

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 561/2022 del R.G.E.

promossa da

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Codice fiscale: 10508010963

contro

Codice fiscale:



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	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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vestricio Spurinna 105, scala E, interno 16, piano 4

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento ubicato in un fabbricato in cortina con duplice accesso da Via Vestricio Spurinna n.105 e da Via di Centocelle n.576, nel quartiere Tuscolano dell'odierno Municipio Roma VII di Roma Capitale, nel quadrante est della città.

Lo stabile in cui insiste il bene, risalente alla fine degli anni '60, è costituito da otto piani fuori terra oltre piano coperture ed interrato; al piano strada si individuano alcuni esercizi commerciali nonché l'accesso agli androni condominiali delle scale che distribuiscono gli appartamenti sovrastanti.

L'unità in oggetto, identificata con il numero d'interno 16, è sita al piano quarto della scala E e si compone di ingresso-soggiorno, quattro camere, cucina e due servizi igienici, oltre accessori (disimpegno e ripostiglio), nonché di due balconi.

Il bene risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Vestricio Spurinna 105, scala E, interno 16, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

L'esecutata è proprietaria del cespite per averlo acquistato dai Sigg.ri,
, con atto di compravendita Repertorio n.52561 - Raccolta n.28959 del 31 ottobre 2006 a rogito del Notaio
Dott. Antonio Pugliese (allegato n°4). Nel medesimo atto l'acquirente, odierna debitrice, dichiarava di essere
coniugata in separazione dei beni; per quanto riscontrato dal Custode presso l'anagrafe, il matrimonio è stato
contratto all'estero.

CONFINI

L'appartamento confina con: pianerottolo condominiale, unità contigue (int.16/A della scala E ed int.19 della
scala F), distacco su aree condominiali, salvo altri, confini compatibili con quanto riportato nell'atto di
provenienza del bene (allegato n°4) e/o nella planimetria catastale d'impianto, depositata presso l'Agenzia del
Territorio in data 31/12/1969 (allegato n°2/a).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione*	116,70 mq	133,50 mq	1	133,50 mq	2,85 m	4
Balconi (n°2)	11,90 mq	12,85 mq	0,35	4,50 mq	2,85 m	4
Totale superficie convenzionale:				138,00 mq		

Nel computo della consistenza interna non è stata inclusa la porzione, di estensione pari a mq.0,90 circa, della
prima camera dell'appartamento (quella a sinistra dell'ingresso), trattandosi di superficie che, nel raffronto
tanto con la planimetria catastale quanto con il progetto approvato, risulta essere stata realizzata in
ampliamento sul contiguo pianerottolo condominiale.

La summenzionata area identifica nello specifico la soluzione d'angolo terminale destra del vano (v. rilievo -
allegato n°1) che, in quanto indebito aumento di Sul, dovrà essere tamponata sul versante interno, inibendone
l'uso, sì da ripristinare l'originaria minore consistenza interna del bene.

Della succitata discrasia si è pertanto già tenuto conto in sede di determinazione delle superfici poste a base
della stima, rimandando al prosieguo della perizia per le ulteriori valutazioni a tale aspetto connesse.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	o nato a) il fino al 2 nato a	Catasto Fabbricati Fg. 955, Part. 404, Sub. 160, Zc. 4 Categoria A3

	il fino al DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987	Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 1,81 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 28/02/2006 nato a)	il fino al 2 nato a) il fino al DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto Fabbricati Fg. 955, Part. 404, Sub. 160, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 1,81 Piano 4
Dal 28/02/2006 al 29/09/1986	1 nata a il * (1) Proprieta' 1/7 fino al 2 nato a) il * (1) Proprieta' 1/7 fino al nato a il (1) Proprieta' 1/7 fino al nato a il (1) Proprieta' 1/7 fino al nato a il (1) Proprieta' 1/7 fino a nato a il (1) Proprieta' 1/7 fino al il (1) Proprieta' 1/7 fino al DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume registrato in data -SUCCESSIONE Voltura n. - Pratica n. in atti dal	Catasto Fabbricati Fg. 955, Part. 404, Sub. 160, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 1.058,74 Piano 4
Dal 29/09/2006 al 31/10/2006 1) Proprieta'		Catasto Fabbricati Fg. 955, Part. 404, Sub. 160, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 1.058,74 Piano 4

