con retrocucina e piccolo balcone con affaccio interno, ripostiglio, tre camere, disimpegno, bagno e balcone con affaccio su via Lucrino. E' parte integrante della proprietà la cantina posta al piano interrato ed identificata con il numero 6. Il locale, accessibile attraverso un corridoio comune, sviluppa una superficie complessiva di circa mq 6, ed è costituito da un unico vano di sagoma irregolare.

Il tutto come meglio rappresentato nella scheda grafica (all. 22)

Residenza - Finiture interne e stato manutentivo.

I pavimenti sono in ceramica o in gres ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro protetti da avvolgibili in plastica, il balcone esterno è dotato di balaustra in muratura, i controsoffitti sono in cartongesso ed ospitano i faretti per l'illuminazione. I bagni sono completi di sanitari in ceramica e rubinetteria, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica o gres ceramico per un'altezza superiore a mt 2,00. Le pareti della cucina sono rivestite per la gran parte con piastrelle di ceramica. Sono presenti i seguenti impianti: citofonico, tv, elettrico, idrico fognante, di riscaldamento con caldaia centralizzata. L'erogazione del calore avviene a mezzo di radiatori in alluminio dotati di contabilizzatori. Nei vani principali sono presenti gli split per il raffrescamento dell'aria. Il bene è in discreto stato di manutenzione.

Cantina - finiture interne e stato manutentivo

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la porta di accesso è in ferro, l'aerazione avviene attraverso una piccola finestra protetta da grata in ferro. Il vano è privo di illuminazione. Il locale è in sufficiente stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo (10.02.2025) la proprietà risultava occupata dal debitore e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2001 al 14/04/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Manzi di Roma	13/11/2001	n. 65359	n. 23779
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia dell'Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Roma 1	23/11/2001	n. 102668	n. 66037
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Agenzia dell'Entrate - Roma 1 il 02/12/2005
Reg. gen. n. 164202 - Reg. part. n. 50750
Quota: 1/1
Importo: € 495.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 330.000,00
Interessi: € 165.000,00
Percentuale interessi: 4,13 %
Rogante: notaio Panvini Rosati Massimo Maria
Data: 01/12/2005
N° repertorio: n. 51037
N° raccolta: n. 15776
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Agenzia dell'Entrate - Roma 1 il 18/02/2011
Reg. gen. n. 16640 - Reg. part. n. 3533
Quota: 1/1
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Interessi: € 35.000,00
Percentuale interessi: 3,746 %
Rogante: notaio Panvini Rosati Massimo Maria
Data: 17/02/2011
N° repertorio: n. 55303
N° raccolta: n. 18710
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia dell'entrate - Roma 1 il 25/05/2011
Reg. gen. n. 57641 - Reg. part. n. 11666
Quota: 1/1
Importo: € 45.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.873,66

Interessi: € 9.095,64

Percentuale interessi: 10,149 %

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 11/05/2011

N° repertorio: n. 25916

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia dell'Entrate - Roma 1 il 25/05/2011

Reg. gen. n. 57640 - Reg. part. n. 11665

Quota: 1/1

Importo: € 22.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.003,35

Interessi: € 3.365,00

Percentuale interessi: 8,626 %

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 11/05/2011

N° repertorio: n. 25913

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Agenzia dell'Entrate - Roma 1 il 28/11/2016

Reg. gen. n. 132967 - Reg. part. n. 23823

Quota: 1/1

Importo: € 271.511,48

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 135.755,74

Rogante: Equitalia Servizi Riscossione SPA

Data: 22/11/2016

N° repertorio: n. 8012

N° raccolta: n. 9716

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia dell'Entrate - Roma 1 il 17/04/2018

Reg. gen. n. 43625 - Reg. part. n. 7454

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 3.624,50

Rogante: Giudice di Pace di Roma

Data: 27/06/2017

N° repertorio: n. 15015

Trascrizioni

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Agenzia dell'Entrate - Roma 1 il 13/04/2022

Reg. gen. n. 46846 - Reg. part. n. 32938

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA – adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14.04.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016 relativa a “Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi SISTEMI E REGOLE e RETE ECOLOGICA del PRG del 2008 – il cespite ricade nell'ambito di SISTEMI E REGOLE:

NEL SISTEMA AMBIENTALE: sistema insediativo “CITTA’ STORICA” tessuti di espansione novecentesca a fronti continue T6 - definita dagli Artt. 24 – 25 – 31 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del Piano)

NELLA RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione

NELLA CARTA PER LA QUALITA’: nessuna prescrizione

In base alle indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. n. 56 e n. 1025/2007:

TAV. A:

Sistema del paesaggio insediativo

- Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B:

- Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle indagini effettuate presso i competenti uffici, Dipartimento Pau – archivio progetti ed archivio agibilità, e dall'analisi dei fascicoli reperiti, fascicolo di progetto prot. n. 1719/1947 e fascicolo di agibilità prot. n. 30605/1947 (all.ti 17/18/19/20), con riferimento al bene pignorato, la scrivente ha accertato quanto segue:

- La proprietà è parte integrante di un fabbricato edificato con licenza di costruzione n. 11624 del 14.03.1947 rif. prot. progetto n. 1719/47. Il titolo è stato rilasciato, alla **** Omissis ****, in rinnovo e variante al precedente progetto prot. n. 31868/40, approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 08.04.1941, la cui licenza è stata, poi, sospesa a causa degli eventi bellici.

- Per l'immobile in esame il comune di Roma ha rilasciato in data 24.03.1948 regolare dichiarazione di abitabilità, n. 243 rif. prot. istanza n. 30605/47.

Come rilevato dall'esame di quanto reperito, all'origine il progetto prevedeva la costruzione di un edificio

composto da:

- un piano interrato, destinato a rifugio antiatomico e che comprendeva anche la residenza del portiere;
- un piano terra sottostrada a destinazione residenziale;
- piani 1/2/3/4/5/6/7 a destinazione residenziale.

Allo stato la destinazione del fabbricato è sostanzialmente invariata ad eccezione del piano interrato dove, in luogo del rifugio antiatomico vi sono le cantine ed i locali tecnici/deposito.

La scrivente rappresenta che alcuni documenti, relativi all'istruttoria per il rilascio della licenza, sono stati smarriti tra cui anche l'elaborato grafico di progetto, quest'ultimo essenziale per la verifica della conformità edilizia. Come da attestazione di irreperibilità (all.21), inoltrata dal Dipartimento Pau in data 10.04.2025, per la verifica della conformità edilizia è stato applicato l'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. il quale cita: " Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

Quindi, la legittimità edilizia della residenza è stata attestata confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale d'impianto datata 20.09.1949. Diversamente, per la porzione destinata a cantina si è fatto riferimento alla planimetria catastale deposita l'08.11.2001. Nel merito la sottoscritta fa presente che, durante le indagini, si è accertata l'inesistenza delle planimetrie catastali delle cantine alla data del 1949, verosimilmente per il mancato accatastamento dell'intero piano alla data di edificazione del fabbricato. Tuttavia, se è vero che in assenza dell'elaborato grafico di progetto la legittimità edilizia si attesta sulla base della planimetria catastale d'impianto (art. 9-bis), è anche vero che dai documenti reperiti è emerso che il piano interrato in origine era destinato a rifugio antiaereo e nulla si diceva in merito all'esistenza dei locali cantina. Pertanto questi ultimi potrebbero essere stati realizzati anche in tempi successivi. In assenza di dati certi, in via cautelativa e prudentiale, tra le difformità da sanare si includerà anche quella relativa al frazionamento del piano interrato, che sembrerebbe aver determinato la nascita dei locali accessori.

DIFFORMITA' RESIDENZA

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata nel 1949 (all. 25) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- esternamente e sul prospetto principale, quello con affaccio su via Lucrino, si è rilevata la presenza di un balcone non rappresentato nella planimetria d'impianto;
- internamente alla residenza si è accertata una diversa distribuzione degli spazi interni.

