Gianfranco D'Arrigo
ARCHITETTO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA IAPPELLI M.

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 1143/2023

Promossa da

***

Contro

***

Perizia Tecnica

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Architetto Gianfranco D'Arrigo - Via dei Castani, 46 - 00172 Roma - Cell.: 340 9835438 - Tel.: 06 2309348 - Fax.: 06 2301762 - Email: gianfranco.darrigo@gmail.com - PEC: g.darrigo@pec.archrm.it - P.I.: 03220910834

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

SOMMARIO

Incarico 2

Premessa 2

Descrizione 2

Titolarità 4

Confini 5

Consistenza 5

Cronistoria dati catastali 6

Dati catastali 9

Precisazioni 10

Parti comuni - Servitù - Patti 11

Vincoli ed oneri condominiali 11

Caratteristiche costruttive prevalenti 12

Stato di occupazione 14

Provenienze ventennali 14

Formalita pregiudizievoli 20

Normativa urbanistica 21

Regolarita edilizia 23

Stima / Formazione lotti 26

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

INCARICO

In data 03/09/2025, il sottoscritto Arch. D'arrigo Gianfranco, libero professionista con studio in Via Dei Castani, 46 - 00172 - Roma (RM), email: gianfranco.darrigo@gmail.com, PEC: g.darrigo@pec.archrm.it, Tel.: 340 9835438, Fax: 06 2301762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. con provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione, Iappelli Miriam, nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 1143/2023 e in data 10/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito di Atto sottoscritto con firma digitale nel fascicolo telematico, presso il Tribunale di Roma.

PREMESSA

Lo scrivente "esperto" ex art. 568 c.p.c., esaminati gli atti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria Perizia Tecnica.
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento con annessa area esterna di pertinenza, ubicato a Roma (RM) - via degli Eucalipti, 19 - piano T -.
- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma (RM) - via degli Eucalipti, 19 - piano T - int. 3

DESCRIZIONE

Oggetto del pignoramento, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare Repertorio 3956 del 31 marzo 2026 (trascritto in data 10 aprile 2026 al Reg. part n. 33690 ed al Reg. Gener. n. 46784 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di ROMA –Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1) a favore del sig.*** , e contro il*** , sono *"gli immobili di proprietà per l'intero del sig. *** , (CF *** I) e più precisamente appartamento con garage pertinenziale sito nel Comune di Roma, via degli Eucalipti n. 19 p.t. int. 3, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 948, particella 178, sub. 507 - 503".*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono all'attualità di proprietà del Sig.***
(debitore esecutato) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Trattasi, pertanto:
- di un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione con annessa area esterna di pertinenza sita in via degli Eucalipti n. 19; l'unità immobiliare in oggetto presenta caratteristiche cosruttive e tipologiche di edilizia popolare, e si sviluppa su un unico piano, ovvero al piano terra di un fabbricato sito in Roma ad angolo tra via degli Eucalipti e via delle Begonie.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

- di un box auto coperto che è costituito da un corpo "autonomo" rispetto al fabbricato suddetto ed è ubicato al piano terra, all'interno dell'area esterna di pertinenza della unità immobiliare pignorata distinta nella presente perizia come bene n. 1; il box auto in oggetto presenta un accesso "non diretto" da via degli Eucalipti n. 19

