

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 1083/2016 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto 2 .....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Stima / Formazione lotti .....	14
<b>Lotto 2</b> .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 19/09/2017, il sottoscritto 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 nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, provvedimento rinnovato nell'udienza del 22/05/2023.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Andrea Fulvio n°7, interno 13, piano 4-5



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Andrea Fulvio n°7, interno 13, piano 4-5

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di pignoramento si identifica in un appartamento ubicato in un fabbricato con accesso in corrispondenza del civico 7 di Via Andrea Fulvio, nel quartiere Nomentano (Q. V), zona urbanistica 3A del Municipio Roma II di Roma Capitale, nel quadrante nord-est della città.

L'organismo architettonico in cui insiste l'immobile, sito in un lotto con accesso dall'anzicitata Via Andrea Fulvio, strada senza uscita dipartentesi dall'arteria di Via Oreste Tommasini, è costituito da sei piani fuori terra oltre copertura, con annessa corte lastricata di pertinenza.

Mediante i collegamenti verticali (scala ed ascensore) che si dipartono dall'androne condominiale si perviene al piano quarto ove si individua l'appartamento pignorato, identificato con il numero di interno 13; l'immobile si compone di ingresso/corridoio, sala pranzo con cucinino, salone, quattro camere, ripostiglio e balcone.

Al piano quinto dell'edificio si individua l'annessa soffitta, identificata con la lettera P. Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/b).

## 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 esecutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
\*\*\*\*\*

nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La parte esecutata è proprietaria per 1/2 della porzione in oggetto, unitamente al coniuge proprietario dell'ulteriore quota pari a 1/2, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Lucio Bertarelli - Rep. n. 952/Racc. 174 del 28/01/1988 (allegato n°4/b); i diritti posti in vendita sono pertanto pari ad 1/2, quale quota



parte di proprietà della parte eseguita.

## CONFINI

L'appartamento confina con: pianerottolo condominiale/vano scala, appartamenti contigui, chiostrina, salvo altri. Nell'atto di provenienza del bene sono riportati i seguenti confini: "appartamenti int.14 e 15, vano scala e chiostrina sul cortile comune" (allegato n°4).

La soffitta confina con vano scala, terrazza comune e soffitte contigue, coerentemente con quanto riportato nel summenzionato atto di provenienza del cespite (ove le soffitte sono denominate ripostigli).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,70 mq	145,20 mq	1	145,20 mq	3,10 m	4
Balcone	9,00 mq	10,00 mq	0,35	3,50 mq	3,10 m	4
Soffitta	4,10 mq	4,80 mq	0,1	0,48 mq	2,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>149,18 mq</b>		

In merito alla consistenza si precisa che alla superficie della soffitta è stato applicato un coefficiente di parametrizzazione riduttivo in funzione dello status del bene sotto il profilo della legittimità (abuso non sanabile) dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia".

Si precisa altresì che nonostante la rilevante consistenza l'appartamento non si ritiene comodamente divisibile in ragione della sua configurazione planimetrica, stante il necessario rispetto - in sede di eventuale frazionamento - dei vincoli dimensionali normativi (superfici minime delle unità derivate e dei vani, rapporti aero-illuminanti degli ambienti) che appaiono di difficile realizzazione nel caso di specie, se non previa significativa modifica dei luoghi. Si evidenzia altresì che in ragione dell'ubicazione di cucina e servizi igienici un'eventuale divisione determinerebbe - per quanto desumibile da una valutazione visiva dei luoghi ed in assenza di saggi, anche demolitivi, in tale sede non esperibili - servitù impiantistiche tra i beni originati che ne deprezzerebbero il relativo valore.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/01/1988	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 583, Part. 228, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Piano 4-5
Dal 28/01/1988 al 01/01/1992	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 583, Part. 228, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani



	*****  *****	Piano 4-5
Dal 01/01/1992 al 22/11/2005	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 583, Part. 228, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 1.608,76 Piano 4-5
Dal 22/11/2005 al 26/07/2011	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 583, Part. 429, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.953,50 Piano 4-5
Dal 26/07/2011 al 12/07/2012	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 583, Part. 429, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.953,50 Piano 4-5
Dal 12/07/2012 al 09/11/2015	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 583, Part. 429, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.953,50 Piano 4-5
Dal 09/11/2015 al 16/12/2023	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 583, Part. 429, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 147 mq Totale escluse aree scoperte: 144 mq Rendita € 1.953,50 Piano 4-5



All'attualità gli intestatari catastali risultano essere l'esecutata (proprietà pari a 1/2) ed il coniuge comproprietario (proprietà pari a 1/2), in regime di separazione dei beni come risultante tanto dall'atto di provenienza quanto dal certificato ipotecario versato in atti.

In merito all'intera Cronistoria catastale, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (allegato n°3/b).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	583	429	14	3	A2	2	8,5 vani	Totale:147 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**:144 mq	1953,5 €	4-5	

### Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che l'elaborato grafico depositato presso il Catasto Fabbricati (con Dichiarazione prot.RM0884415 del 26/07/2011 - allegato n°2/b), per quanto concerne l'appartamento, risulta essere sostanzialmente rispondente allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in termini di consistenza generale dell'unità; si rilevano tuttavia le seguenti difformità interne: presenza in loco di un ripostiglio nell'ingresso, di una spalletta in un servizio igienico, di nicchie ed elementi verticali in cartongesso (corridoio, salone, studio), non rappresentati nella planimetria catastale.

Parimenti dicasi per una finestra nel corridoio, lungo il versante prospiciente la chiostrina, presente in loco ma non graficizzata sulla planimetria.

Di contro per la soffitta si riscontra corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Il cespite evidenzia una apprezzabile stato conservativo e manutentivo, come da elaborati fotografici allegati; parimenti dicasi per il fabbricato di cui lo stesso è parte (allegato n°13/b).

## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale; all'uopo si allega il Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore, con allegate tabelle millesimali (allegato n°8), al quale si rimanda per una compiuta elencazione delle parti comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'organismo architettonico in cui insiste l'immobile, sito in corrispondenza del civico 7 di Via Andrea Fulvio, strada senza uscita dipartentesi dall'arteria di Via Oreste Tommasini, è costituito da sei piani fuori terra oltre



copertura, con annessa corte lastricata di pertinenza. L'accesso al fabbricato si attesta sul versante sinistro dell'edificio: per il tramite dei collegamenti verticali che si dipartono dall'androne condominiale si perviene al piano quarto ove, unitamente ad altri immobili estranei al giudizio, si individua l'accesso al bene oggetto di stima, identificato con l'interno 13.

Nel dettaglio il portoncino d'ingresso, munito di doppia serratura di sicurezza, immette in un ingresso comunicante con un contiguo corridoio: entrambi gli ambienti, pavimentati in marmo, sono preposti alla distribuzione dei vani che compongono l'immobile.

Nel dettaglio a partire da destra e procedendo in senso antiorario si individua dapprima un cucinino, con pavimento in marmo e rivestimento in parati, meno che per l'angolo cottura rivestito con piastrelle ceramiche. L'ambiente, dotato di soppalco e sprovvisto di finestre, è comunicante con una contigua sala pranzo con affaccio sulla corte del complesso: il vano è pavimentato in listelli di parquet e con pareti rifinite a stucco nella parte superiore e con boiserie lignea in quella inferiore. Segue il salone, con accesso tanto dalla sala pranzo quanto dal corridoio, anch'esso pavimentato in listelli di parquet e con pareti a stucco. Ancora a seguire si attestano tre ulteriori vani finestrati: una prima camera da letto con pavimento in lamparquet e rivestimenti in parati; quindi, distribuiti da un piccolo disimpegno, una seconda camera con pavimento in marmo e rivestimento in parati ed uno studio, sempre pavimentato in marmo e con pareti a stucco, provvisto di accesso ad un balcone: sull'aggetto, pavimentato in gres e provvisto di balaustra in muratura con sovrastante grata metallica e tettoia, sono installate le unità esterne dei climatizzatori.

