TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1204/2024 del R.G.E.

contro

Esecutato - *Omissis*

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

SOMMARIO

Incarico....3
Premessa....3
Descrizione....3
Lotto Unico....3
- Completezza documentazione ex art. 567....4
- Titolarità....4
- Confini....4
- Consistenza....4
- Cronistoria Dati Catastali....4
- Dati Catastali....5
- Stato conservativo....5
- Parti Comuni....6
- Caratteristiche costruttive prevalenti....6
- Stato di occupazione....7
- Provenienze Ventennali....8
- Formalità pregiudizievoli....8
- Normativa urbanistica....9
- Regolarità edilizia....9
- Vincoli od oneri condominiali....10

Stima / Formazione lotti....11

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

INCARICO

In data 16/01/2025, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma, email p.trifilio@awn.it,, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2025 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 della Cappelletta della Giustiniana, 58, Edificio B, scala B, interno 1, piano terra (Coord. Geografiche: 41°59'15.1"N 12°24'19.5"E)

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto di perizia è contraddistinto dal numero interno 1 della scala B dell'edifico B del complesso avente accesso dal civico 58 di via della Cappelletta della Giustiniana.

L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno, due ripostigli e due camere.

Il comprensorio sorge nella zona periferica nord-ovest della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere La Giustiniana.

Via della Cappelletta della Giustiniana ricade nella zona urbanistica ZONA LIV - *La Giustiniana* del Municipio Roma XV di Roma Capitale (ex Municipio XX), che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con le zone Z. LV Isola Farnese e Z. LVIII Prima Porta, a est con la zona Z. LVII Labaro, a sud con la zona Z. LIII Tomba di Nerone, a nord-ovest con la zona Z. LI La Storta.

Via della Cappelletta della Giustiniana è una traversa di via Cassia, nel tratto extraurbano, all'altezza della confluenza con la via Trionfale, a circa due chilometri dal Grande Raccordo Anulare.

La zona è contraddistinta prevalentemente da edilizia residenziale con edifici di tre/quattro piani circondati da giardini.

Nel quartiere sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali.

A cinquecento metri è presente la stazione ferroviaria di "La Giustiniana" della ferrovia Roma-Capranica-Viterbo servita dai treni regionali della linea FL3, oltre a diverse fermate di bus per varie zone della città.

Con cinque minuti d'auto sono raggiungibili le uscite 3 (Cassia) e 4 (Trionfale) del Grande raccordo Anulare.

Le strutture sanitarie di riferimento sono gli Ospedali Sant'Andrea e San Pietro-Fatebenefatelli, entrambi dotati di Pronto Soccorso H24.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Cappelletta della Giustiniana, 58, Edificio B, scala B, interno 1, piano terra

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

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:

- Omissis Esecutato (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: Omissis
  Nato a Omissis

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

- Omissis Esecutato (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento oggetto di perizia confina con androne, scala condominiale, distacco con altro Condominio, appartamento interno 2 della scala C dello stesso edificio e cortile comune condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,70 mq	86,20 mq	1	86,20 mq	3,00 m	terra
Balcone	1,30 mq	1,30 mq	0,25	0,33 mq	3,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**86,53 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**86,53 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Si precisa che nel calcolo della Superficie Netta sono considerate le superfici calpestabili e tutti i muri interni. Nel calcolo della superficie lorda i muri portanti esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri portanti in comune sono stati computati fino alla mezzeria.

I valori di superficie sui luoghi, al netto della diversa modalità di calcolo, sono congruenti con quelli indicati al Catasto, sebbene il balcone presenti una superficie minore di quella riportata al catasto a vantaggio del soggiorno, che infatti sui luoghi presenta una superficie maggiore di quella catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/11/1985** al **14/05/2025**	Esecutato Omissis	Catasto **Fabbricati** Fg. 111, Part. 331, Sub. 9, Zc. 6 Categoria A2, Cl.7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 1.050,99 Piano terra

Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale.

