
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1394/2022 del R.G.E.

promossa da

***** ***** ***** * * * *
***** * * * *

contro

***** *****
***** *****
***** *****



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
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10



INCARICO

Con provvedimento del 13/11/2023, 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 21/11/2023 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 Brozolo n°242, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento con annessa corte scoperta esclusiva ubicato in Via Brozolo n°242, in località La Storta nell'area nord-ovest di Roma, a ridosso ed esterna al Grande Raccordo Anulare.

L'organismo edilizio in cui insiste il bene si sviluppa su tre livelli, terra, primo e seminterrato: i cancelli che si dipartono dal civico 242 della succitata via immettono su una rampa carrabile di accesso al retro del lotto, la cui quota d'imposta è ribassata rispetto alla sede stradale, di talché la consistenza di fondo del compendio, benché catastalmente seminterrata, è di fatto fuori terra.

Il bene pignorato, identificato con il numero di interno 2, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico, oltre corridoio e disimpegno, nonché di corte scoperta di pertinenza esclusiva, in parte lastricata ed in parte a verde; il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) 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) - Via Brozolo n°242, interno 2, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si segnala che tanto nell'atto di pignoramento quanto nella relativa nota di trascrizione il bene è stato pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo ai due debitori eseguiti (e quindi congiuntamente per l'intero), senza indicare il regime di comunione legale di contro dichiarato nell'atto di provenienza del cespite (allegato n°4).

TITOLARITÀ

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



• ***** (Proprietà 1/2)

• ***** (Proprietà 1/2)

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

• ***** (Proprietà 1/2)

• ***** (Proprietà 1/2)

I debitori esecutati sono proprietari del bene per averlo acquistato dai danti causa Sigg. *****
***** con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Franco Bartolomucci - Repertorio
n.336962/Racc.55513 del 04/08/2006, ove dichiaravano il regime di comunione legale dei beni (allegato n°4).

CONFINI

Il bene confina con unità contigua (int.1, censita al Fg.106, p.lla 363, sub.502-503-510), distacco su rampa di accesso dipartentesi da Via Brozolo 242, salvo altri; sulla planimetria catastale odierna non sono riportati confini (allegato n°2/a), mentre su quella precedente, datata 06/07/1985 (allegato n°2/b), sono indicati i seguenti confini: "*distacco su Via Brozolo, distacco su proprietà ***** e distacco su proprietà ******"
***** In base all'estratto di mappa, il lotto di cui al fabbricato tutto con annesse corti - identificante nel suo insieme la particella 363 - confina con particelle 23, 361, 364, 365 e 366 del Foglio 106 (allegato n°2/c).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	64,45 mq	80,40 mq	1	80,40 mq	2,85 m	S1
Atrio*	4,50 mq	5,50 mq	0,4	2,20 mq	2,85 m	S1
Corte esclusiva	248,50 mq	267,00 mq	0,05	13,35 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				95,95 mq		

Il bene in oggetto, per ragioni morfologiche ed impiantistiche, non risulta essere comodamente divisibile in natura. Si precisa altresì che la consistenza dell'odierno vano d'ingresso è stata sopra computata secondo la destinazione risultante dalla domanda di sanatoria presentata per il bene (tuttora pendente), ovvero quale atrio* esterno all'abitazione, configurazione da ripristinare a cura e spese dell'aggiudicatario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1985 al 14/12/1989	*****	Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 363, Sub. 3, Zc. 6



	<p>***** Da verificare coniugi in comunione legale fino al 14/12/1989 2***** ***** ***** *</p> <p>(*** Da verificare coniugi in comunione legale fino al 14/12/1989 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/1985 in atti dal 20/02/1999 (n. 52567.1/1985)</p>	<p>Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 0,74 Piano S1 Graffato 4</p>
Dal 14/12/1989 al 01/01/1992	<p>*****</p> <p>(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/04/2001 DATI DERIVANTI DA Atto del 14/12/1989 Pubblico ufficiale V.VALENTE Sede APRILIA (LT) Repertorio n. 53407 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 31 registrato in data 03/01/1990 - DONAZIONE Voltura n. 6582.1/1990 - Pratica n. 187604 in atti dal 05/03/2003</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 363, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 0,74 Piano S1 Graffato 4</p>
Dal 01/01/1992 al 13/04/2001	<p>*****</p> <p>* (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/04/2001 DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 363, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48 Piano S1 Graffato 4</p>
Dal 13/04/2001 al 15/09/2005	<p>*****</p> <p>* (1) Proprieta' 50/100 fino al 15/09/2005 2 *****</p> <p>* (1) Proprieta' 50/100 fino al 15/09/2005 DATI DERIVANTI DA Atto del 13/04/2001 Pubblico ufficiale SCHIOPPA ADRIANA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 87541 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 21396.1/2001 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 16/10/2001</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 363, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48 Piano S1 Graffato 4</p>
Dal 15/09/2005 al 04/08/2006	<p>*****</p> <p>* (1) Proprieta' 50/100 fino al 04/08/2006 2 *****</p> <p>* (1) Proprieta' 50/100 fino al 04/08/2006 DATI DERIVANTI DA AMPLIAMENTO del 15/09/2005 Pratica n. RM0641339 in atti dal 15/09/2005 AMPLIAMENTO (n. 106793.1/2005)</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 363, Sub. 511, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 568,10 Piano S1 Graffato 4</p>
Dal 04/08/2006 al 16/09/2006	<p>*****</p> <p>* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con *****</p> <p>*</p> <p>(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con***** DATI DERIVANTI DA Atto del 04/08/2006 Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 336962 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 66090.1/2006 Reparto</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 363, Sub. 511, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 568,10 Piano S1 Graffato 4</p>