Tornando ai vani interni, in adiacenza allo studio nonché sul fondo del corridoio si individua un'ulteriore camera da letto pavimentata in lamparquet con bagno interno, cieco ma provvisto di aerazione, pavimentato e rivestito a tutta altezza (fino a ml.2,10, quota del controsoffitto) con maioliche e dotato di w.c., bidet e doccia. Analoghe le finiture interne e dotazioni dell'ulteriore servizio igienico del bene, avente accesso dal corridoio ed affaccio sulla chiostrina interna.

L'altezza interna dell'appartamento è di ml.3,10 circa meno che per le porzioni controsoffittate, gli infissi sono perlopiù in alluminio con vetrocamera, con tapparelle in pvc e grate, salvo che per studio e servizio igienico ove gli infissi sono in legno con vetro singolo; lignee sono anche le porte interne.

Per quanto concerne la soffitta, sita al piano quinto ed identificata in atti con la lettera P, trattasi di locale con altezza interna pari a ml.2,00 circa, ribassato di circa 25 cm rispetto all'antistante passaggio comune: il vano, pavimentato con marmette in cemento cm20x20, ha pareti intonacate e porta in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del secondo ed ultimo sopralluogo esperito in data 16/05/2023 congiuntamente al Custode, l'immobile risultava essere occupato dall'esecutata e dal comproprietario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1988	*****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lucio Bertarelli	28/01/1988	952	174
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	04/02/1988	11072	7178
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	02/02/1988	5288	1V

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

In merito alla titolarità del bene è stata prodotta in atti nel corso del giudizio la Sentenza n.3089/2016 del 16/02/2016, con la quale il Tribunale di Roma "ha dichiarato la nullità ex art.1418 c.c. dell'atto di costituzione di vincolo di destinazione ex art.2645 ter c.c. del 22.7.2011 a rogito del Notaio Riccardo De Corato di Roma Rep.n.91924, Racc. n. 28354", con il quale - unitamente a maggior consistenza - la nuda proprietà dell'immobile in oggetto era stata destinata dai titolari (ovvero l'odierna esecutata ed il comproprietario) per 35 anni in favore della\*\*\*\*\*

Con Sentenza n. 5835/2019 pubblicata il 26/09/2019 (nella causa civile di II grado iscritta al RG n. 5595/2016 - Repert. n.6578/2019 del 27/09/2019) la competente Corte ha rigettato l'appello proposto dai suddetti, così confermando la Sentenza di primo grado.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 19/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a Roma il 15/06/2012  
 Reg. gen. 62774 - Reg. part. 8289  
 Importo: € 1.000.000,00  
 A favore di Banca delle Marche S.p.A.  
 Contro \*\*\*\*\*  
 Capitale: € 1.524.701,64  
 Rogante: Tribunale di Roma  
 Data: 27/03/2012  
 N° repertorio: 6464  
 Note: Documenti successivi correlati:
  - Annotazione n. 15833 del 03/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)\*
  - Annotazione n. 2936 del 21/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)\*
  - Annotazione n. 4006 del 28/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)\*
  - Annotazione n. 7480 del 11/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)\*

\*Beni estranei al giudizio

### Trascrizioni

- ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE EX ART.2645-TER C.C.**  
 Trascritto a Roma il 01/08/2011  
 Reg. gen. 89089 - Reg. part. 55244  
 Quota: 1/1



Contro \*\*\*\*\* (1/2), \*\*\*\*\* (1/2)

Note: Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6727 del 15/05/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 1125 del 19/01/2023 (NULLITA')\*

*\*Sez D: Con detto atto il Tribunale di Roma ha dichiarato la nullita' ai sensi dell'art.1418 c.c. dell'atto di costituzione di vincolo destinazione ex art.2645 ter c.c. del 22/07/2011 n. Rep.91924 a rogito del Notaio De Corato Riccardo da Roma trascritto il 01/08/2011 ai nn.89089/55244.*

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Roma il 11/05/2012

Reg. gen. 48992 - Reg. part. 36114

A favore di Banca delle Marche S.p.A.

Contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

*Note: La presente formalità è stata trascritta anche per ulteriori immobili estranei al giudizio.*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Roma il 07/08/2013

Reg. gen. 81305 - Reg. part. 60850

A favore \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Quota: ½

*Sez.D: Si dispone il sequestro sino alla concorrenza di Euro 450.000,00.*

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11723 del 19/07/2016 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI**

Trascritto a Roma il 26/10/2016

Reg. gen. 118521 - Reg. part. 81983

A favore di UNICREDIT SPA

Contro \*\*\*\*\*

proprietà

per il diritto di nuda

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

Trascritto a Roma il 27/11/2023

Reg. gen. 143499 - Reg. part. 105833

A favore di PURPLE SPV S.R.L.

Contro \*\*\*\*\*

Quota: ½

In merito a tale ultimo formalità, si rileva che in data 18/12/2023 è stato comunicato al Custode l'avvenuto pignoramento in estensione della quota (1/2) del comproprietario. Per la relativa procedura, iscritta a ruolo del Tribunale di Roma con R.G. n.1112/2023, pende istanza di riunione con la presente procedura (tuttora in fase di valutazione).

## NORMATIVA URBANISTICA

La porzione immobiliare "de qua" ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 5.000) nel Sistema Insediativo "Città storica – Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme / T7", disciplinata tra gli altri dagli art.24, 25 e 32 delle norme tecniche di attuazione di Piano.

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani, e sullo stesso non risultano insistere vincoli dichiarativi o ricognitivi (allegato n°9).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il compendio di cui l'immobile fa parte è stato edificato in virtù di licenza n°15258 del 19/01/1949 (allegato n°5), rilasciata per la costruzione di una palazzina in Via Oreste Tomassini presentato dalla \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* come da progetto n.29925/1948 (allegato n°6).

Per il fabbricato la scrivente ha effettuato ricerca di esistenza del fascicolo e/o certificato di abitabilità (Domanda prot.QI/2018/26425), richiesta alla quale l'ufficio competente ha fornito riscontro negativo (allegato n°7); parimenti per l'immobile pignorato non è emersa la presenza di pratiche edilizie presentate dalla proprietà presso il competente Municipio (allegato n°7/ter).

Deve pertanto desumersi che gli elaborati grafici allegati al progetto n°29925/1948, dalla scrivente richiesti e visionati presso l'Archivio Progetti del D.P.A.U., rappresentino l'ultima configurazione assentita dell'edificio. Nel fascicolo consultato sono state rinvenute istanze e documentazioni prodotte dalla \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* per l'approvazione di un progetto di costruzione di una palazzina, destinata ad uso di abitazione per i soci della cooperativa stessa, a far data dall'ottobre 1948. Gli elaborati grafici rinvenuti in atti ed allegati in perizia, provvisti dei visti del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 20 dicembre 1948, hanno tuttavia evidenziato, nei limiti di quanto apprezzabile in sede di sopralluogo, sostanziali difformità dell'edificato tutto rispetto al progetto assentito. In particolare si è riscontrata una diversa ubicazione e configurazione dei collegamenti verticali (scala/ascensore) e della chiostrina, che seppur comparabili in termini di estensione, risultano essere specularmente invertiti rispetto alla configurazione di progetto; differente appare pertanto la configurazione di taluni spazi condominiali nonché delle tramezzature interne.