Dal 31/10/2006 al 29/12/2024 nata in il	DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del - UU Sede) Registrazione Volume n. 28 registrato in data -SUCCESSIONE Voltura n. 6 - Pratica n. RM0822901 in atti dal * (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA Atto del 31/10/2006 Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 52561 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 89673.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 07/11/2006	
		Catasto Fabbricati Fg. 955, Part. 404, Sub. 160, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 1.058,74 Piano 4

Si rimanda alla "Visura Storica per Immobile" per il dettaglio dei passaggi dalla costituzione all'attualità, ivi incluse le ulteriori situazioni degli intestati relative ad atti antecedenti 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
	955	404	160	4	A3	4	5 vani		1058,74 €	4	

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale, il raffronto tra la planimetria del bene pignorato, presentata presso l'Agenzia del Territorio in data 31/12/1969 (allegato n°2/a) e lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente a mezzo di rilievo in sede di accesso ha evidenziato, fatte salve discrasie dimensionali ascrivibili a rappresentazione grafica, la presenza di difformità tanto in termini di consistenza quanto di distribuzione interna dell'unità.

Per quanto concerne il primo aspetto la planimetria catastale graficizza una consistenza minore rispetto a quella effettiva, riscontrandosi in loco un ampliamento (di mq.0,90 circa) sul sedime dell'originario pianerottolo condominiale: detto ampliamento, che determina di fatto un aumento di Sul dell'unità, ricade nella prima camera (ovvero quella ubicata a sinistra dell'ingresso), e più in dettaglio in corrispondenza dell'odierna soluzione d'angolo destra del vano.

Rispetto alla planimetria catastale si rilevano altresì ulteriori difformità relativamente alla distribuzione

interna, riscontrandosi l'intervenuta demolizione e ricostruzione di tramezzi (in particolare riduzione dell'originario soggiorno a vantaggio di ingresso e disimpegni; realizzazione di un secondo servizio igienico in luogo di quello unico originario), con modifica dei relativi vani porta.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, pur essendo stato oggetto – per quanto desumibile in situ - di una parziale ristrutturazione interna in tempi verosimilmente non risalenti, versava all'atto del sopralluogo in uno stato conservativo non ottimale, compatibile con il prolungato disuso perdurante da almeno tre anni (secondo quanto dichiarato dalla competente amministrazione condominiale), di talché potrebbero rendersi necessari interventi manutentivi a carico di impianti e/o finiture; normale appare di contro lo stato conservativo del fabbricato di cui l'unità è parte (vedi report fotografico - allegato n°12).

PARTI COMUNI

Come già precedentemente evidenziato, la disamina della documentazione edilizia e catastale acquisita ha consentito di riscontrare che parte della prima camera a sinistra dell'ingresso (nello specifico la soluzione d'angolo destra del vano, per mq.0,90 circa) è stata realizzata in ampliamento su superficie che – in base al progetto approvato nonché alla pressoché coeva planimetria catastale - ricadeva su sedime del contiguo pianerottolo condominiale; per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento ubicato in un fabbricato in cortina con duplice accesso da Via Vestricio Spurinna n.105 e da Via di Centocelle n.576, nel quartiere VIII - Tuscolano dell'odierno Municipio Roma VII di Roma Capitale, nel quadrante est della città.

Lo stabile in cui insiste il bene, ubicato in un compendio edificato alla fine degli anni '60, è costituito da otto piani fuori terra oltre piano coperture ed interrato; al piano strada si individuano alcuni esercizi commerciali nonché l'accesso agli androni condominiali delle scale che distribuiscono gli appartamenti sovrastanti.

L'unità in oggetto, identificata con il numero d'interno 16, è sita al piano quarto della scala E e si compone di ingresso-soggiorno, quattro camere, cucina e due servizi igienici, oltre accessori (disimpegno e ripostiglio), nonché di due balconi coperti.

