

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 979/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

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.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10



## INCARICO

---

All'udienza del 18/07/2023, 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. \*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Fax 06 99332077, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2023 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 di Acilia 221, edificio S8, scala B, interno 33, piano 6

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato in Via di Acilia 221, nella zona urbanistica Malafede del Municipio Roma X di Roma Capitale, nel settore sud-ovest della città esterno rispetto al Grande Raccordo Anulare.

Il bene è sito in un ampio complesso edilizio denominato "Terrazze del Presidente": il fabbricato di pertinenza del bene in esame, indicato in atti come edificio S8, si compone di nove piani fuori terra ed uno interrato, presenta rivestimento in cortina ed è provvisto di ascensore.

L'immobile in esame, sito al piano sesto ed identificato alla scala B con il numero di interno 33, si compone di soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone, 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 di Acilia 221, edificio S8, scala B, interno 33, piano 6

## 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 1/1)



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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato è proprietario del bene per averlo acquistato dalla società \*\*\*\*\* S.p.a. con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Nicola Cinotti di cui al Rep. n.117098/Racc.42638 del 26 ottobre 2005 (allegato n°4); con il medesimo atto veniva altresì trasferito un posto auto scoperto sito al piano terra, bene dotato di autonomi identificativi catastali e non pignorato, che non sarà pertanto oggetto di stima e, conseguentemente, di vendita.

## CONFINI

L'unità confina sul versante interno con pianerottolo / vano scala comune ed unità contigua (int.34) nonché, lungo il fronte esterno, con distacco su aree comuni, confini compatibili con quanto riportato nell'atto di provenienza del bene (allegato n°4) e nella relativa planimetria catastale (allegato n°2/a).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione*	33,00 mq	38,70 mq	1	38,70 mq	2,70 m	6
Balcone*	22,65 mq	25,40 mq	0,35	8,89 mq	2,70 m	6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,59 mq</b>		

In sede di accesso nell'unità in esame si è riscontrata l'esecuzione, in assenza di idoneo titolo, di opere edilizie volte, tra le altre cose, ad annettere parte dell'originario balcone alla superficie interna dell'unità. Trattandosi di ampliamenti illegittimi e non sanabili, in sede di calcolo delle consistenze poste a base di stima si è fatto riferimento unicamente a quelle "legittime", e pertanto computando nell'estensione del balcone come sopra riportata la superficie dello stesso (pari a mq.6,15 circa) ad oggi indebitamente tamponata ed annessa al soggiorno, che sarà pertanto da ripristinare, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo la configurazione e destinazione accessoria assentita.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/2004 al 15/12/2004	***** ***** Sede in ***** ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 26/10/2005 - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 14/10/2004 Pratica n. RM0743129 in atti dal 14/10/2004 ULTIM.NE FABBR. FUS.NE E FRAZ.TO (n. 72356.1/2004)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3582, Sub. 565, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 2 vani Rendita € 325,37 Piano 6
Dal 15/12/2004 al 26/10/2005	***** ****. Sede in ***** ***** (1) Proprieta' 1/1 fino al 26/10/2005 - DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2004 Pratica n. RM0930130 in	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3582, Sub. 565, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 2,5 vani Rendita € 477,72



	atti dal 15/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 100744.1/2004)	Piano 6
Dal 26/10/2005 al 09/11/2015	***** nato in ***** il ***** ***** (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA Atto del 26/10/2005 Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 117098 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 85169.1/2005 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 31/10/2005	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3582, Sub. 565, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 2,5 vani Rendita € 477,72 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 30/08/2023	***** nato in ***** il ***** ***** (1) Proprieta' 1/1 DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1113, Part. 3582, Sub. 565, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 45 m <sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte**: 38 mq Rendita € 477,72 Piano 6

All'attualità l'intestatario catastale risulta essere il debitore esecutato; in merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" allegata (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
	1113	3582	565	6	A2	7	2,5 vani	Totale:45 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 38 mq	477,72 €	6	

### Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato si evidenzia che il raffronto tra la planimetria in atti, presentata presso l'Agenzia del Territorio con prot. RM0743129 in data 14/10/2004 (allegato n°2/a) e lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente a mezzo di rilievo in sede di accesso ha evidenziato difformità in termini di consistenza, prospetto e distribuzione interna. In particolare si è riscontrato un ampliamento del bene mediante tamponatura di parte dell'annesso balcone a livello, previa parziale demolizione dell'originaria muratura perimetrale; si è altresì riscontrata una diversa distribuzione interna, con demolizione del tramezzo dell'antibagno, ampliamento del varco d'accesso al servizio igienico e realizzazione di modeste aperture sulle sue murature interne, realizzazione di un portale (spallete e controsoffitto) in corrispondenza del portoncino d'ingresso.



