

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperta ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 962/2022 del R.G.E.

promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

Partita IVA: 15240741007

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13

Con provvedimento del 23/05/2024, notificato il 27/05/2024 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. 349 7840450, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 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) - Vicolo Clementi n°43, interno 2, piano 1-2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento identifica è sito in un fabbricato di civile abitazione con accesso da Vicolo Clementi n°43, in località Trullo (Municipio Roma XI), nel quadrante sud-ovest della città interno al GRA.

L'edificio di cui il bene è parte, costituito da tre piani fuori terra (incluso soffitte) ed uno interrato, con rivestimento in cortina e copertura a falde, è ubicato all'interno di una più ampia corte, non oggetto di procedura: il bene pignorato, cui si perviene mediante una scala esterna che si diparte dalla suddetta corte antistante, si estende ai piani primo e secondo dello stabile. L'immobile, indicato in atti come interno 2, risulta di fatto frazionato in due unità contigue, ciascuna sviluppantesi su due livelli (primo e soffitta) comunicanti mediante scala interna.

La prima unità, che occupa il versante destro del fabbricato, si compone al piano inferiore di ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico e disimpegno, nonché balcone a livello; mediante scala interna si perviene al piano secondo, mansardato stante la copertura a falde, ove si individuano tre camere ed un servizio igienico, oltre disimpegno e sottotetto.

La seconda unità, sita sul contiguo versante sinistro del fabbricato, si compone al piano primo di soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico e disimpegno, nonché di un balcone e di un terrazzino verandato; mediante scala interna si perviene al piano secondo (sempre mansardato), ove si individuano due vani ed un servizio igienico, oltre sottotetto.

Per entrambe le porzioni il piano superiore, benché di fatto adibito ad uso abitativo, risulta essere catastalmente ed urbanisticamente qualificato come soffitta.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1 a/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°9).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Vicolo Clementi n°43, interno 2, piano 1-2

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 esecutari:

- ***

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

- *** . (Proprietà 1/1)

La società esecutata è proprietaria del bene per averlo acquistato - con la precedente denominazione sociale
*** - dalla dante causa *** con atto di compravendita a
rogito del Notaio Massimo d'Ambrosio, Repertorio n.128078 / Raccolta n.36790 del 28/04/2021 (allegato n°4).

CONFINI

In base all'estratto di mappa acquisito (allegato n°2/b) il fabbricato di cui il bene è parte, censito nel suo insieme al Foglio 773 particella 261, confina su tre lati con la corte antistante, contigua alla sede stradale di Vicolo Clementi e censita alla particella 458, nonché - sul quarto lato - con fabbricati contigui (particella 130 e particella 74).

Nell'atto di provenienza del bene (allegato n°4) sono indicati i seguenti confini: "proprietà*** o
aventi causa, proprietà *** o aventi causa, proprietà *** o aventi causa, Vicolo
Clementi, salvo altri", confini compatibili con quelli riportati sulla planimetria catastale del bene, depositata presso il Catasto Fabbricati in data 18/04/1985 (allegato n°2/a).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	2,90 m	1
Balconi/terrazzo	22,60 mq	26,50 mq	0,30	7,95 mq	2,90 m	1
Scala/portico	13,50 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	-	T-1
Soffitte	94,00 mq	107,00 mq	0,35	37,45 mq	1,00 -2,65 m	2
Totale superficie convenzionale:				190,40 mq		

Le consistenze summenzionate sono riferibili alla totalità dell'immobile pignorato, come anzidetto di fatto suddiviso in due unità contigue.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/10/1990	***	Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 261, Sub. 2, Zc. 5

Dal 15/10/1990 al 30/09/1991	30/06/1987 ***	Piano 1-2 Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 261, Sub. 2, Zc. 5 Piano 1-2
Dal 30/09/1991 al 01/01/1992	***	Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 261, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 3,00 Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 10/07/2000		Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 261, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 vani Piano 1-2
Dal 10/07/2000 al 17/07/2003	***	Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 261, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 vani Piano 1-2
Dal 17/07/2003 al 13/03/2012		Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 261, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 1.678,48