In visura catastale la data di inizio della attuale proprietà è indicata erroneamente (al Catasto 28/11/1985 - data derivante dall'Atto di compravendita Repertorio n. 39961 Pubblico ufficiale omissis Sede); la data corretta deve intendersi quella dell'ultimo Atto di compravendita, 28/11/1995 (Cfr Atto del 1995 in allegato).

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	111	331	9	6	A2	7	5,5 vani	86 mq	1050,99 €	terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
111	331									
111	504									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento non risulta corrispondente rispetto alla planimetria catastale attuale in quanto (v. allegato. [9]):

- il tramezzo divisorio tra gli ambienti ingresso-armadio-cucina e corridoio risulta arretrato, con conseguente riduzione di superficie di ingresso, armadio e cucina a vantaggio del corridoio;
- nel bagno è presente sui luoghi una parete non rappresentata al catasto che forma il box doccia;
- nella stanza 1 sui luoghi non è presente il tramezzo che formava un ripostiglio rappresentato al catasto;
- nella stanza 2 sui luoghi sono presenti dei tramezzi che formano un ripostiglio non rappresentati al catasto;
- si rinviene un disallineamento del muro esterno del soggiorno, con il terrazzo oggi visibile sui luoghi più piccolo di come rappresentato al catasto, e maggiore superficie del soggiorno rispetto a quanto rappresentato al catasto.

L'appartamento è venduto nello stato di fatto, il futuro proprietario dovrà provvedere a regolarizzare le difformità dell'immobile. I relativi costi per la regolarizzazione (pratiche edilizie, aggiornamento catastale, onorari professionali, IVA e costi vari connessi) sono stimati complessivamente in € 3.000, e saranno detratti dal valore della presente stima.

STATO CONSERVATIVO

Il comprensorio e l'edificio in cui si trova il bene oggetto di perizia si presentano in buono stato conservativo, con parti comuni curate e finiture ben manutenute.

L'appartamento oggetto di stima al momento del sopralluogo risultava abitato e appariva in uno stato manutentivo nella media, con finiture non recenti ma ben tenute.

Al momento del sopralluogo sono stati richiesti alla parte Esecutata i certificati di conformità degli impianti che non sono stati trasmessi allo scrivente.

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

L'appartamento è venduto nello stato di fatto, il futuro proprietario dovrà, come anticipato, provvedere a regolarizzare e mettere a norma gli impianti dell'immobile. Si tiene conto di tale mancanza nella decurtazione percentuale per assenza di garanzia.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima è parte di un Condominio, il cui regolamento è citato nell'Atto di compravendita (depositato con verbale Rep. n. 56830/20264 del 03/04/1969 dal Notaio omissis di Roma) e riportato integralmente in allegato 16.02.

I tre corpi di fabbrica, distinti con le lettere A,B e C costituiscono un unico Condominio, ed hanno accesso dai civici 58 e 66 di Via della Cappelletta della Giustiniana.

Sono da intendersi parti comuni **a tutti i tre corpi di fabbrica:**

- i locali ricavati al piano seminterrato del fabbricato A (alloggio del portiere)
- le aree scoperte destinate a giardino e piazzale (cortile comune), con esclusione della rampa di accesso al locale piano seminterrato del fabbricato B e delle zone di distacco a servizio degli appartamenti.

Sono invece da intendersi parti comuni ad un gruppo di condomini i beni comuni afferenti i singoli edifici e nel dettaglio (limitatamente all'immobile oggetto di perizia):

all'insieme degli edifici B e C sono parti comuni:

- il locale autoclave, deposito acqua e relativo macchinario e serbatoio combustibile al di sotto del cortile comune
- l'impianto di riscaldamento situato nel piano cantinato del fabbricato B (con accesso dalla scala B del fabbricato B)

sono da intendersi parti comuni ai Condomini del solo fabbricato B:

- locali e impianti ascensore con accesso dalle scale
- locale lavatoio e stenditoio situati nel cantinato del fabbricato B e con accesso dalla scala B
- le fondazioni, l'ossatura in cemento armato, i muri maestri, le coperture, le scale, ad eccezione dei sottoscala destinati a ripostiglio, gli androni, la rete delle fognature, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, l'impianto idraulico ed in generale tutte le opere, le installazioni, i manufatti che sono indispensabili all'uso e alla manutenzione dell'edificio.