## STATO CONSERVATIVO

---

In merito allo stato conservativo del bene si rileva la presenza di esiti infiltrativi a soffitto nella soluzione d'angolo sinistra del bene nonché la parziale esecuzione di alcune opere edili, con finiture (pavimentazioni, rivestimenti, porte, ecc...) in parte mancanti.

Si è riscontrato altresì un pessimo stato manutentivo per quanto concerne il balcone dell'unità, di cui non è stato possibile effettuare ispezione per inaccessibilità data dall'accumulo oltremodo consistente di guano, come da report fotografico (allegato n°9).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato in Via di Acilia 221, nella zona urbanistica Malafede del Municipio Roma X di Roma Capitale, nel settore sud-ovest della città esterno rispetto al Grande Raccordo Anulare. Il bene è sito in un ampio complesso edilizio denominato Terrazze del Presidente, costituito da più edifici a destinazione prevalentemente residenziale, corredato di ampi spazi comuni e servizio di guardiania h24: il fabbricato di pertinenza del bene in oggetto, indicato in atti come edificio S8, presenta struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e rivestimento in cortina: lo stabile, provvisto di ascensore, si compone di nove piani fuori terra ed uno interrato, con copertura piana praticabile.

All'immobile, sito al piano sesto ed identificato alla scala B con il numero di interno 33, si accede per il tramite di un portoncino blindato che immette in un ambiente unico a pianta rettangolare, di altezza interna variabile tra ml.2,68 e ml.2,73 (stante la presenza di controsoffitti): la pavimentazione, solo parzialmente presente, è costituita da piastrelle in gres cm.33x33 mentre i soffitti sono costituiti da predalles intonacate e tinteggiate.

L'angolo cottura, sito sulla destra del vano, è rivestito per un'altezza di ml.1,40 con maioliche cm.10x10; non è stato possibile verificare lo stato degli impianti per assenza dei terminali. Frontalmente ad esso, a confine con l'annesso balcone a livello, si individua un servizio igienico, di fatto comunicante con l'ambiente principale (mancando in loco l'antibagno, parte delle originarie tramezzature nonché la porta stessa): il vano, pavimentato in maioliche cm.20x20 e parzialmente rivestito in mosaico, è corredato di sanitari, lavabo, doccia e termoarredo, nonché di una finestra prospiciente il balcone dell'unità.

Quest'ultimo si compone di una porzione sinistra a pianta semicircolare, provvista di balaustra e sedute in cemento prefabbricato e sovrastante ringhiera metallica, collegata alla consistenza interna mediante portafinestra (di fatto inaccessibile in sede di sopralluogo per l'oltremodo consistente accumulo di guano) e di una contigua porzione destra, di minore profondità e con pianta rettangolare, parzialmente tamponata, in assenza di idoneo titolo edilizio, a vantaggio della superficie interna del bene. La quota d'imposta della porzione oggetto di ampliamento odierna insiste ad un'altezza di circa cm.80 rispetto all'originario calpestio, mentre la consistenza sottostante, corredata di lucernaio, si configura quale "vano tecnico"(ripostiglio) a vantaggio del contiguo ambiente interno.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro, di tipo scorrevole e a battente, con tapparelle in pvc; il riscaldamento è di tipo autonomo con ventilconvettori: la centrale termica, per quanto riferito, è installata sul balcone e schermata da sportelli metallici (per quanto su riferito non ispezionabile).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

All'atto del secondo sopralluogo, esperito unitamente al Custode in data 10/11/2023, l'unità risultava essere nella disponibilità del debitore esecutato: il bene, per lo stato manutentivo ivi rilevato (mancato completamento di opere edili ed impianti), non appare condotto in uso.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989 al 16/04/2004	*****, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Paolo Castellini	22/11/1989	21712	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/11/1989	108750	61441
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/04/2004 al 26/10/2005	***** ***, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Franco Bartolomucci	16/04/2004	312646	47536
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	06/05/2004	46182	29989
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/10/2005	*****, nato a ***** il *****, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nicola Cinotti	26/10/2005	117098	42638
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	28/10/2005	146892	85169
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 28/10/2005  
Reg. gen. 146893 - Reg. part. 44744  
Quota: 1/1  
Importo: € 176.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: CINOTTI NICOLA  
Data: 26/10/2005  
N° repertorio: 117099  
N° raccolta: 42639