	Piano 1-2
Dal 13/03/2012 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 261, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 1.678,48 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 31/01/2017	Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 261, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 vani Superficie catastale Totale: 200 mq Totale escluse aree scoperte: 192 mq Rendita € 1.678,48 Piano 1-2
Dal 31/01/2017 al 31/03/2017	Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 261, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 vani Superficie catastale Totale: 200 mq Totale escluse aree scoperte: 192 mq Rendita € 1.678,48 Piano 1-2
Dal 31/03/2017 al 28/04/2021	Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 261, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 vani Superficie catastale Totale: 200 mq Totale escluse aree scoperte: 192 mq Rendita € 1.678,48 Piano 1-2
Dal 28/04/2011 al 29/03/2025	Catasto Fabbricati Fg. 773, Part. 261, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 vani Superficie catastale Totale: 200 mq Totale escluse aree scoperte: 192 mq Rendita € 1.678,48 Piano 1-2

All'attualità l'intestataria catastale risulta essere la *** precedente denominazione sociale della società eseguita; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" (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
	773	261	2	5	A7	4	10 vani	Totale: 200 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 192 mq	1678,48 €	1-2	

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza tra la planimetria catastale dell'immobile pignorato, depositata presso il Catasto Fabbricati in data 18/04/1985 (allegato n°2/a) e l'odierno stato dei luoghi, si evidenzia la sussistenza di difformità in termini di distribuzione interna e di prospetto nonché, relativamente al piano secondo (soffitte), anche di consistenza e destinazione d'uso.

In merito al primo aspetto si evidenzia l'intervenuto frazionamento, eseguito in assenza di titolo, dell'unità immobiliare pignorata in due porzioni, distinte e tra loro non comunicanti, con annessa diversa morfologia delle partizioni interne: più in dettaglio al piano primo, oltre a modifiche di tramezzature e vani porta, si è riscontrata altresì la realizzazione - nel soggiorno di una delle due unità "di fatto" (quella di sinistra)- di un secondo angolo cottura nonché di una scala di collegamento con il sovrastante piano mansardato, previa apertura di asola nel solaio tra i due livelli; difforme, anche a livello del piano secondo - parimenti frazionato - la distribuzione interna, con realizzazione di nuovi tramezzi e modifica di quelli rappresentati in pianta.

In merito a tale piano si segnala altresì un ampliamento della consistenza riportata in pianta (pur senza modifica della sagoma esterna del fabbricato), essendo state annesse ai vani interni porzioni dell'originario sottotetto perimetrale, nonché una variazione della destinazione d'uso del livello: pur identificando lo stesso, catastalmente ed urbanisticamente, un piano soffitte, se ne è riscontrato l'utilizzo di fatto a fini abitativi, con realizzazione di due servizi igienici (uno per porzione) non riportati nella planimetria catastale.

In merito alle difformità di prospetto si segnala la realizzazione di infisso a tamponatura del portico e l'apertura di apertura di vano porta sulle retrostanti murature perimetrali, onde realizzare il portoncino di ingresso alla seconda unità (derivata dal frazionamento); sempre per tale seconda porzione si segnala l'assenza sulla planimetria catastale tanto della finestra del bagno quanto degli infissi nel contiguo terrazzino, che risulta ad oggi verandato.

STATO CONSERVATIVO

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione generalmente buono, come da report fotografico redatto in sede di sopralluogo (allegato n°9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato insiste internamente ad una più ampia corte, prospiciente il distacco sulla sede stradale di Vicolo Clementi: detta area, censita (in funzione dell'estratto di mappa acquisito-allegato n°2/b) con la particella 458 del Foglio 773, non è oggetto di procedura. Nel corso del sopralluogo esperito congiuntamente al Custode, gli odierni occupanti del cespite pignorato hanno fornito copia dell'atto di acquisto in loro favore, da potere della società esecutata, di parte dell'area suddetta, e nella fattispecie di 1/2 delle aree urbane censite ai sub.19 e sub.20 della summenzionata particella 458 (rif. elaborato planimetrico - allegato n°2/c), aree queste, in parte lastricate ed in parte a verde, per il tramite delle quali si perviene al fabbricato ove si attesta il bene pignorato.

Stante l'interclusione di fatto del bene rispetto alle aree de quibus, con particolare riferimento al sub.20, resterà a cura e spese ogni attività connessa alla verifica ed eventuale formale costituzione di servitù a carico delle stesse per l'accesso al cespite, circostanza di cui si terrà conto in sede di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in un fabbricato di civile abitazione con accesso pedonale e carrabile da Vicolo Clementi n°43, in località Trullo (Municipio Roma XI), nel quadrante sud-ovest della città interno al GRA. L'edificio de quo è costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra: il piano terra e primo sono destinati a civile abitazione mentre il piano secondo, mansardato, è urbanisticamente e catastalmente qualificato come soffitta, benché anch'esso di fatto utilizzato a fini abitativi.