La futura parte acquirente/aggiudicataria sarà obbligata, anche per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare il citato Regolamento di Condominio e le consuetudini di utilizzo delle parti comuni e a partecipare alle relative eventuali spese.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, con accesso pedonale e carrabile dal civico 58 di Via della Cappelletta della Giustiniana, è contraddistinto dalla lettera B ed è composto da quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, con destinazione prevalentemente residenziale.

Lo spazio su cui si affaccia la palazzina è costituito da un cortile privato, delimitato da tre edifici e interamente recintato con profili metallici e siepi.

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

Si accede al giardino privato dalla sede stradale attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale al civico 58 di Via della Cappelletta della Giustiniana, preceduti da un spiazzo (anch'esso privato) adibito a parcheggio e protetto da parapedonali.

Esiste anche un secondo accesso pedonale tramite un cancello al civico 66.

Il cortile condominiale è in gran parte asfaltato, con grandi aiuole perimetrali con prato, arbusti e alberature ben curati.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato (elementi verticali, orizzontali e solai) e copertura a due falde.

Le facciate presentano finiture a cortina, con balconi aggettanti con parapetti in scatolari metallici e sotto-balconi rifiniti con intonaco tinteggiato.

Dal cortile condominiale si raggiunge, con cinque gradini in marmo, il portone in ferro e vetro della scala B della palazzina, che si apre su un piccolo androne; nell'androne sono presenti la porta dell'appartamento interno 1 (oggetto della presente perizia), un secondo appartamento e scale e ascensore di distribuzione ai piani.

L'appartamento è attualmente composto da un ingresso con armadio-ripostiglio in muratura sul quale si aprono a destra il soggiorno e frontalmente il corridoio su cui si aprono tutti gli altri ambienti, ovvero la cucina, il bagno, due camere e un ripostiglio cieco.

La cucina, il bagno e la stanza 1 sono dotate ognuna di una finestra (esposta a nord), come la stanza 2 (esposta a sud); il soggiorno ha una porta-finestra su un piccolo balcone a sud dell'edificio, con affaccio sul giardino condominiale.

Tutti i pavimenti interni sono in marmittoni, ad eccezione di quello dell'ingresso (in lastre di marmo) e quelli di bagno e cucina (in piastrelle in ceramica). Il balconcino è pavimentato con mattonelle da esterno. I soffitti sono rifiniti con intonaco tinteggiato, le pareti prevalentemente con carta da parati; le pareti del bagno e quella attrezzata della cucina sono rivestite in ceramica.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, wc e bidet e presenta una doccia in muratura e un piccolo scaldabagno elettrico; le finiture complessivamente sono datate e in uno stato manutentivo nella media.

Tutti gli infissi sono in legno smaltato con vetro singolo, con avvolgibili parte in pvc parte in legno con grate esterne in ferro verniciato apribili (si segnala che la grata del soggiorno non risulta completamente apribile per via della misura ridotta del balconcino). Le porte interne sono in legno e vetro.

Risulta presente un quadro elettrico situato in prossimità della porta d'ingresso.

Gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono sottotraccia; al momento del sopralluogo venivano espressamente richieste le certificazioni di conformità degli impianti ma la parte Esecutata non forniva documentazione nei tempi convenuti.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termosifoni in alluminio dotati di valvole e contabilizzatori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal debitore esecutato, che ha dichiarato di abitarvi da solo.