Più nel dettaglio al bene si perviene mediante il vano scala e/o l'ascensore che, dipartendosi dall'atrio condominiale, distribuiscono le sovrastanti unità immobiliari dello stabile: in corrispondenza del piano quarto, sulla porzione terminale destra del pianerottolo, lungo il versante contiguo alla chiostrina, si attesta l'appartamento in esame.

Più in dettaglio un portoncino blindato con doppia serratura immette in un ingresso, pavimentato come la contigua "zona giorno", in gres porcellanato; sul versante destro dell'ingresso si attesta un ripostiglio provvisto di soppalco in legno mentre a sinistra si individua un primo vano (da progetto guardaroba/ripostiglio, di fatto in uso come camera da letto) provvisto di finestra alta a nastro prospiciente sul pianerottolo condominiale e pavimentato in parquet (in analogia con le ulteriori camere dell'appartamento). A seguire l'ingresso immette nella porzione centrale dell'immobile che - ancorché non finestrata - risulta di fatto adibita a soggiorno: sulla stessa si affacciano gli ulteriori vani che compongono l'unità. Si individuano nell'ordine, a partire da sinistra e procedendo in senso orario: una seconda camera, anch'essa pavimentata in parquet; quindi la cucina, pavimentata in gres e rivestita in maioliche fino ad un'altezza di ml.2,20, comunicante mediante portafinestra con un balcone coperto (inaccessibile all'atto del sopralluogo) pavimentato in gres, con soglie e stangoni in travertino e balaustra metallica.

Seguono quindi due servizi igienici contigui, separati da un tramezzo (non a tutta altezza, e pertanto con passaggio di aria e luce sulla sommità), entrambi pavimentati e rivestiti in maioliche (fino ad un'altezza

rispettivamente di ml.2,30 e ml.2,05) nonché dotati di lavabo, wc e doccia: il primo bagno ha affaccio diretto sulla "zona giorno" mentre il secondo, retrostante e prospiciente con finestra sul medesimo balcone in uso alla cucina, è di fatto interno alla terza camera da letto dell'unità, dotata di piccolo soppalco. Segue infine la quarta ed ultima camera da letto, pavimentata come la precedente in parquet: entrambi i succitati vani accedono mediante portafinestra ad un secondo e più esteso balcone coperto, recante le medesime finiture del precedente.

L'appartamento presenta quote interne variabili tra ml.2,85 e ml.2,90, stante la presenza di controsoffitti; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, le tapparelle (alcune non pienamente funzionanti) in pvc con grate in metallo; le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, mentre una caldaia è preposta alla produzione di acqua calda sanitaria; i radiatori sono in alluminio, mentre nei servizi igienici sono presenti termoarredi.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, di cui non sono disponibili le certificazioni; il quadro elettrico è tuttavia dotato di salvavita.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto dell'ultimo sopralluogo effettuato dalla scrivente, unitamente al Custode e ad un collaboratore, in data 26/11/2024, il bene risultava libero da persone, essendo l'esecutata da lungo tempo irreperibile: per quanto dichiarato dall'Amministratore del condominio, l'immobile risulterebbe vuoto da almeno tre anni (allegato n°8).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1975 al 31/05/1987	nata a) il e nata a) il .	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Giuseppe Pampersi	09/10/1975	102146	30103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/10/1975	35859	26650
		Registrazione			
Dal 31/05/1987 al 28/02/2006	il	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/10/1975	8034	
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/03/1990	29322	16715
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			24/11/1987	18	11910
Dal 28/02/2006 al 29/09/2006		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2006 al 31/10/2006		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/10/2006 n nata in Codice Fiscale/P.IVA:			
		Compravendita	
		Rogante	Data
		Antonio Pugliese	31/10/2006
		Repertorio N°	Raccolta N°
		52561	28959
		Trascrizione	
		Presso	Data
		Roma 1	04/11/2006
		Reg. gen.	Reg. part.
		148435	89673