Il fabbricato è rivestito in cortina e provvisto di tetto a falde; per quanto desumibile dal carteggio rinvenuto nel fascicolo di condono, la costruzione presenta struttura portante costituita da pilastri, fondazione a plinti e cordoli di collegamento in cemento armato, i solai sono di tipo misto (in c.a. e laterizio), mentre la struttura scalaria è realizzata con gradini a sbalzo su travi rampanti, il tutto in cemento armato; le tamponature sono realizzate in forati.

Lo stabile è ubicato sul fondo di una più ampia corte, non oggetto di procedura, in parte lastricata ed in parte a verde, che si sviluppa in adiacenza all'antistante sede stradale: nello specifico al bene pignorato, indicato in atti come interno 2, si perviene mediante una scala esterna rivestita in marmo, che dipartendosi dalla corte conduce ad un portico, parzialmente tamponato con infissi, sul quale si attestano due portoncini blindati d'ingresso ad altrettante unità immobiliari. Benché il bene sia indicato in atti come appartamento unico (interno 2), sui luoghi si è difatti riscontrato un frazionamento di fatto in due porzioni distinte, ciascuna sviluppantesi su due piani (primo e secondo) comunicanti mediante scala interna.

La prima unità, che occupa il versante destro del fabbricato, si compone al piano inferiore di ingresso, soggiorno, cucina e servizio igienico con disimpegno, oltre balcone a livello; i pavimenti interni sono in lastroni di marmo (ingresso/disimpegno/soggiorno), gres (cucina) e maioliche (bagno) mentre quelli esterni (balcone) sono in gres; la zona cottura e il servizio igienico (dotato di lavabo, sanitari e doccia) sono rivestiti in maioliche. Dal soggiorno, ove è presente un camino, si diparte la scala lignea interna di collegamento con il sovrastante piano secondo: detto livello, mansardato (stante la copertura a falde) e con altezze interne variabili tra ml.2,65 e ml.1,00 circa, si compone di tre vani, adibiti a camere da letto e pavimentati in parquet, ed un servizio igienico pavimentato in gres e rivestito in maioliche, provvisto di lavabo, sanitari e vasca; sono altresì presenti disimpegno e sottotetti (in uso quali ripostigli).

L'impianto di riscaldamento dell'unità è di tipo autonomo, con caldaia a gas e radiatori in alluminio; le pareti sono intonacate e tinteggiate, e le porte (scorrevoli e a battente) sono in legno. Gli infissi del piano primo sono in pvc con vetrocamera, con tapparelle in pvc e zanzariere; al piano soffitte sono presenti doppi infissi (anticorodal esterno e pvc interno) nonché lucernai tipo velux.

Alla seconda unità, sita in adiacenza a quella sin qui descritta lungo il contiguo versante sinistro del fabbricato, si accede dall'antistante andito/portico mediante ulteriore portoncino blindato: la porzione si compone al piano primo di soggiorno con angolo cottura, camera e servizio igienico, oltre disimpegno, nonché di un balcone e di un terrazzino verandato. I pavimenti interni sono in gres di diverso formato, con un camino nel soggiorno, mentre quelli esterni (balcone e terrazzino) sono in gres; anche qui la zona cottura e il servizio igienico (dotato di lavabo, sanitari e doccia) sono rivestiti in maioliche e nel soggiorno è presente un camino.

In adiacenza all'ingresso si attesta la scala metallica interna di collegamento con il sovrastante piano secondo: detto livello, sempre mansardato stante la copertura a falde dell'edificio, si compone di due vani ed un servizio igienico, oltre sottotetto. I pavimenti sono perlopiù in gres, eccetto il servizio igienico - dotato di lavabo, sanitari e doccia - che è pavimentato in pvc e rivestito in maioliche. I soffitti sono in parte rivestiti con perlinato.

Le pareti dell'unità sono intonacate e tinteggiate, porte ed infissi del piano primo sono doppi, l'uno in legno con vetro semplice e l'altro in anticorodal, presente anche sul terrazzino verandato, con tapparelle in pvc e zanzariere. Gli infissi del piano secondo sono in legno con vetro semplice.