	PI di ROMA 1 in atti dal 16/08/2006	
Dal 16/09/2006 al 09/11/2015	<p>*****</p> <p>* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con *****</p> <p>*</p> <p>(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con*****</p> <p>DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/09/2006 Pratica n. RM0685230 in atti dal 16/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91160.1/2006)</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 363, Sub. 511, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 568,10 Piano S1 Graffato 4</p>
Dal 09/11/2015 al 14/04/2024	<p>*****</p> <p>* (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con *****</p> <p>*</p> <p>(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con*****</p> <p>DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 106, Part. 363, Sub. 511, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 101 mq Totale escluse aree scoperte: 86 mq Rendita € 568,10 Piano S1 Graffato 4</p>

All'attualità gli intestatari catastali risultano essere i debitori eseguiti in misura pari a 1/2 di proprietà cadauno in regime di comunione dei beni; 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
	106	363	511	6	A4	6	5 vani	Totale:101 m ² Totale: escluse aree scoperte**:86 mq	568,1 €	S1	4

Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale si evidenzia che dal raffronto tra l'ultima planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati in data 15/09/2005 (allegato n°2/a) e l'odierno stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità: ampliamento senza titolo dell'unità in corrispondenza dell'odierno vano di ingresso, che nella planimetria (nonché nella domanda di condono) identificava di contro un atrio coperto ma non tamponato ed esterno all'abitazione, con conseguente variazione di prospetto (per posa in opera di nuova porta e finestra); inoltre si è riscontrata una diversa configurazione interna, a seguito di demolizione di parte delle tramezzature dell'originaria cucina, sì da configurarla quale angolo cottura comunicante con il contiguo soggiorno, nonché la traslazione di alcuni vani porta.



STATO CONSERVATIVO

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, rilevandosi esiti di condensa e fenomeni di risalita di umidità, nonché vizi a carico delle finiture (porzioni di pavimentazione divelte) e degli impianti; in sede di accesso i debitori hanno dichiarato l'assenza di riscaldamento per intervenuta rottura del serbatoio GPL installato sulla corte scoperta di pertinenza del bene.

Si rimanda agli elaborati fotografici allegati alla perizia tanto per quanto concerne l'unità quanto per il fabbricato di cui la stessa è parte, ivi inclusa l'antistante corte scoperta di pertinenza esclusiva (allegato n°9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ancorché genericamente richiamato nell'atto di provenienza, non risulta sussistere - per il compendio di cui il bene è parte - un condominio e/o una regolamentazione di eventuali spazi comuni, né indicazioni in ordine a titolarità ed utilizzo della la rampa di accesso che si diparte dai cancelli (pedonale e carrabile) di cui al civico 242 di Via Brozolo e che consente l'accesso tanto all'unità in oggetto quanto al contiguo int.1, entrambi siti sul retro del lotto.

Detta superficie, identificata quale bene comune non censibile nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma in data 06/07/1985 ed ivi identificato al Foglio 106 - Particella 363 - Sub.1 (allegato n°2/c), risulta ad oggi catastalmente censito, con diverso subalterno (sub.503) quale area di transito graffata ed intestata a proprietà contigua estranea al giudizio. La superficie in oggetto, non ricompresa nel compendio pignorato, risulta di fatto gravata da servitù di passaggio in favore dello stesso, che sarebbe altrimenti intercluso: l'eventuale costituzione formale di detta servitù resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento con annessa corte scoperta esclusiva ubicato in Via Brozolo n°242, in località Casalotti nell'area nord-ovest di Roma, a ridosso ed esternamente al Grande Raccordo Anulare. L'organismo edilizio in cui insiste il bene si sviluppa su tre livelli (terra, primo e seminterrato), con rivestimento in tinta e copertura piana; i cancelli che si dipartono dal civico 242 immettono su una rampa carrabile di accesso al retro del lotto, la cui quota d'imposta è ribassata rispetto alla sede stradale, di talché la consistenza di fondo del compendio, benché catastalmente identificata al piano S1 (seminterrato), è di fatto fuori terra.

