

CHIARIMENTI DELL'ESPERTO STIMATORE

Versione aggiornata al 10.04.2026

Allegato alla Perizia di Stima

1. PARTI DELLA PROCEDURA

Procedura	R.G. 220/24 – Sez. IV Esecuzioni Immobiliari
G.E.	Dott.ssa Ferramosca
Esperto Stimatore	Dott. Ing. Mario Giulianelli
Parte procedente	(Avv. Riccardo Carnevali – Avv. Benedetta Coricelli)
Esecutato	

2. PREMESSA E INCARICO

All'udienza del 17 febbraio 2026, il Giudice dell'Esecuzione disponeva che il sottoscritto Esperto Stimatore svolgesse specifici accertamenti relativi agli oneri pretesi dal Condominio confinante sito in Via Poggio Catino n. 4, Roma, con obbligo di relazionare in proposito e di aggiornare l'elaborato peritale già depositato.

In adempimento di tale disposizione, sono stati svolti i necessari approfondimenti presso:

- il Condominio procedente di ;
- il Condominio confinante di ;
- il Catasto Fabbricati e la Conservatoria dei RR.II. di Roma.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato è costituito dall'appartamento con annessa cantina sito in Roma, Via Poggio Catino n. 6, interno 5, piano 2° (appartamento) e piano S1 (cantina annessa), censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma come segue:

Foglio	563
Particella	39
Subalterno	512
Zona censuaria	3
Categoria / Classe	A/2 – Classe 2
Consistenza	9,5 vani
Rendita Catastale	€ 2.183,32

4. STORIA DELLA PROPRIETÀ

Atto di compravendita del 21 dicembre 2012 (Rep. N. 11075 – Notaio Paolo Farinaro, Roma)

Con tale atto il sig. vendeva al sig. la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sopra identificato. La planimetria catastale allegata all'atto, pur non perfettamente identica all'attuale (per successive modifiche interne), ne conferma l'attuale delimitazione e l'identificazione catastale.

Atto di donazione del (Rep. N. – Notaio Francesco Caporali, Roma)

Con tale atto la sig.ra , riservandosi l'usufrutto vitalizio, donava al sig.

la nuda proprietà dell'immobile in questione, all'epoca distinto al N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Foglio 563, Particella 39, Sub. 9 – Zona censuaria 3, piano 2°-S1, categoria A/2, classe 2, vani 7,5, rendita catastale Lire 5.400.

Nello stesso atto veniva precisato che l'immobile era pervenuto alla sig.ra per quota 1/2 con atto a rogito del Notaio Nazareno Dodici in data 10 aprile 1975 e per la residua quota di 1/2 per successione testamentaria del coniuge .

Nell'atto si precisava inoltre che per detto immobile erano state presentate le seguenti pratiche:

- a) all'U.T.E. di Roma, denuncia di variazione in data 29 aprile 1986, prot. n. 70914, per cambio di destinazione da abitazione ad ufficio;
- b) al Comune di Roma in data 30 aprile 1986, domanda di sanatoria ai sensi della Legge n. 47/1985, protocollata al n. 94556.

5. ACCERTAMENTO: TRASFERIMENTO ABUSIVO DI UNA STANZA

A seguito delle verifiche svolte, è emerso che in data non identificata con certezza – ma che lo scrivente ritiene certamente compresa tra il 1986 (data di presentazione della domanda di sanatoria da parte del marito della sig.ra ,) e il (data delle donazioni dalla sig.ra rispettivamente a e a) – si è proceduto a trasferire fisicamente una delle camere dell'appartamento interno 5, piano 2°, del Condominio di Via Poggio Catino n. 4 all'appartamento contiguo, anch'esso al piano 2°, interno 5, del Condominio. Tale operazione non può che essere stata compiuta dalla sig.ra nel periodo in cui la stessa era unica proprietaria di entrambi gli appartamenti, resi contigui dal fatto che l'intero fabbricato insiste sulla medesima particella 39 del Foglio 563, pur essendo dall'origine e tutt'ora suddiviso tra due distinti Condominii (quello di Via Poggio Catino n. 4 e quello di Via Poggio Catino n. 6).

RILIEVO CRITICO: di tale operazione di divisione/fusione non esiste alcuna traccia documentale. È probabile che la pratica edilizia non sia mai stata presentata, assumendosi erroneamente che si trattasse di semplici "opere interne", per le quali all'epoca era sufficiente una comunicazione al Comune ai sensi della Legge n. 47/1985. In realtà, l'intervento avrebbe

richiesto una pratica edilizia complessa, incidendo sulla configurazione urbanistica dell'edificio e sulla consistenza immobiliare di entrambi i condomini, con conseguente necessità di variazione dei millesimi.

6. SITUAZIONE CATASTALE E CONDOMINIALE ATTUALE

Le planimetrie catastali di entrambi gli appartamenti all'epoca di proprietà della sig.ra , , risultano aggiornate e conformi allo stato attuale dei luoghi, sia per l'appartamento di Via Poggio Catino n. 6 int. 5 piano 2° (comprensivo della stanza accorpata), sia per l'appartamento di Via Poggio Catino n. 4 int. 5 piano 2° (privo della stanza trasferita).

Il Condominio di Via Poggio Catino n. 4 attribuisce al sig. , a far data dall'acquisto dell'immobile (anno 2012), una quota millesimale di proprietà pari a 12,27 millesimi, esigendo il pagamento delle relative quote ordinarie e straordinarie di spese condominiali.

7. STATO DELLE VERIFICHE IN CORSO

Lo scrivente ha avviato formale richiesta di accesso agli atti presso il Municipio II di Roma, al fine di verificare l'eventuale esistenza di pratiche edilizie relative all'operazione di divisione/fusione delle due unità immobiliari.

Attività	Stato
Accesso agli atti – Municipio II Roma	In attesa di riscontro
Verifica catastale (Catasto + Conservatoria)	Completata
Verifica pratiche edilizie (sanatoria 1986)	Completata

8. DICHIARAZIONE CONCLUSIVA

Il sottoscritto Dott. Ing. Mario Giulianelli, in qualità di Esperto Stimatore nominato nella procedura in epigrafe, attesta che le risultanze di cui al presente documento sono frutto di verifiche documentali e sopralluoghi condotti con la dovuta diligenza professionale, e che il contenuto è fedele agli atti acquisiti.

Roma, 10.04.2026

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Mario Giulianelli