In epoca imprecisata l'appartamento, pignorato, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, effettuati sine titulo, che ne hanno in parte modificato l'impianto distributivo. Le opere, che comprendono la demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi e la realizzazione di alcuni controsoffitti, non sempre sono state effettuate in

ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente. Nello specifico, per quelle eseguite in contrasto, si evidenzia che:

- nell'attuale vano soggiorno, generato dall'accorpamento dell'originario ingresso e della camera retrostante, la finestra risulta sottodimensionata rispetto alla dimensione del locale. Di conseguenza la nuova conformazione non soddisfa più il corretto rapporto aeroilluminante che misura la proporzione tra la superficie vetrata e quella del pavimento.

- l'altezza utile interna del vano disimpegno ($h=2,27$), quello compreso tra le due camere da letto ed il bagno, è inferiore al limite minimo ammissibile

DIFFORMITA' LOCALE CANTINA

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la prima planimetria catastale depositata nel 2001 (all. 24) si è rilevato che l'attuale conformazione della cantina differisce, per sagoma e dimensione, da quella indicata nella planimetria catastale depositata nel 2001. Nello specifico è stata ampliata a seguito dell'accorpamento di una porzione del passaggio condominiale.

REGOLARIZZAZIONE

Le difformità potranno essere sanate presentando, presso il competente ufficio, regolare pratica edilizia con la quale si potranno legittimare le trasformazioni che, seppur senza titolo, sono state eseguite in conformità con la normativa vigente. Diversamente, tutto ciò che è stato realizzato in contrasto dovrà essere ripristinato.

SI SPECIFICA CHE, LE SCHEDE GRAFICHE ALLEGATE ALLA PRESENTE RELAZIONE HANNO MERO CARATTERE ESPLICATIVO. EVENTUALI IMPRECISIONI, SONO FISILOGICHE IN QUANTO IL CONFRONTO TRA LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E LE PLANIMETRIE REPERITE E' STATA EFFETTUATA SU ELABORATI GRAFICI A VOLTE REDATTI IN MODO SEMPLICISTICO. INOLTRE GLI STESSI SONO STATI FOTOCOPIATI E/O SCANSIONATI E/O FOTOGRAFATI, ED IN FASE DI RIPRODUZIONE HANNO SUBITO INEVITABILMENTE DEFORMAZIONI TALI DA NON CONSENTIRNE LA PERFETTA CORRISPONDENZA.

SI CHIARISCE ALTRESI', CHE EVENTUALI COSTI ED ONERI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINO DEL BENE SARANNO TUTTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO. AL VALORE COMPLESSIVO FINALE E' STATA DECURTATA UNA SOMMA PERCENTUALE, CHE TIENE CONTO DELLE SPESE CHE DOVRA' SOSTENERE IL FUTURO ACQUIRENTE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La scrivente rappresenta che non è stato possibile accertare l'ammontare degli oneri condominiali, in quanto il condominio non ha mai risposto alla mail inoltrata dalla scrivente in data 23.02.2025.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Lucrino, 43, edificio 1, interno 6, piano 2 - S1
Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento, situato all'interno di una palazzina condominiale, ubicata in via Lucrino, 43. Il bene è situato nell'area semicentrale nord - est del comune di Roma, internamente al G.R.A., nel quartiere denominato "Africano" ed è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 567 - part. 142 - sub. 507 - z.c. 3 - cat. A/3 - classe 3 - vani 7 - sup. cat. tot. mq 123 - escluse aree scoperte mq 121 - rendita € 1.373,78 - Piano 2-S1- interno 6. Alla data del sopralluogo (10.02.2025) l'unità immobiliare, ad uso civile abitazione e della superficie lorda di circa mq 120, risultava composta da: ingresso-soggiorno, bagno, cucina con retrocucina e piccolo balcone con affaccio interno, ripostiglio, tre camere, disimpegno, bagno e balcone con affaccio su via Lucrino. Il tutto in discreto stato di conservazione. Completa la proprietà la cantina di mq 6 situata al piano interrato ed in sufficiente stato di manutenzione. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia per l'immobile in oggetto, sono state rilasciate Licenza di Costruzione n. 11624 del 14.03.1947, rif. prot. progetto n. 1719/47 e Certificato di Agibilità n. 243 del 24.03.1948, rif. prot. istanza n. 30605/47. Tuttavia, allo stato, la proprietà non è conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Per le difformità rilevate, come appreso dettagliate, si potrà presentare, presso il competente ufficio, pratica edilizia per la regolarizzazione delle trasformazioni che non sono in contrasto con la normativa vigente, diversamente le opere che non rispettano i requisiti di legge, dovranno essere ripristinate.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 567, Part. 142, Sub. 507, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 593.904,00
Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
Dalle indagini di mercato è emerso che, alla data della redazione della perizia, le residenze situate in via Lucrino, analoghe al bene pignorato per dimensione, epoca di costruzione ed in normale stato manutentivo, vengono offerte sul mercato ad un prezzo medio pari a €/mq 5.000,00.
I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 3.500,00 (min) e €/mq 4.700,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 3.725,00 (min) e €/mq 5.538,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Considerato lo stato manutentivo del bene staggito si è ritenuto congruo applicare un parametro unitario pari a €/mq 4.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Lucrino, 43, edificio 1, interno 6, piano 2 - S1	123,73 mq	4.800,00 €/mq	€ 593.904,00	100,00%	€ 593.904,00
Valore di stima:					€ 593.904,00