Entrando nello specifico della configurazione dell'appartamento pignorato, le difformità rispetto al progetto approvato identificano: contenute traslazioni e/o modifiche di alcune aperture finestrate tanto sul fronte esterno quanto su quello della chiostrina interna; diversa configurazione delle murature (ivi inclusi i vani porta) e delle tramezzature interne; frazionamento e fusione rispetto alle unità contigue, stante la diversa configurazione interna prevista per gli appartamenti; ampliamenti e contestuali riduzioni di consistenza rispetto al blocco vano scala/chiostrina (pur risultando sostanzialmente invariati i rapporti dimensionali complessivi); ampliamento in termini volumetrici del vano studio (per mq.1,50 circa) e dell'annesso balcone a livello (mq.5,00 circa), con realizzazione di tettoia avente funzione di copertura.

In merito alla soffitta annessa al bene si evidenzia che, nell'elaborato grafico approvato in corrispondenza del piano attico non erano previste soffitte ed al piano di copertura unicamente locali tecnici e nel dettaglio un lavatoio (cd. bucatoio) e due cabine idriche.

Per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo (anche se con riferimento alle sole parti comuni), le difformità sin qui segnalate, comuni all'intero fabbricato, sono ascrivibili all'edificazione; in ragione della loro natura, quanto a seguire riportato per l'immobile pignorato andrebbe più compiutamente inserito in una generale attività di verifica del complesso al fine di valutare le difformità nella loro totalità.

Non essendo ciò possibile nella presente sede, stante il coinvolgimento di terzi estranei al giudizio nonché per la presenza di aspetti strutturali che richiedono accertamenti ed attività specifiche, si procederà ad una valutazione di massima circoscritta all'immobile pignorato, precisando che data la particolarità della situazione rappresentata, ogni attività sarà da verificarsi con gli uffici competenti in funzione della pratica all'uopo eventualmente predisposta.

Tutto ciò premesso, per il bene in esame - fatte salve contenute discrasie dimensionali che si ritengono ascrivibili a rappresentazione grafica - talune delle difformità segnalate (morfologia e/o ubicazione delle aperture finestrate, diversa conformazione di spazi condominiali/privati e difformità nelle partizioni interne, frazionamento/fusione rispetto alle unità contigue) sarebbero tecnicamente sanabili mediante accertamento di conformità. Tuttavia per gli ampliamenti (riscontrati tanto nell'appartamento quanto per la soffitta), salve diverse emergenze in sede di eventuale istruttoria generale (ad esempio disponibilità di cubatura residua eventualmente assentita e non realizzata), gli stessi configurerebbero abusi non sanabili, potenzialmente ostativi all'accertamento di conformità; parimenti dicasi per le difformità strutturali già riferite in perizia.

In ragione di tale stato di cose, che come già detto conserva un margine di aleatorietà in ragione della parcellizzazione della valutazione esperibile nella presente sede, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 10% del valore del bene, di talché tutto quanto da tale stato di cose



derivante – sia in termini di costi connessi alle eventuali regolarizzazioni esperibili quanto di incidenza degli abusi residuali, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti d'ufficio disposti dagli enti competenti - resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario essendosi di ciò già tenuto conto, per quanto possibile, in sede di stima.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Andrea Fulvio n°7, interno 13, piano 4-5  
Il bene oggetto di pignoramento si identifica in un appartamento ubicato in un fabbricato con accesso in corrispondenza del civico 7 di Via Andrea Fulvio, nel quartiere Nomentano (Q. V), zona urbanistica 3A del Municipio Roma II di Roma Capitale, nel quadrante nord-est della città. L'organismo architettonico in cui insiste l'immobile, sito in un lotto con accesso dall'anzicitata Via Andrea Fulvio, strada senza uscita dipartentesi dall'arteria di Via Oreste Tommasini, è costituito da sei piani fuori terra oltre copertura, con annessa corte lastricata di pertinenza.  
Mediante i collegamenti verticali (scala ed ascensore) che si dipartono dall'androne condominiale si perviene al piano quarto ove si individua l'appartamento pignorato, identificato con il numero di interno 13; l'immobile si compone di ingresso/corridoio, sala pranzo con cucinino, salone, quattro camere, ripostiglio e balcone.  
Al piano quinto dell'edificio si individua l'annessa soffitta, identificata con la lettera P. Il tutto risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/b) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°13/b).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 583, Part. 429, Sub. 14, Zc. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