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **28/11/1995**	Esecutato *Omissis* Diritto di Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *Omissis*	Notaio *omissis*	28/11/1995	39961	8546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	02/12/1995	43550	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si segnala che con l'atto notarile del 1995 (rogito *omissis*, Notaio in Roma, del 28/11/1995 rep. 39961/8546, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 02/12/1995 al n. 43550 di formalità) l'esecutato acquistava la metà della piena proprietà (in separazione dei beni) dalla *omissis*.

In origine l'immobile era pervenuto all'Esecutato ed *omissis*, per 1/2 della piena proprietà ciascuno, in occasione della morte dei rispettivi genitori.

Si segnala che entrambe le dichiarazioni di successione e le relative accettazioni di eredità non risultano trascritte presso le conservatorie e non risultano volturate in catasto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 15/10/2001 - Registro Particolare 24649 Registro Generale 88614 - Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio 73514 del 12/10/2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 21408 del 20/08/2021

2. ISCRIZIONE del 25/10/2004 - Registro Particolare 33139 Registro Generale 128449 - Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 34539 del 18/10/2004 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Documenti successivi correlati: Annotazione n. 12604 del 22/09/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 16/08/2005 - Registro Particolare 35561 Registro Generale 113288 - Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 4087121 del 04/08/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Documenti successivi correlati: Annotazione n. 12630 del 22/09/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 13/08/2007 - Registro Particolare 39179 Registro Generale 148942 - Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV ROMA Repertorio 4215614 del 23/07/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

5. ISCRIZIONE del 25/11/2016 - Registro Particolare 23663 Registro Generale 132501 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 7855/9716 del 21/11/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

6. ISCRIZIONE del 19/10/2017 - Registro Particolare 22065 Registro Generale 121448 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10566/9717 del 17/10/2017 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

7. ISCRIZIONE del 15/03/2019 - Registro Particolare 5277 Registro Generale 30364 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16776 del 17/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

8. ISCRIZIONE del 13/01/2021 - Registro Particolare 410 Registro Generale 2828 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11939 del 03/07/1997 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE PERSONALE CONSENSUALE

9. ISCRIZIONE del 20/08/2021 - Registro Particolare 21408 Registro Generale 112979 - Pubblico ufficiale LEPRI GIANFRANCO Repertorio 73514 del 12/10/2001 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 24649 del 2001

10. TRASCRIZIONE del 31/05/2022 - Registro Particolare 50101 Registro Generale 70950 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8346/2022 del 22/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

11. TRASCRIZIONE del 27/11/2024 - Registro Particolare 107534 Registro Generale 144700 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 46141 del 05/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

Carta Qualità: fuori ambito

Zona OMI: E24/Suburbana/La Giustiniana (via Italo Piccagli)

Suddivisione Toponomastica: ZONA LIV - LA GIUSTINIANA

Zona urbanistica: ZONA 20G - Giustiniana del Municipio Roma XV (ex Municipio XX) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico:

- Ptpr_a: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
- Ptpr_b: Aree Urbanizzate del PTPR; entro il perimetro zona ex 1497 con vincoli vigenti alla data dell'adozione del PTPR - entro il Parco di Veio

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel suo insieme è stato realizzato in base alla **Licenza Edilizia n. 486 del 14/03/1967** (in allegato 11), che autorizzava il Progetto in Variante dei due fabbricati B e C (variante al Progetto originale n. 14151/63) col n. 46623/65 (cfr. stralci in allegato 12).

Successivamente è stata rilasciata l'**Abitabilità n. 573/68** (in allegato 14).

La Licenza Edilizia fa esplicito richiamo all'Atto d'Obbligo (Notaio *omissis* di Roma - Trascrizione del 28/01/1967 n. 6211) citando il piano servizi (ultimo piano) e un'area mercato in altro fabbricato (edificio C - v. stralcio grafico allegato in allegato 15).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie progettuali emerge che sono presenti alcune difformità nella distribuzione interna degli ambienti (i cui oneri di regolarizzazione sono stati già quantificati nel quesito relativo alla conformità catastale).