Il tutto come da report fotografico raccolto in sede di accesso in sopralluogo (allegato n°9).

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del secondo accesso (15/07/2024), l'immobile risultava essere occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 03/05/2019 e registrato in data 17/03/2019, tra la società esecutata e la Sig***, che ne forniva copia successivamente depositata in atti.

All'art.2 del suddetto contratto si dichiara che *"Il contratto è stipulato per la durata di anni 1 dal 01.06.2019 al 31.05.2020 e alla prima scadenza ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo"*. All'art.4 si dichiara altresì che il canone mensile convenuto tra le parti è pari a €.600,00 mensili (per un totale annuo di €.7.200,00).

In merito al contratto sopracitato, nella nota informativa depositata in atti, il Custode ha rilevato che *"il contratto di locazione prodotto configurerebbe una cd. "locazione transitoria", da ritenersi ormai scaduta sia con riguardo alla durata stabilita contrattualmente tra le parti (senza che sia stata provata l'attivazione di alcuna procedura di rinnovo), che con riguardo alla previsione normativa di cui al D.M. 30.12.2002 (a cui la legge n. 392/1978 rimanda) che stabilisce la durata massima non superiore a 18 mesi"*.

Si precisa altresì che in funzione del più probabile valore locativo mensile del bene in esame, quantificabile in €.1.400,00 (come da relazione di calcolo dell'indennità di occupazione redatta dalla scrivente ed allegata dal Custode alla predetta nota), potrebbero configurarsi le previsioni di cui all'art 2923 comma terzo c.c (cd. "canone vile"). Tutto ciò premesso, si sottopone quanto sin sopra al GE per le relative valutazioni nel merito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1990 al 31/01/2017	***	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Serena Caimmi	15/10/1990	20408	
		Trascrizione			
Dal 31/01/2017 al 31/03/2017	***	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/10/1990		47915
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 31/03/2017 al 28/04/2021	***	Massimo d'Ambrosio	31/01/2017	120122	31196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/02/2017		9080
Dal 31/03/2017 al 28/04/2021	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo d'Ambrosio	31/03/2017	120514	
		Trascrizione			
Dal 28/04/2021	***	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/04/2017		27445
Dal 28/04/2021	***	Compravendita			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Massimo d'Ambrosio	28/04/2021	128078	36790
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	06/05/2021	59058	40873

Nella relazione notarile versata in atti si evidenzia che in forza di atto Rep. 20408 per Notaio Serena Caimmi del 15/10/1990, il bene in oggetto perveniva per la nuda proprietà a *** nonché per l'usufrutto vitalizio ai genitori *** , successivamente deceduti rispettivamente in data *** e *** , di talché, stante il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà, il suddetto *** ne diveniva pieno proprietario.

Sempre nella relazione si segnala la presenza di preliminare di compravendita per Notaio Massimo d'Ambrosio del 23/07/2018 (trascritto a Roma 1 il 24/07/2018 con form.62774) con cui la *** prometteva di vendere l'immobile in esame alla ***

Nella relazione si precisa da ultimo che con verbale di assemblea per atto a rogito del Notaio Massimo d'Ambrosio Rep.128162 del 28/05/2021 la denominazione sociale della società eseguita veniva variata da *** " all'attuale ***

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma 1 il 03/05/2006
Reg. gen. 54988 - Reg. part. 15497
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA
Contro ***
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Luigi Fasani
Data: 28/04/2006
N° repertorio: 73585
N° raccolta: 15709

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 15/11/2022
Reg. gen. 147877 - Reg. part. 104594
Quota: 1/1

Come già dettagliato nel precedente paragrafo ("Provenienza ventennale") risulta:

- **ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Trascritto a Roma 1 il 24/07/2018

Reg. gen. 89319 - Reg. part. 62774

Quota: 1/1

A favore di ***

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 - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali", disciplinato dagli art.51, 52 e 53 delle N.T.A. di piano, all'interno del Programma Integrato PRINT res. mun. XV n. 2 Monte Cucco.

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani (aree urbanizzate del PTPR), in area ricompresa tanto nel Repertorio regionale dei beni paesaggistici: beni dichiarativi areali archeologici - art. 134 comma 1 lett. a) D.Lgs. 42/2004 - Zona del comprensorio di Villa Doria Pamphili, Villa Carpegna e Valle dei Casali nel Comune di Roma (cdm058_131), quanto nel Repertorio regionale dei beni paesaggistici: immobili e aree di notevole interesse pubblico - art. 136 comma 1 lett. c) e d) D.Lgs. 42/2004 - Valle dei Casali, nel Comune di Roma (cd058_142).