In merito alla continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, nella certificazione notarile integrativa depositata in atti dal creditore procedente in data 14/01/2025 (alla quale si rimanda) viene rilevato che in data 8/01/2025 sono state trascritte accettazioni tacita di eredità in relazione alle successioni in morte di (ai numeri), di (ai numeri) e di (ai numeri); nella Sez.D delle relative note, depositate in atti, si precisa che *“Si trascrive accettazione tacita di eredità per la continuità delle trascrizioni (ai sensi dell'art. 2648 comma 3 c.c.)”*.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Roma il 04/11/2006
 Reg. gen. 148436 - Reg. part. 35283
 Quota: 1/1
 Importo: € 620.000,00
 A favore di MACQUARIE BANK LIMITED
 Contro
 Capitale: € 310.000,00
 Rogante: PUGLIESE ANTONIO
 Data: 31/10/2006
 N° repertorio: 52562

Trascrizioni

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

Trascritto a Roma il 26/07/2022

Reg. gen. 102462 - Reg. part. 72265

Quota: 1/1

A favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di licenza edilizia n.1975 del 25/11/1966 (allegato n°5/a) rilasciata ad ed , a seguito di presentazione di progetto prot.23397/65, per la costruzione di un fabbricato intensivo in Via Papiria. Successivamente, previa presentazione di variante prot. 36976/70 (ove sono riportati gli odierni dati toponomastici di Via Spurinna e Via di Centocelle), veniva rilasciata licenza n.168 del 02/02/1972 (allegato n°5/b) ed infine certificato di agibilità n.462 del 10/10/73 (allegato n°7).

Nel fascicolo progettuale, acquisito presso il competente archivio del D.P.A.U. ed allegato in stralcio alla perizia (allegato n°6), sono stati rinvenuti: rapporti d'ufficio e schede istruttorie relative ai progetti (originario e in variante), prescrizioni del Comando Provinciale Vigili del Fuoco relative agli interrati ed alle strutture portanti, atti d'obbligo (atto Rep.65368/Racc.15956 del 31 ottobre 1966 e successivo atto Rep.86411/Racc. 24159 del 13 ottobre 1971, entrambi per Notaio Pampersi) relativi alla destinazione a parcheggio del piano S1 e alla sistemazione a giardino di alcune aree comuni. Al fascicolo sono altresì allegati gli elaborati grafici di progetto approvati, siglati con parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 20 luglio 1971.

Per quanto concerne l'appartamento pignorato, il raffronto tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso e la configurazione assentita rinvenuta in atti ha evidenziato, fatte salve discrasie dimensionali che si ritengono ascrivibili a rappresentazione grafica, la sussistenza di difformità in termini di consistenza dell'unità nonché una diversa morfologia delle partizioni interne.

Per quanto concerne il primo aspetto, la planimetria di progetto prevedeva la presenza di un'ulteriore camera da letto, vano di contro non ricompreso nel bene de quo e verosimilmente annesso ad altra u.i.u.: l'odierno stato dei luoghi risulta peraltro già documentato nella planimetria catastale d'impianto del 1969, tuttora vigente, ove la suddetta camera non fa parte del cespite come censito.



Ulteriore difformità in termini di consistenza, questa volta in eccesso rispetto a quella di progetto, si identifica nell'annessione, in corrispondenza della soluzione d'angolo del primo vano a sinistra dell'ingresso (da progetto identificante un guardaroba con contiguo ripostiglio), di parte dell'originario pianerottolo condominiale, per una superficie pari a mq.0,90 circa. Tale difformità, che determina un indebito aumento di superficie utile lorda (Sul) dell'unità, pur essendo riscontrabile anche ad altri piani del fabbricato e, per quanto apprezzabile dalle finiture, verosimilmente realizzata in fase costruttiva o comunque in epoca risalente, non risulta tuttavia riportata nella planimetria catastale d'impianto, che appare nel merito conforme all'elaborato progettuale.

Si rilevano altresì, rispetto alla configurazione di progetto, ulteriori difformità per quanto concerne la morfologia delle partizioni interne e la destinazione dei singoli vani: l'originario guardaroba con ripostiglio ubicato a sinistra dell'ingresso è stato di fatto fuso in un ambiente unico e privo di tramezzature, adibito a camera (annettendo - come anzidetto - parte del pianerottolo condominiale in corrispondenza dell'odierna soluzione d'angolo terminale destra del vano). A seguire, l'originario soggiorno-pranzo è stato ridotto a vantaggio delle contigue zone ingresso-disimpegno (di cui sono state modificate le tramezzature), adibendo di fatto a zona giorno, ancorché in assenza dei necessari rapporti aero-illuminanti, la porzione interna dell'unità.