Al bene pignorato, identificato con il numero di interno 2, si perviene da un varco nel muro di recinzione dell'annessa corte di pertinenza esclusiva che risulta essere in parte lastricata, con percorsi in bollettinato di travertino, ed in parte a verde. Sul fondo della corte sono rilevabili sia un serbatoio GPL (per quanto riferito non funzionante, di talché l'immobile risultava sprovvisto di riscaldamento) sia un locale tecnico alloggiante la caldaia.

Per quanto concerne l'abitazione, alla stessa si perviene per il tramite di un portoncino ligneo che immette in un ingresso (ex atrio, indebitamente tamponato) pavimentato in gres cm.15x7,5: segue un disimpegno che distribuisce a destra, ulteriormente disimpegnata, una contigua camera da letto, anch'essa pavimentata in gres cm.34x34 e con altezza interna variabile tra ml.2,30 e ml.2,50 circa. Frontalmente all'ingresso si individua il soggiorno, dotato di angolo cottura parzialmente schermato da una spalletta e altresì comunicante mediante portafinestra con la contigua e già descritta corte di pertinenza esclusiva. Sul fondo dell'immobile, distribuiti da un corridoio, si individuano gli ulteriori due vani dell'unità: in particolare si riscontra una seconda camera da letto, il cui pavimento in gres presenta elementi divelti (per quanto riferito, in seguito alla rottura di una non meglio precisata tubazione); a seguire, sul versante destro di fondo del corridoio, è rilevabile il servizio igienico, pavimentato e rivestito in maioliche fino ad un'altezza di ml.2,10 e provvisto di lavabo, w.c. e doccia.

Gli infissi del bene, in alluminio con vetrocamera, sono dotati di grate, mentre le porte interne sono in legno tamburato; le pareti e i soffitti, intonacati e tinteggiati, presentano diffusi fenomeni di condensa. I radiatori



sono in alluminio ma, come già precedentemente evidenziato, non essendo funzionante il serbatoio GPL presente sulla corte, l'immobile è sprovvisto di riscaldamento.

Nella domanda di sanatoria del bene si dichiarava che i servizi a uso diretto del fabbricato sono privi di acqua potabile e allaccio in fogna, situazione per quanto noto tuttora in essere e peraltro diffusamente estesa al comprensorio in cui insiste il bene; non è stato possibile verificare sussistenza ed ubicazione del pozzo di cui il bene – per quanto dichiarato in situ – si avvarrebbe.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo esperito unitamente al Custode in data 08/02/2024, il bene risultava essere occupato dalla debitrice eseguita unitamente a sua figlia (allegato n°10).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2001 al 04/08/2006	***** Proprietà 1/2 fino al 04/08/2006***** Proprietà 1/2 fino al 04/08/2006 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Adriana Schioppa	13/04/2001	87541	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	17/04/2001	32577	21396
Dal 04/08/2006	***** - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** * - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Franco Bartolomucci	04/08/2006	336962	55513
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/08/2006	109304	66090

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 14/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma il 10/08/2006
Reg. gen. 109305 - Reg. part. 29155
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA
Contro ***** (per ½), ***** (per ½)
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Franco Bartolomucci
Data: 04/08/2006
N° repertorio: 336963
N° raccolta: 55514

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 31/01/2023
Reg. gen. 11576 - Reg. part. 8095
Quota: 1/1
A favore di AURELIA SPV S.R.L.
Contro ***** (per ½), ***** (per ½)

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 - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare" (ex art. 55 delle N.T.A. di Prg) - Nucleo n. 19.07 denominato Via Brozolo", per il quale è disponibile in stralcio, sul sito del Comune di Roma - Strumenti Urbanistici - documentazione afferente l'avvio del procedimento di adozione del Piano Esecutivo (risalente al 2013).

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 sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto interessato dalla fascia di rispetto del "Fosso dell'Acquabona" (R.D. 12/5/1939).