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 2023 (allegato n°12/b), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione ad "abitazione civile", oscillano tra un minimo di €/mq.3.100,00 ed un massimo di €/mq.4.400,00. In relazione a quanto sopra riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, lo scrivente ritiene opportuno riferirsi, come valore unitario, ad un valore prossimo a quello massimo tabellato, e nella fattispecie pari a €/mq.4.300,00 in funzione tanto delle caratteristiche intrinseche del bene (tipologia e qualità edilizia, caratteristiche costruttive, livello di piano ed esposizione), quanto estrinseche (ubicazione, servizi, qualità urbanistico-sociale e ambientale).

Il valore di cui sopra 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 per il comparto territoriale di riferimento. Prendendo in considerazione annunci per uffici nella medesima zona urbanistica dell'immobile pignorato e tra gli stessi selezionando quelli maggiormente affini al bene de quo tanto per il livello di piano e/o l'estensione superficaria (oltre i 120 mq.) quanto per la qualità delle finiture, si è ricavato un valore medio leggermente superiore a quello OMI di riferimento e pertanto allo stesso comparabile tenuto altresì conto dei margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, che spesso determinano un ribasso rispetto al prezzo richiesto.

Alla luce di quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", si ritiene opportuno applicare una prima decurtazione forfettaria del valore di stima in misura pari al 10%, di talché tutto quanto da tale stato di cose derivante – sia in termini di costi connessi alle eventuali regolarizzazioni esperibili quanto di incidenza degli abusi residuali, ivi inclusi gli eventuali provvedimenti d'ufficio disposti dagli enti competenti - resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario essendosi di ciò già tenuto conto, per quanto possibile, in sede di stima.



Resteranno pertanto ad esclusivo carico, cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri - anche ove maggiori - e le attività a tale aspetto connessi o dallo stesso discendenti, tanto in termini di pratiche edilizie all'uopo predisposte quanto di eventuali provvedimenti disposti dagli uffici competenti, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di determinazione del valore dell'immobile.

Ulteriore decurtazione in misura pari al 10% del valore di stima deve altresì applicarsi trattandosi di vendita giudiziaria con conseguente assenza per garanzia di vizi del bene venduto.

Per quanto sin qui dettagliato, a partire dal valore di partenza (€.640.000,00 in c.t.) e alla luce delle decurtazioni di cui sopra, il valore di stima finale dell'immobile si ritiene quantificabile in €.512.000,00 in c.t. e conseguentemente quello della quota posta in vendita - pari al 50% - in **€.256.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo escluse decurtazioni	Valore complessivo incluse decurtazioni (in c.t.)	Quota in vendita	Valore finale della quota in vendita
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Andrea Fulvio n°7, interno 13, piano 4-5	149,18 mq	4.300,00 €/mq	€ 641.474,00	€ 512.000,00	50,00%	€ 256.000,00
Valore di stima della quota in vendita:						<b>€ 256.000,00</b>

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 19/12/2023

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1/b - Rilievo planimetrico del bene pignorato.
- ✓ Allegato 2/b - Planimetria catastale.
- ✓ Allegato 3/b - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4/b - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 - Licenza edilizia
- ✓ Allegato 6 - Fascicolo di progetto (stralcio)



- ✓ Allegato 7 – Richiesta esistenza agibilità/Replica Ufficio Agibilità
- ✓ Allegato 7ter –Richiesta esistenza pratiche edilizie/Replica Municipio II
- ✓ Allegato 8 - Documentazione condominiale
- ✓ Allegato 9 – Visure urbanistiche (PRG – PTPR)
- ✓ Allegato 11/b - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 12/b – Quotazioni OMI 1-2023 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 13/b – Report elaborati fotografici