E ancora, l'originario servizio igienico unico dell'immobile è stato suddiviso in due w.c., uno dei quali ad uso esclusivo di una contigua terza camera, di cui è stato ampliato, in danno del disimpegno, l'andito d'ingresso e ridotta, a vantaggio della cameretta contigua, la restante estensione. Le summenzionate discrasie a carico dei vani hanno comportato anche una diversa morfologia dei relativi vani porta.

A fronte delle difformità riscontrate, per le quali non è emersa la presenza di idoneo titolo edilizio, si evidenzia quanto segue. In merito all'aumento di Sul determinato dall'annessione di parte del pianerottolo condominiale nel primo vano dell'unità (per mq.0,90 circa), a latere di eventuali interventi a carico delle parti comuni, si ritiene necessario - onde ripristinare l'originaria consistenza del cespite come da progetto (e da planimetria catastale) - tamponare sul versante interno la porzione indebitamente inglobata, che come già detto identifica la soluzione d'angolo destra del vano, vano che dovrà essere riportato alla destinazione di ambiente di servizio (come da progetto), con contestuale eventuale modifica della finestra a nastro contigua.

Per ovviare alle ulteriori difformità interne, relativamente alle variazioni di tramezzature e/o vani porta, si ritiene possibile procedere mediante presentazione di Cila in sanatoria, valutando - in sede di definizione della pratica all'uopo predisposta - gli adeguamenti progettuali eventualmente necessari a garantire, per i vani che compongono il bene, il rispetto delle prescrizioni normative vigenti, anche in termini di rispetto degli idonei rapporti aero-illuminanti in funzione delle destinazioni d'uso dei vani.

Per quanto concerne l'intervenuto frazionamento / fusione rispetto alle u.i.u. contigue, per la già riferita cessione di un vano, da progetto annessa al bene e di fatto non ricompreso nell'unità, situazione per la quale non è possibile nella presente sede verificare l'attuale conformazione (ed eventuale intervenuta regolarizzazione), trattandosi di unità estranee al giudizio, si ribadisce tuttavia che l'odierno stato dei luoghi risulta già documentato nella planimetria catastale d'impianto (datata 31/12/1969) antecedente al rilascio del certificato di agibilità (datato 10/10/1973).

Nel merito si precisa che nei rapporti d'ufficio del 1971, allegati al fascicolo di progetto propedeuticamente al rilascio della licenza in variante, si dà atto per il compendio della sussistenza di alcune difformità interne già realizzate in sede costruttiva e riscontrate dall'ufficio di Igiene in sede di visita di abitabilità, dallo stesso approvate di talché il certificato è stato successivamente rilasciato. In ragione di ciò, salvo valutare di ricomprenderla nella Cila in sanatoria di cui sopra, all'esito di eventuali verifiche sulle unità contigue, la difformità di cui sopra potrebbe ritenersi riconducibile alla disciplina delle tolleranze costruttive ai sensi degli art.34-bis e 34-ter di cui al D.P.R. n. 380/2001 (come modificato dalla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024), valutazione rimessa al Tecnico incaricato della presentazione della pratica, previo confronto con gli uffici competenti.

In ragione delle difformità succitate nonché dei costi connessi alle attività ed opere funzionali alla relativa regolarizzazione, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 2% del valore di stima, di talché resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario ogni onere a detti aspetti connesso, anche ove maggiore, essendosi di ciò già tenuto conto, per quanto possibile, in sede di stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato di cui l'immobile è parte (indicato in atti come "Scala E"), risulta costituito in condominio, il cui Regolamento, inviato dalla competente amministrazione, è allegato al presente elaborato peritale (allegato n°8); in funzione di quanto dichiarato dalla competente Amministrazione per l'immobile in oggetto l'importo medio annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta ad € 1.100,00 circa e quello delle spese di riscaldamento ammonta ad € 560,00 circa. In merito alle spese condominiali di gestione ordinaria non saldate nell'ultimo biennio, da bilancio consuntivo 2023 risulta un saldo di € 5.700,00 circa, mentre il preventivo 2024 ammonta ad € 1.400,00 circa.