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 09/09/2022  
Reg. gen. 117790 - Reg. part. 83261  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

nonché, per l'unità censita al Foglio 1113 Particella 03582

- **ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**  
TRASCRIZIONE del 25/09/2004 - Registro Particolare 72498 Registro Generale 111850  
Pubblico ufficiale BARTOLOMUCCI FRANCO Repertorio 315094 del 22/09/2004  
*Natura T - TERRENO Consistenza -  
Sez. D: "\*\*\*\*\*", proprietaria di due fabbricati denominati "T4 E S8", facenti parte complesso edilizio sito in Comune di Roma, via di Acilia n. 221, edificato in parte su aree urbane distinte in Catasto al foglio 1113, particelle 3673, 3583, 3656, 3657 e 3582, per uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma: - si e obbligata a mantenere, permanentemente ed irrevocabilmente, la destinazione d'uso dell'intero piano interrato a parcheggio privato a servizio degli edifici "T4 E S8", così come risulta dalla planimetria, allegata sub. "A" all'atto. il vincolo anzidetto non potrà mai essere cancellato o modificato senza il benessere del Comune di Roma.*

## 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 - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a





tipologia edilizia libera - T3", disciplinato dagli art. 44, 45 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (allegato n°7).

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l'immobile è parte ricade nel Paesaggio Agrario di Continuità.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile per cui è causa è sito in un più ampio complesso edilizio, la cui costruzione, originariamente con destinazione commerciale ed uffici, era stata realizzata previo rilascio, da parte dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio, di concessione edilizia prot.937 in data 30 maggio 1990.

Successivamente, per il cambio di destinazione d'uso ad abitazione e per il frazionamento delle unità immobiliari del complesso, sono state presentate dalla dante causa \*\*\*\*\* molteplici domande di condono edilizio, identificate - per quanto riportato in atti - al prot.86204 (sot. da 1 a 970), a fronte di abusi di tipo A (per interventi di nuova costruzione, su 81 unità immobiliari) e abusi di tipo B (per interventi su edifici già esistenti, su 724 unità immobiliari) realizzati tra il 1985 ed il 1993. Le attività funzionali al completamento dei lavori del complesso venivano notificate all'Ufficio Speciale Condono Edilizio di Roma in data 4 febbraio 2003 con prot. n.16800 e successiva integrazione prot. n.43233 del 26 marzo 2003.

Per quanto concerne il bene in esame, a seguito di accesso agli atti presso il competente U.C.E. è stato acquisito il fascicolo dell'istanza identificata al prot.86204/sot. 575, avente ad oggetto la maggiore consistenza originaria del bene, all'epoca identificato come int.15 della scala B (allegato n°5).

Nel relativo carteggio sono stati rinvenuti: modulo di domanda; perizia stragiudiziale per la determinazione relativa al costo di costruzione; concessione originaria prot.937 del 30 maggio 1990; perizia in cui, stante la dichiarazione di illegittimità della succitata concessione (con Decisione n.162/95 del Consiglio di Stato), si asseveravano consistenza e stato delle opere oggetto di istanza di condono; elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni dell'edificio; elaborato grafico di progetto; concessione in sanatoria n.296330 del 02/04/2003 rilasciata in favore dell'int.15/B per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale per mq.127,48 (di cui mq.102,37 di residenziale e mq.41,25 di non residenziale).

Nel carteggio fornito dall'U.C.E. è altresì presente l'agibilità in sanatoria rep.n.865 del 20/06/2007 successivamente rilasciata per l'immobile pignorato. Al certificato de quo, ove il bene è erroneamente ancora denominato come interno 15/B ma per il quale sono correttamente riportati gli attuali identificativi catastali (ovvero Foglio 1113, particella 3582, subalterno 565), sono allegate tanto l'odierna planimetria catastale (con indicazione dell'int.33) quanto la perizia tecnica giurata, parte integrante del certificato medesimo. Nella perizia si richiama, tra le altre cose, la DIA prot.25913/05 presentata per il fabbricato dopo il rilascio della concessione in sanatoria, dando altresì atto dell'idoneità statica dell'opera tutta, del suo collaudo e dei necessari allacci ed imbocchi in fogna.