Valore di stima: € 593.904,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%
deprezzamento per regolarizzazione/ripristino dello stato dei luoghi	4,00	%

Valore finale di stima: € 510.757,44

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

Roma, li 17/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zeppa Claudia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1_VISURA STORICA FG 567 PART 142 SUB 507
- ✓ Altri allegati - ALL. 2_PLANIMETRIA 1949
- ✓ Altri allegati - ALL. 3_PLANIMETRIA 2001
- ✓ Altri allegati - ALL. 4_PLANIMETRIA 2010
- ✓ Altri allegati - ALL. 5_ELABORATO PLANIMETRICO 2005
- ✓ Altri allegati - ALL. 6_ELABORATO PLANIMETRICO 2006
- ✓ Altri allegati - ALL. 7_ELABORATO PLANIMETRICO 2019
- ✓ Altri allegati - ALL. 8_ELABORATO PLANIMETRICO 2022
- ✓ Altri allegati - ALL. 9_EDM
- ✓ Altri allegati - ALL. 10_Docfa
- ✓ Altri allegati - ALL. 11_TRASCRIZIONE N. 66037 DEL 2001

- ✓ Altri allegati - ALL. 12_TRASCRIZIONE N. 66037 DEL 2001_TITOLO
- ✓ Altri allegati - ALL. 13_ISCRIZIONE N 11665 DEL 2011_IPOTECA GIUDIZIALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 14_ISCRIZIONE N 11666 DEL 2011_IPOTECA GIUDIZIALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 15_ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA
- ✓ Altri allegati - ALL. 16_ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA AL 14.04.2025
- ✓ Altri allegati - ALL. 17_1947_11624_licenza
- ✓ Altri allegati - ALL. 18_fascicolo di progetto prot. 1719_1947_
- ✓ Altri allegati - ALL. 19_1948_243_AGIBILITA'
- ✓ Altri allegati - ALL. 20_1947_30605_fascicolo agibilità
- ✓ Altri allegati - ALL. 21_IRREPERIBILITA' PPROGETTO
- ✓ Altri allegati - ALL. 22_SCHEDA GRAFICA_RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI
- ✓ Altri allegati - ALL. 23_SCHEDA GRAFICA_VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 24_SCHEDA GRAFICA_VERIFICA DELLE REGOLARITA' EDILIZIA_CANTINA
- ✓ Altri allegati - ALL. 25_SCHEDA GRAFICA_VERIFICA DELLE REGOLARITA' EDILIZIA_RESIDENZIAI
- ✓ Altri allegati - ALL. 26_MAIL AMMINISTRATORE CONDOMINIO VIA LUCRINO
- ✓ Altri allegati - ALL. 27_RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 28_PERIZIA PRIVACY
- ✓ Altri allegati - ALL. 29_ISCRIZIONE N 11665 DEL 2011_IPOTECA GIUDIZIALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 30_ISCRIZIONE N 11666 DEL 2011_IPOTECA GIUDIZIALE
- ✓ Altri allegati - ALL. 31_ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA AL 14.04.2025