La documentazione urbanistica acquisita è allegata in stralcio alla perizia (allegato n°6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui il bene è parte, per quanto risultante dal carteggio acquisito presso l'Ufficio Condono Edilizio di Roma Capitale (allegato n°5), risulta essere stato edificato senza titolo; per l'intero fabbricato è stata successivamente presentata un'unica domanda di sanatoria, registrata al protocollo n. 86/204222/0 della Ripartizione XV del Comune di Roma, alla quale ha fatto seguito il rilascio di concessione in sanatoria n°406582 del 22/05/2024.

Più nel dettaglio la suddetta istanza, ove le opere sono dichiarate come ultimate nel 1972, ha avuto ad oggetto un edificio ad uso civile abitazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato, con una superficie utile abitabile complessiva, comprensiva anche di beni estranei al giudizio, pari a mq.269,06 ed una superficie non residenziale (per servizi ed accessori) pari a mq.119,36. Nel fascicolo fornito dall'U.C.E. sono allegati: il modello di domanda, nel quale si dichiara la presenza nel fabbricato di due abitazioni; il certificato di collaudo delle opere in cemento armato presenti nella costruzione; perizia tecnica giurata ove viene dettagliato l'oggetto dell'istanza, ovvero i due appartamenti e la cantina di cui si compone il fabbricato - immobili di cui sono riportati gli identificativi catastali - nonché i servizi ad uso diretto dell'edificio (ovvero allacciamento alla rete fognante e alla rete elettrica, approvvigionamento idrico da acquedotto ed impianto termico autonomo). Sempre nel fascicolo sono rinvenibili: documentazione catastale (visure e planimetrie) degli immobili, fra le quali quella relativa all'immobile oggetto di stima; bollettini di pagamento delle oblazioni; elaborati fotografici degli esterni del manufatto; infine Titolo Edilizio in Sanatoria con Procedura Semplificata n.: 406582 del 22 maggio 2024, rilasciato alla *** così come risulta dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 417165/1991 (Categoria Catastale: A7 - Foglio: 773 Particella: 261 Sub: 1, 2, 3).

Pur non essendo presenti in atti elaborati grafici di progetto - circostanza rappresentata dalla scrivente all'U.C.E. che non ha tuttavia fornito riscontro nel merito - il raffronto tra la planimetria di accatastamento dell'immobile de quo, depositata presso il Catasto Fabbricati in data 18/04/1985 (allegato n°2/a) e che identificante la configurazione concessionata - e l'odierno stato dei luoghi, ha evidenziato la sussistenza di difformità in termini di distribuzione interna e di prospetto nonché, relativamente al piano secondo (soffitte), anche di consistenza e destinazione d'uso.

Più nel dettaglio in sede di sopralluogo si è riscontrato l'intervenuto frazionamento di fatto dell'unità immobiliare pignorata in due porzioni, distinte e tra loro non comunicanti, con annessa diversa morfologia delle partizioni interne per entrambi i livelli. Al piano primo, a latere di modifiche di tramezzature e vani porta, si è altresì riscontrata la realizzazione - nel soggiorno di una delle due unità "di fatto" - di un secondo angolo cottura nonché di una scala di collegamento con il sovrastante piano mansardato, previa apertura di asola nel solaio tra i due livelli; difforme, anche per il piano secondo, risulta essere la distribuzione interna, con modifica delle partizioni rappresentate in pianta e realizzazione di nuove tramezzature e vani porta.

In merito a tale piano si segnala altresì un ampliamento della consistenza in termini di superficie calpestabile, pur senza modifica della sagoma esterna del fabbricato: per l'unità di destra, ai vani realizzati al piano mansardato sono state difatti annesse porzioni dell'originario sottotetto perimetrale, onde ampliarne l'estensione. Per entrambe le unità è stata altresì operata una variazione della destinazione d'uso del livello tutto: benché detto piano identifichi, catastalmente ed urbanisticamente, un piano soffitte, se ne è riscontrato l'utilizzo di fatto a fini abitativi, mediante la realizzazione di servizi igienici (non riportati nella planimetria catastale); si è infine riscontrata la realizzazione di lucernai, di cui non vi è evidenza, grafica e/o fotografica, nel carteggio del fascicolo di condono.