Sempre da tale confronto si rinviene inoltre un disallineamento del muro esterno del soggiorno, con il terrazzo oggi visibile sui luoghi più piccolo di come rappresentato nei progetti (con superfici interne differenti).

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

In merito a tale difformità edilizia (riscontrabile in tutti gli appartamenti del piano terra dell'edificio) si precisa che nella **relazione di agibilità** (in allegato 13.02) l'ispettorato edilizio osservava che "***la costruzione è conforme al progetto approvato***, *salvo lievi modifiche interne non in contrasto con il Regolamento Edilizio*".

Le recenti modifiche normative introdotte con la Legge 105/2024 cd "Salva Casa" (che modifica l'articolo 34-ter comma 4 D.P.R. 380/01) prevedono che, in casi come quello di specie:

le parziali difformità […] *accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali* […] *sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità* […] *sono soggette* […] *alla disciplina delle tolleranze costruttive*

anche sotto il profilo edilizio (conformità al progetto approvato). Nel caso di specie tale tolleranza (pari al 5% per superfici comprese tra 60 e 100 mq) ricomprende le differenze di superficie riscontrate, limitatamente all'immobile pignorato.

Ad ogni modo si tiene conto di tale incertezza nella decurtazione percentuale per assenza di garanzia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'Amministratore pro-tempore ha trasmesso con mail del 23/05/2025 il Regolamento condominiale (in allegato 16.02), ed una nota in cui comunicava che:

- la quota inevasa inerente la proprietà (parte Esecutata), per il periodo 01/01/2023 – 22/05/2025 è pari ad euro 1.793,72; risulta inoltre un debito pregresso di € 14.305,06;
- l'importo medio annuo delle spese condominiali per l'immobile oggetto di perizia e pari a circa €480,00, con esclusione di quelle di riscaldamento così determinato: il 25% della spesa globale sostenuta dal Condominio è ripartita in base alla tabella millesimale, il restante 75% in base ai consumi rilevati dai contabilizzatori installati su ogni termosifone;
- non risultano servitù attive e passive condominiali (atti d'obbligo etc.), né ci sono certificazioni antincendio;
- il Condominio ha messo in locazione l'appartamento destinato ad alloggio portiere (servizio soppresso da molti anni) per un canone mensile di € 400,00 (quattrocento/00);
- nel 2021 è stato sottoscritto un contratto di rendimento energetico della durata di 10 anni in cui si prevede, oltre alla conduzione dell'impianto per il servizio di climatizzazione invernale, anche la riqualificazione della centrale termica. Per la spesa di spesa di euro 101.621,62, oltre oneri di legge, il contratto prevede il 50% di sconto in fattura tramite cessione del credito ed il pagamento del restante 50% nell'arco di 10 anni a partire dal 2021. Tali lavori sono terminati, manca la conclusione dell'iter amministrativo.

Dalla comunicazione sopra citata si evince che per gli anni 2023 e 2024 **le spese da versare dal futuro acquirente/aggiudicatario** per l'immobile oggetto di perizia **ammontano a circa € 1.800 totali**. Tale **importo è detratto dal valore di stima**, in quanto non risulta pagato.

Si precisa che eventuali vincoli od ulteriori oneri condominiali che dovessero venire richiesti successivamente resteranno comunque a carico dell'acquirente - aggiudicatario (ultime due annualità), come previsto dalle norme di Legge, in quanto il **futuro acquirente sarà comunque obbligato solidalmente al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente** (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

Dalla lettura del Regolamento di Condominio si deduce che all'immobile oggetto di perizia sono associate le seguenti carature millesimali:

- tabella A (Proprietà): 28/1000 (dove 1000/1000 sono il totale del fabbricato B)
- tabella B (Scale): 50/1000 (dove 1000/1000 sono il totale della sola scala B)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via della Cappelletta della Giustiniana, 58, Edificio B, scala B, interno 1, piano terra