La porzione terminale della corte ricade tra le Aree naturali protette di cui al "Monumento naturale Quarto degli ebrei - Tenuta di Mazzalupetto", istituito con D.P.R.L. 28 gennaio 2000, n.54 (B.U.R.L. del 10 marzo 2000, n.7). La documentazione urbanistica acquisita è allegata in perizia (allegato n°11).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'unità è parte è stato edificato in assenza di idonei titoli edilizi; successivamente, per quanto concerne nello specifico il bene pignorato, sono state presentate due domande di sanatoria, rispettivamente identificate la prima con prot. 86/236444/1 (oggetto di rilascio di concessione in sanatoria n.290357 del 02 febbraio 2005 avente ad oggetto l'originaria consistenza dell'immobile) e la seconda con prot.0/533558/0 (relativa all'attuale configurazione dell'unità pignorata, tuttora in istruttoria); entrambe le domande con il relativo carteggio, come fornito dal competente Ufficio Condono Edilizio, sono allegati in perizia.

Per quanto riguarda la prima istanza prot. 86/236444/1 (allegato n°5) al fascicolo sono allegati: il modello di



domanda che aveva ad oggetto le due abitazioni site al piano seminterrato dello stabile (int.1 e 2), per una superficie di 114,38 m² circa a destinazione residenziale; certificato di idoneità statica; perizia tecnica giurata attestante lo stato delle opere (ove si precisa la consistenza delle due unità, aventi cadauna superficie utile pari a mq.57,19); documentazione di accatastamento dell'immobile in oggetto (all'epoca censito ai subalterni 3 e 4 graffati) con annessa planimetria catastale d'impianto; oblazioni di pagamento; relazione descrittiva dell'abuso. Al carteggio, oltre ad alcuni elaborati fotografici, è altresì allegata la già richiamata concessione in sanatoria n.290357 del 02 febbraio 2005, rilasciata per l'int.2 in esame sull'accatastamento prot. 52657/1985 (Foglio 1061, particella 363, sub 3-4), per mq.57,19 di superficie residenziale.

Con la seconda istanza prot.0/533558/0 (allegato n°6) uno dei danti causa degli odierni esecutati presentava domanda di sanatoria ove si dichiarava un ampliamento dell'immobile originario, operato in assenza di titolo entro il 31/03/2003, con realizzazione di una camera ed un atrio per complessivi mq.12,91: detta superficie identifica la porzione anteriore del bene, ad oggi corrispondente al vano d'ingresso dell'unità (ex atrio, poi tamponato) e alla contigua camera da letto (escluso l'antistante attuale disimpegnato).

Nel fascicolo sono rilevabili: il modello di domanda, l'odierna planimetria catastale del bene (censito, all'esito della variazione per ampliamento, con gli odierni identificativi, ovvero sub.511 e 4 graffati della p.lla 363), alcune oblazioni di pagamento, elaborati fotografici delle aree oggetto di domanda, una dichiarazione relativa all'oggetto della domanda (ove si precisa che *"i servizi ad uso diretto del fabbricato sono privi di acqua potabile e fogna"*), dichiarazione ICI (per variazione immobile).

Come anzidetto la summenzionata domanda di condono è tuttora in istruttoria, sussistendo - in ragione della tipologia di abuso in rapporto al regime vincolistico dell'area dell'area (rif. "Normativa urbanistica") - la possibilità di rigetto dell'istanza, valutazione da ultimo rimessa al competente U.C.E.: si evidenzia che in caso di rigetto di tale seconda istanza di sanatoria, l'unità dovrebbe essere ripristinata nello status quo ante, ovvero quello della configurazione precedentemente concessionata, con rimozione dell'avancorpo ad oggi occupato da ingresso e contigua camera.

A tal proposito si precisa che il raffronto tra l'odierna planimetria catastale (che identifica la configurazione oggetto della suddetta seconda domanda di condono) e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di accesso ha evidenziato la presenza delle seguenti difformità: ulteriore ampliamento senza titolo in corrispondenza dell'odierno vano di ingresso, che come anzidetto identificava nell'istanza un atrio coperto ma non tamponato ed altresì esterno all'abitazione, con conseguente modifica di prospetto (per realizzazione di porta e finestra); una diversa configurazione interna, a seguito di demolizione di parte delle tramezzature dell'originaria cucina sì da configurarla quale angolo cottura comunicante con il contiguo soggiorno, con traslazione di alcuni vani porta interni.