In merito alle difformità di prospetto riscontrabili al piano primo, si segnala in primis l'apertura di vano porta sul portico, per creare un punto di accesso all'appartamento di sinistra; a seguire, nella planimetria catastale - che come già detto identifica la configurazione concessionata - non figurano gli infissi posti a tamponatura del portico né, per l'unità di sinistra, la finestra del bagno e gli infissi sul parapetto del terrazzino (che risulta di fatto verandato). A tal proposito si rileva una discrasia tra planimetria ed elaborati fotografici allegati al fascicolo di condono: negli scatti forniti, oltremodo scuri, compaiono ad esempio gli infissi del terrazzino, mentre non è chiaro se figurino la finestra del bagno. Tuttavia, non comparendo infissi e finestra nella planimetria concessionata, ed in assenza di un elaborato grafico di progetto che possa dirimere tale discrasia, non se ne può asserire la legittimità, elemento eventualmente da sottoporre alla valutazione dell'U.C.E. in sede di istanza di rettifica della concessione in sanatoria già rilasciata.

In relazione alle difformità su dettagliate, a seguito di accesso agli atti presso i competenti Uffici tecnici comunali è emersa la presenza di una pratica edilizia (Cila prot.29201 del 29/03/2017) presentata dalla *** , della quale si è acquisito il carteggio (allegato n°12): è stato ivi riscontrato tra le altre cose il modello di domanda, ove l'intervento è qualificato come intervento già realizzato (in data 06/02/2017), con ricevuta della relativa sanzione, nonché l'elaborato grafico annesso. Il predetto elaborato, pur dando atto di alcune delle modifiche interne rilevate, non risulta tuttavia conforme con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso né in termini di distribuzione né di frazionamento di fatto dell'unità; la pratica non risulta peraltro sottoposta all'U.C.E. in sede istruttoria (nulla risulta nel fascicolo fornito) né finalizzata con eventuale presentazione di variazione catastale.

Per le difformità sin qui dettagliate, per le quali non è pertanto emersa la presenza di idoneo titolo edilizio, al fine di regolarizzare il cespite si ritiene necessaria la preventiva realizzazione di ripristini ad entrambi i livelli del bene, con riguardo alla planimetria concessionata, ultima configurazione assentita del bene. Più in dettaglio al piano inferiore si ritiene necessaria la rimozione della scala metallica realizzata nell'unità di sinistra, con chiusura dell'asola indebitamente aperta nel sovrastante solaio, nonché la rimozione degli infissi di portico e terrazzino. Al piano sovrastante si ritiene altresì necessario il ripristino della superficie utile originaria (tamponando gli indebiti ampliamenti operati a vantaggio di alcuni vani interni in danno del contiguo sottotetto), nonché del collegamento interno tra le due porzioni, ad oggi frazionate, del piano soffitte (ripristinandone l'unitarietà e rendendo lo stesso accessibile dalla sola porzione di destra, stante la necessaria rimozione della scala interna nell'unità contigua).

Da ultimo si ritiene necessario il ripristino della legittima destinazione d'uso a soffitta dell'intero livello, rimuovendo i servizi igienici ivi realizzati che ne determinano l'indebito utilizzo a fini abitativi, nonché la

rimozione/tamponatura dei lucernai, salvo verificare in sede esecutiva che la realizzazione non abbia comportato interessamento di elementi strutturali, di talché gli stessi potrebbero essere ricompresi nella pratica di seguito illustrata. Per la regolarizzazione delle residuali difformità segnalate - ovvero variazioni di prospetto (per la realizzazione del secondo portoncino e della finestra nel servizio igienico), frazionamento dell'immobile e diversa morfologia delle partizioni interne - salvo ricostituire anche per esse lo status quo ante si ritiene in alternativa possibile procedere - all'esito dei summenzionati ripristini e degli eventuali connessi adeguamenti (da definire in sede progettuale) - mediante accertamento di conformità, previo assenso degli enti competenti ai quali resta rimessa la valutazione finale nel merito.

In ragione dei costi connessi alle attività summenzionate si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 15% del valore di stima del cespite fatti salvi i maggiori o minori oneri eventualmente emergenti in sede di definizione delle connesse pratiche, attività queste 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 il bene è parte non risulta essere costituito in condominio, di talché non vi è evidenza né si ha contezza di eventuali pendenze connesse alla gestione delle parti comuni dell'edificio.