L'Amministrazione ha precisato altresì che per quanto concerne le spese di riscaldamento non saldate nell'ultimo biennio, da bilancio consuntivo 2022/2023 risulta un saldo di € 1.759,08, mentre il preventivo 2023/2024 ammonta ad € 615,82: le spese (condominiali e di riscaldamento) sopra indicate sono comprensive delle quote, relative anche ad annualità precedenti, di cui al titolo in virtù del quale il Condominio ha spiegato intervento nella procedura esecutiva in oggetto. E' stata altresì rappresentata la sussistenza di ulteriori spese straordinarie deliberate (€ 645 circa scadute e € 3.550,00 circa non scadute); il tutto come da dettaglio allegato alla presente perizia (allegato n°8).

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 Vestricio Spurinna 105, scala E, interno 16, piano 4

L'immobile oggetto di pignoramento identifica un appartamento ubicato in un fabbricato in cortina con duplice accesso da Via Vestricio Spurinna n.105 e da Via di Centocelle n.576, nel quartiere Tuscolano dell'odierno Municipio Roma VII di Roma Capitale, nel quadrante est della città. Lo stabile in cui insiste il bene, risalente alla fine degli anni '60, è costituito da otto piani fuori terra oltre piano coperture ed interrato; al piano strada si individuano alcuni esercizi commerciali nonché l'accesso agli androni condominiali delle scale che distribuiscono gli appartamenti sovrastanti. L'unità in oggetto, identificata con il numero d'interno 16, è sita al piano quarto della scala E e si compone di ingresso-soggiorno, quattro camere, cucina e due servizi igienici, oltre accessori (disimpegno e ripostiglio), nonché di due balconi. Il bene risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°12).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 955, Part. 404, Sub. 160, Zc. 4, Categoria A3

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 2024 (allegato n°10), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati nella Fascia/zona Periferica/Cinecittà Don Bosco (Piazza San Giovanni Bosco) - Codice zona: D19 /Microzona: 116, oscillano tra un minimo di €/mq.2.200,00 ed un massimo di €/mq.3.100,00 per destinazione ad "abitazioni di tipo civile" e tra un minimo di €/mq.2.100,00 ed un massimo di €/mq.2.900,00 per destinazione ad "abitazioni di tipo economico".

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare (categoria A/3) sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi ad un valore pari a €/mq.2.500,00, in funzione delle sue effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In particolare si sono valutati positivamente la qualità edilizia del fabbricato nonché l'ubicazione, a 400 metri circa dalla fermata metro Numidio Quadrato e dall'asse commerciale di Via Tuscolana. Si è di contro tenuto conto, quale fattore di deprezzamento, dello stato manutentivo del bene, stante il

prolungato disuso riscontrato in sede di accesso e l'impossibilità di verificare la piena funzionalità degli impianti.

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

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

Si ritiene altresì opportuno decurtare un'ulteriore percentuale forfettaria in misura pari al 2% del valore di stima in funzione delle difformità riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia", precisando che ogni onere alle stesse connesso resterà, anche ove maggiore, ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore originario pari ad Euro 345.000,00 in c.t. ed in funzione delle decurtazioni sopra dettagliate, il valore finale del cespite in esame si ritiene quantificabile in **Euro 304.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse decurtazioni
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Vestricio Spurinna 105, scala E, interno 16, piano 4	138,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 345.000,00	100,00%	€ 345.000,00	€ 304.000,00
Valore di stima:					€ 345.000,00	€ 304.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 15/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – Rilievo metrico
- ✓ Allegato 2 – Planimetria catastale (2/a) – Estratto di mappa (2/b)

✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile

✓ Allegato 4 - Atto di provenienza

✓ Allegato 5 - Licenze edilizie (a/b).

✓ Allegato 6 - Fascicolo di progetto

✓ Allegato 7 - Certificato di abitabilità

✓ Allegato 8 - Documentazione condominiale

✓ Allegato 9 - Visura PRG

✓ Allegato 10 - Quotazioni OMI (1-2024)

✓ Allegato 11 - Ispezioni ipotecarie

✓ Allegato 12 - Report elaborati fotografici