  L'appartamento oggetto di perizia è contraddistinto dal numero interno 1 della scala B dell'edifico B del complesso avente accesso dal civico 58 di via della Cappelletta della Giustiniana. L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno, due ripostigli e due camere. Il comprensorio sorge nella zona periferica nord-ovest della Città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, nel quartiere La Giustiniana. Via della Cappelletta della Giustiniana ricade nella zona urbanistica ZONA LIV - *La Giustiniana* del Municipio Roma XV di Roma Capitale (ex Municipio XX), che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con le zone Z. LV Isola Farnese e Z. LVIII Prima Porta, a est con la zona Z. LVII Labaro, a sud con la zona Z. LIII Tomba di Nerone, a nord-ovest con la zona Z. LI La Storta. Via della Cappelletta della Giustiniana è una traversa di via Cassia, nel tratto extraurbano, all'altezza della confluenza con la via Trionfale, a circa due chilometri dal Grande Raccordo Anulare. La zona è contraddistinta prevalentemente da edilizia residenziale con edifici di tre/quattro piani circondati da giardini. Nel quartiere sono presenti scuole, servizi e le principali attività commerciali. A cinquecento metri è presente la stazione ferroviaria di "La Giustiniana" della ferrovia Roma-Capranica-Viterbo servita dai treni regionali della linea FL3, oltre a diverse fermate di bus per varie zone della città. Con cinque minuti d'auto sono raggiungibili le uscite 3 (Cassia) e 4 (Trionfale) del Grande raccordo Anulare. Le strutture sanitarie di riferimento sono gli Ospedali Sant'Andrea e San Pietro-Fatebenefatelli, entrambi dotati di Pronto Soccorso H24.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 111, Particella 331, Subalterno 9, Zona censuaria 6, Categoria A2;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore di mercato dell'Immobile è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per comparazione. Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al seguente valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e già considerato lo stato manutentivo, le criticità già esplicitate etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- I comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare.
- I comparabili sono nella stessa zona (in assenza di compravendite, in zone limitrofe).
- Le compravendite individuate sono non antecedenti a 24 mesi dalla data di redazione perizia.

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato 1.

PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 198.328

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente:

- gli oneri per l'adeguamento catastale e pratiche affini sono stimati pari a € 3.000, come meglio descritto nel capitolo relativo alla regolarità catastale;
- gli oneri condominiali noti, come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo a vincoli e oneri condominiali, quantificato pari circa a € € 1.800.

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€198.328 - € 4.800): € 193.500 ca.

VALORE DI ESECUZIONE DELL'IMMOBILE

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'**assenza della garanzia per vizi del bene vendut**o. Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alla presunta assenza delle certificazioni degli impianti e quanto riportato nel capitolo sulla conformità edilizia ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo **pari al 15%** del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

PREZZO BASE: € 164.500 (dicasi EURO CENTOSESSANTAQUATTROMILACINQUECENTO/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via della Cappelletta della Giustiniana, 58, Edificio B, scala B, interno 1, piano terra	86,53 mq	1901,07 €/mq	€ 164.500,00	1/1	€ 164.500,00
				Valore di stima:	**€ 164.500,00**

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 21/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

ELENCO ALLEGATI

[1] Stima degli immobili;

[2] Verbale di accesso;

[3] Estratto di mappa catastale;

[4] Visura storica catastale;

[5] Planimetria catastale;

[6] Visura Ipotecaria;

[7] Atto di provenienza;

[8] Planimetria con restituzione dell'esistente (stato di fatto);

[9] Planimetria con difformità rilevate;

[10] Elaborati fotografici;

[11] Licenza edilizia;

[12] Progetto di Variante (stralci) e N.O. VV FF;

[13] Ispettorato Edilizio;

[14] Abitabilità e collaudo opere in CLS;

[15] Stralcio allegato Atto d'Obbligo;

[16] Documentazione condominiale.

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2