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) - Vicolo Clementi n°43, interno 2, piano 1-2

L'immobile oggetto di pignoramento identifica è sito in un fabbricato di civile abitazione con accesso da Vicolo Clementi n°43, in località Trullo (Municipio Roma XI), nel quadrante sud-ovest della città interno al GRA.

L'edificio di cui il bene è parte, costituito da tre piani fuori terra (incluso soffitte) ed uno interrato, con rivestimento in cortina e copertura a falde, è ubicato all'interno di una più ampia corte, non oggetto di procedura: il bene pignorato, cui si perviene mediante una scala esterna che si diparte dalla suddetta corte antistante, si estende ai piani primo e secondo dello stabile. L'immobile, indicato in atti come interno 2, risulta di fatto frazionato in due unità contigue, ciascuna sviluppantesi su due livelli (primo e soffitta) comunicanti mediante scala interna.

La prima unità, che occupa il versante destro del fabbricato, si compone al piano inferiore di ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico e disimpegno, nonché balcone a livello; mediante scala interna si perviene al piano secondo, mansardato stante la copertura a falde, ove si individuano tre camere ed un servizio igienico, oltre disimpegno e sottotetto.

La seconda unità, sita sul contiguo versante sinistro del fabbricato, si compone al piano primo di soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico e disimpegno, nonché di un balcone e di un terrazzino verandato; mediante scala interna si perviene al piano secondo (sempre mansardato), ove si individuano due vani ed un servizio igienico, oltre sottotetto.

Per entrambe le porzioni il piano superiore, benché di fatto adibito ad uso abitativo, risulta essere catastalmente ed urbanisticamente qualificato come soffitta.

Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1 a/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°9). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 773, Part. 261, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A7

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

Ai fini della presente stima 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), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione abitativa nella Fascia/zona periferica/Trullo (Via Monte delle Capre) - Codice zona: D74, oscillano tra un minimo di €/mq.2.100,00 ed un massimo di €/mq.3.000,00 per le abitazioni di tipo civile e tra un minimo di €/mq.1.800,00 ed un massimo di €/mq.2.600,00 per le abitazioni di tipo economico.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare (l'immobile è classato come A/7) sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, al valore medio tabellato per le abitazioni di tipo economico, e nel dettaglio ad un valore pari a €/mq.2.200,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In particolare si è valutato positivamente lo stato di conservazione interno, che per quanto apprezzabile in situ risulta essere stato oggetto di intervento di rinnovamento in tempi relativamente recenti; di contro si è valutata negativamente l'assenza di ascensore (l'immobile è sito al piano primo, accessibile mediante scala esterna) nonché l'assenza di spazi esterni di pertinenza esclusiva. Il valore individuato 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 allo stesso affini per tipologia edilizia e finiture, 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 reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima.

Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una ulteriore percentuale forfettaria pari al 15% in funzione delle difformità catastali ed edilizie segnalate nei paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia": resteranno pertanto ad esclusivo carico, cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed attività a tali aspetti connessi, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

Ulteriore decurtazione in misura pari al 5% si ritiene opportuna stante lo stato di interclusione del bene, per le eventuali connesse attività in termini di formalizzazione di servitù di passaggio in favore del bene ed a carico delle aree contigue.

A partire dal valore originario pari ad Euro € 419.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 30%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **€ 293.000,00** in c.t.

Vista la qualità del soggetto esecutato, la vendita potrebbe essere soggetta ad Iva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Vicolo Clementi n°43, interno 2, piano 1-2	190,40 mq	2.200,00 €/mq	€ 418.880,00	100,00%	€ 418.880,00	€ 293.000,00
Valore di stima:					€ 399.840,00	€ 293.000,00

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

Roma, li 29/03/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Rilievo metrico (a/b)
- ✓ Allegato 2 - Planimetria catastale (a) / Estratto di mappa (b)/Elaborato planimetrico (c)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 - Fascicolo di condono
- ✓ Allegato 6 - Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 7 - Quotazioni OMI 2-24 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie (elenco formalità e note)
- ✓ Allegato 9 - Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 10 - Contratto di locazione
- ✓ Allegato 11 - Verbali sopralluogo
- ✓ Allegato 12 - Documentazione Municipio