A fronte delle difformità sopra evidenziate, mentre quelle interne si ritengono tecnicamente sanabili mediante Cila in sanatoria, per quanto concerne l'ampliamento dell'atrio - non legittimabile - si ritiene necessario il ripristino dello status quo ante, con demolizione della tamponatura muraria e della contigua finestra sul versante anteriore dell'odierno ingresso, sì da ripristinare il prospetto originario. Si precisa da ultimo che in caso di rigetto della domanda di condono tuttora pendente, andrebbe altresì demolita anche l'ulteriore consistenza che identifica la contigua camera da letto, situazione di cui si terrà conto in sede di stima mediante idonea decurtazione del valore del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Brozolo n°242, interno 2, piano S1
L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento con annessa corte scoperta esclusiva ubicato in Via Brozolo n°242, in località La Storta nell'area nord-ovest di Roma, a ridosso ed esterna al Grande Raccordo Anulare. L'organismo edilizio in cui insiste il bene si sviluppa su tre livelli, terra, primo e



seminterrato: i cancelli che si dipartono dal civico 242 della succitata via immettono su una rampa carrabile di accesso al retro del lotto, la cui quota d'imposta è ribassata rispetto alla sede stradale, di talché la consistenza di fondo del compendio, benché catastalmente seminterrata, è di fatto fuori terra. Il bene pignorato, identificato con il numero di interno 2, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico, oltre corridoio e disimpegno, nonché di corte scoperta di pertinenza esclusiva, in parte lastricata ed in parte a verde; il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 106, Part. 363, Sub. 511, Zc. 6, Categoria A4, Graffato 4
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 2 del 2023 (allegato n°7), ultimo dato in pubblicazione. I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni di tipo economico" (il bene è classato come A/4) nella fascia/zona Suburbana/Casalotti Valle Santa (Via Vendramini) - Codice zona: E171 - Microzona: 180, oscillano tra un minimo di €/mq.1.450,00 ed un massimo di €/mq.2.100,00.

A partire da tali quotazioni di riferimento, ed al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'unità, se ne sono prese in esame nello specifico le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valutando negativamente il mediocre stato conservativo e manutentivo, il livello di piano e le carenze infrastrutturali (in particolare assenza di imbocco in fogna/acqua potabile). Di contro si è valutata positivamente la disponibilità di un'area esterna di pertinenza esclusiva e la prossimità di ampie zone a verde (Monumento naturale "Quarto degli Ebrei e Tenuta di Mazzalupetto").

In funzione di quanto sin qui esposto, tenendo altresì conto del classamento dell'unità, si ritiene che il più probabile valore unitario di riferimento per l'unità suddetta, prossimo a quello minimo tabulato, sia pari a €/mq.1.600,00, dato successivamente confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati per il comparto territoriale di riferimento. Prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi ed affini a quello oggetto di pignoramento, 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%. Premesso che per quanto concerne l'ampliamento del vano d'ingresso la relativa superficie è stata già computata quale atrio (area non tamponata) si da tener conto della configurazione oggetto di domanda di condono, in virtù delle ulteriori difformità riscontrate a carico dell'immobile (rif. par. "Regolarità edilizia") si ritiene opportuno operare una decurtazione in misura pari al 15% del valore di mercato del bene, sia per gli oneri connessi alle regolarizzazioni e ripristini già prospettati in perizia e sia per gli oneri potenzialmente discendenti dalla pendenza della seconda domanda di sanatoria, tanto nell'ipotesi di accoglimento della stessa (per i necessari conguagli propedeutici al rilascio del titolo concessorio) sia nell'ipotesi di rigetto (per le conseguenti necessarie demolizioni dell'avancorpo atrio/camera).

Si ritengono nella suddetta decurtazione ricompresi anche gli oneri connessi all'eventuale formale costituzione di servitù di passaggio per l'accesso al bene. A fronte di detta decurtazione si precisa che ogni onere e/o attività ai summenzionati aspetti connessa rimarrà, anche ove di importo 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 di partenza pari ad Euro 153.000,00, ed a fronte delle decurtazioni sopra richiamate, computate complessivamente in misura pari al 25%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 115.000,00** 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 Brozolo n°242, interno 2, piano S1	95,95 mq	1.600,00 €/mq	€ 153.520,00	100,00%	€ 153.520,00	€ 115.000,00
Valore di stima finale:						€ 115.000,00

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

Roma, li 14/04/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Rilievo metrico
- ✓ Allegato 2 - Planimetria catastale attuale (a) / pregressa (b) / Elaborato planimetrico (c)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 - Fascicolo di condono prot. 86/236444/1
- ✓ Allegato 6 - Fascicolo di condono prot.0/533558/0
- ✓ Allegato 7 - Quotazioni OMI 2-23 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 8 - Ispezioni ipotecarie (elenco formalità e note)
- ✓ Allegato 9 - Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 10 - Verbale sopralluogo
- ✓ Allegato 11 - Visure urbanistiche