Per il fabbricato in esame si è di fatto riscontrata l'avvenuta presentazione, presso il Dipartimento IX del Comune di Roma, di numerose D.I.A. (Denunce di Inizio Attività) identificate, per quanto concerne i fabbricati T4 e S8 (quest'ultimo di stretta pertinenza del bene in esame) con prot.36469 del 9/06/2003, prot.40836 del 30/06/2003, prot.32280 e 32300 del 24/05/2004 ed infine con prot.25913 del 28/04/2005: le pratiche succitate sono state solo parzialmente rinvenute negli archivi del competente Dip. IX (allegato n°6/a), di talché si è ritenuto opportuno integrare le acquisizioni, per quanto reperibile, anche presso la società costruttrice (allegato n°6/b).

Dalla disamina del carteggio acquisito si evince che la DIA 36469/2003 aveva ad oggetto, negli edifici di cui sopra, la divisione degli appartamenti e dei locali commerciali con relativi sotto-negozi, la costruzioni di pareti divisorie e la modifica delle sistemazioni esterne con realizzazione di parcheggi interrati nonché di locali tecnici adiacenti ai vani scala/ascensore; parimenti dicasi per la successiva DIA 40836/2003 (variante a completamento dell'articolo 35 prot.16800 del 4 febbraio 2003). Le ulteriori DIA prot.32280 e 32300 del 24/05/2004 interessavano rispettivamente l'edificio T4 e l'edificio S8, quest'ultimo di pertinenza dell'immobile per cui è causa.

Nella relazione allegata alla DIA 32300/2004, ove vengono riepilogati (in analogia con le DIA precedenti) vari



interventi a carico dell'edificio tutto, per la scala B del piano sesto si dichiara la suddivisione delle originarie tre unità residenziali previste (tra cui l'int.15/B anzitutto) in cinque unità, ad identica destinazione abitativa: l'elaborato grafico allegato alla pratica, come acquisito presso il IX Dipartimento, ha evidenziato per l'immobile pignorato (poi int.33) una configurazione conforme con l'odierna planimetria catastale del bene.

Non è stata di contro reperita presso gli archivi comunali l'ultima DIA prot.25913 del 28/05/2005, nella cui relazione tecnica (acquisita presso la società costruttrice) si fa riferimento a modifiche dei parcheggi interrati di pertinenza alle abitazioni nonché a leggere modifiche delle tramezzature interne degli immobili ai sovrastanti livelli di piano: nonostante l'assenza degli elaborati grafici di tale ultima pratica, stante la conformità dell'odierna planimetria catastale con la precedente DIA 32300/2004 già analizzata, può presumersi che la stessa non abbia interessato nello specifico l'immobile pignorato.

All'esito della ricognizione dei titoli edilizi succitati, come già riportato nel paragrafo "Dati catastali - Corrispondenza catastale", il raffronto tra l'elaborato di cui all'ultima DIA reperita e lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente a mezzo di rilievo in sede di accesso ha evidenziato, per l'unità pignorata, la presenza di difformità in termini di consistenza, prospetto e distribuzione interna.

In particolare si è riscontrato un ampliamento del bene mediante tamponatura di parte dell'annesso balcone a livello, previa parziale demolizione dell'originaria muratura perimetrale e sua ricostruzione ad una quota peraltro sopraelevata di circa 80 cm rispetto a quella di calpestio con realizzazione di precarie opere provvisorie lignee sul filo esterno della balaustra: la porzione sottostante dell'ampliamento, adibita a cavedio/vano tecnico a servizio dell'ambiente interno, è stata provvista di lucernaio.

Si è altresì riscontrata una diversa distribuzione interna rispetto alla configurazione di progetto e nel dettaglio: demolizione del tramezzo dell'antibagno, ampliamento del varco d'accesso al servizio igienico e realizzazione di modeste aperture sulle sue murature interne, realizzazione di un portale (spallette e controsoffitto) in corrispondenza del portoncino d'ingresso.

Le difformità summenzionate, eseguite come già detto in assenza di titolo edilizio, si ritengono (meno che per il "portale" d'ingresso) non sanabili, di talché si ritiene necessaria la presentazione di SCIA di ripristino onde riportare l'immobile alla configurazione assentita, con demolizione dell'ampliamento e ricostituzione dell'originaria consistenza e morfologia dell'unità, tanto per le superfici interne quanto esterne; parimenti si ritiene necessario il ripristino dell'antibagno, essendo ad oggi il servizio igienico indebitamente comunicante in modo diretto con la zona living.

In funzione dei costi connessi ai succitati ripristini, comprensivi degli oneri amministrativi e tecnici connessi, e tenuto altresì conto della necessità di integrare alcune finiture edili incompiute, si ritiene opportuno operare una decurtazione forfettaria del valore del bene in misura pari al 10%, precisando sin d'ora che ogni attività ed onere connesso alla sua regolarizzazione urbanistico-edilizia, anche ove maggiore, resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Per il complesso di cui il bene è parte, l'amministrazione condominiale ha dichiarato che *"per quanto concerne i Regolamenti, alla data odierna, nelle more della Società Costruttrice, non esiste un Regolamento di Condominio né per l'Edificio S8 né per il Supercondominio"*.

Per l'unità pignorata sono state altresì indicate spese mensili pari a € 55,00 mensili, comprensive della quota di Condominio e di Supercondominio, nonché oneri insoluti (inclusi saldi precedenti e salvo conguagli) attualmente pari a Euro 5.950,00 circa per il Condominio ed Euro 1.800,00 circa per il Supercondominio (allegato n°11).

## 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 di Acilia 221, edificio S8, scala B, interno 33, piano 6

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato in Via di Acilia 221, nella zona urbanistica Malafede del Municipio Roma X di Roma Capitale, nel settore sud-ovest della città esterno rispetto al Grande Raccordo Anulare.

Il bene è sito in un ampio complesso edilizio denominato "Terrazze del Presidente": il fabbricato di pertinenza del bene in esame, indicato in atti come edificio S8, si compone di nove piani fuori terra ed uno interrato, presenta rivestimento in cortina ed è provvisto di ascensore.

L'immobile in esame, sito al piano sesto ed identificato alla scala B con il numero di interno 33, si compone di soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone, 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. 1113, Part. 3582, Sub. 565, Zc. 6, Categoria A2

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 2023 (allegato n°8), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni di tipo civile" (l'immobile è classato A/2), nella Fascia/zona: Suburbana/Acilia Sud (Via di Prato Cornelio) - Codice zona: E33 / Microzona: 222, oscillano tra un minimo di €/mq.1.850,00 ed un massimo di €/mq.2.700,00.

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

In particolare si sono valutate positivamente le dotazioni del complesso, che dispone di ampi spazi comuni e servizio di guardiana h24; la prossimità dell'aeroporto di Roma Fiumicino e della Stazione Acilia sotto il fronte della mobilità e della Riserva Naturale di Castelporziano sotto il profilo paesaggistico. Di contro si è valutato negativamente lo stato manutentivo del bene, in particolare per le superfici esterne, nonché il mancato completamento di talune finiture interne.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili siti nel medesimo compendio edilizio e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per l'estensione metrica, il livello di piano e la tipologia edilizia, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima; si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, analoga percentuale pari al 10% in funzione dei costi connessi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene, precisando che ogni onere o attività a tale stato di cose connesso resterà 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 stima originario ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 20%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 95.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni	Totale incluse



						<b>decurtazioni</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio S8, scala B, interno 33, piano 6	47,59 mq	2.500,00 €/mq	€ 118.975,00	100,00%	€ 118.975,00	€ 95.000,00
Valore di stima:					€ 118.975,00	<b>€ 95.000,00</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 12/03/2024

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 - Rilievo metrico
- ✓ Allegato 2 - Planimetria catastale / Estratto di mappa/Elaborato planimetrico (a/b/c)
- ✓ allegato 3 - Visura Storica per Immobile
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 - Fascicolo di condono/Agibilità in sanatoria
- ✓ Allegato 6 - Documentazione edilizia/DIA (Dipartimento IX - 6/a; Società costruttrice 6/b)
- ✓ Allegato 7 - Visura PRG
- ✓ Allegato 8 - Quotazioni OMI 1-23 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 9 - Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 10 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 11 - Documentazione condominiale