L'intero fabbricato, di cui il bene n. 1 fa parte è stato realizzato conformemente allo standard edilizio-architettonico del periodo di costruzione ed è costituito da due piani fuori terra, interamente a destinazione residenziale: l'edificio è infatti composto da 5 appartamenti di cui tre al piano terra e due al primo piano.
Il fabbricato in oggetto presenta diversi accessi alle diverse unità immobiliari che lo compongono, sia da via degli Eucalipti che da via delle Begonie. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento presentano un accesso autonomo, distinto dal resto del fabbricato; l'appartamento ed il box pignorati non presentano un accesso pedonale "diretto" da via degli eucalipti. Tramite un cancello carrabile in metallo posto al numero civico 19 della suddetta via, arretrato rispetto al filo strada (adiacente ad un cancelletto in metallo pedonale attraverso cui si accede ad una scala che permette di raggiungere le unità immobiliari al piano superiore), si accede nell'area esterna di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento, che si presenta pavimentata e che si sviluppa su diversi livelli.
Saliti alcuni gradini, percorsa parte di tale area esterna, si giunge al portone in legno di accesso all'appartamento, posto sotto una piccola tettoia.
Il box auto, bene immobile oggetto di pignoramento, distinto nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; il box auto, pertanto, non presenta un accesso "diretto" da via degli eucalipti. Tramite un cancello carrabile in metallo posto al numero civico 19 della suddetta via si accede all'area esterna di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento, percorsa parte della quale si raggiunge il box auto che presenta un accesso costituito da un cancello in metallo e vetro; si precisa che nel corso del sopralluogo eseguito presso i beni oggetto di pignoramento non è stato possibile accedere al box auto poiché l'area esterna risulta piena di materiali ed oggetti vari, che ostruscono il passaggio e non permettono di raggiungere il cancello di accesso al box stesso.
Il fabbricato cui appartengono i beni immobili oggetto di pignoramento si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico; è un'area ad alta densità abitativa, con una buona dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.
Si tratta di una zona periferica, situata ad Est del comune di Roma, ed ubicata internamente al Grande Raccordo Anulare, nel XIX quartiere di Roma "Prenestino - Centocelle". L'area è ricompresa nella zona urbanistica 7a "Centocelle" del Municipio V di Roma Capitale (ex VII), e confina con le Zone Urbanistiche "Alessandrina", "Casilino", "Gordiani".
Il fabbricato in oggetto si trova in prossimità di due importanti arterie viarie quali via Casilina (a ca. 300 m) e viale Palmiro Togliatti (a ca. 250 m) ed in prossimità di arterie viarie quali via dei Castani e via Tor de Schiavi.
Nelle vicinanze dei beni pignorati, ovvero a ca. 900 m, si trova Il Parco archeologico di Centocelle che rappresenta l'area verde più importante a disposizione degli abitanti del quartiere, da cui lo separa la via Casilina.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

I beni in oggetto sono ben serviti dai mezzi pubblici: A circa 300 m dal fabbricato sito in via degli Eucalipti, 19 vi è la fermata del Bus "Parco di Centocelle" (autobus 106, 544), menre a ca. 350 m vi sono le fermate del Bus "P.za delle Camelie" (autobus 542, C5) e “Tor de Schiavi/Anemoni” (autobus 106, 450, 548, nMC),

La Metro C è raggiungibile dalla vicina stazione "Parco di Centocelle" che si trova a ca. 300 m, e dalla Stazione “Mirti”, che si trova a 700 m.

La ferrovia Roma-Giardinetti è limitata alla stazione di Centocelle e collega il quartiere lungo via Casilina fino alla stazione di Roma Laziali, nei pressi di Termini.

Il quartiere è servito anche da tre linee di tram che percorrono via Prenestina: il 5 va da piazza dei Gerani fino alla Stazione Termini, il 14 va da viale Palmiro Togliatti alla stazione Termini e il 19 va da piazza dei Gerani a piazza Risorgimento.

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una zona con una discreta dotazione di parcheggi; si precisa tuttavia che alla luce della popolosità del quartiere si riscontrano difficoltà nel trovare parcheggio.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento con annessa area esterna di pertinenza ubicato a Roma (RM) - via degli Eucalipti, 19 - piano Terra.
-
- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma (RM) - via degli Eucalipti, 19 - piano Terra – int. 3

TITOLARITÀ

L'appartamento con annessa area esterna di pertinenza ed il box auto, siti in Roma, via degli Eucalipti n. 19, risultano di proprietà del seguentl proprietario, debitore esecutato

- ***
-

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ***

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

CONFINI

L'appartamento oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1, posto al piano terra del fabbricato sito in Roma, ad angolo tra via degli Eucalipti e via delle Begonie, confina, all'interno del fabbricato, con altre unità immobiliari, di proprietà di terzi (distinte con l'int. 1 e l'int. 2 ed aventi accesso da via delle Begonie n. 1).
L'annessa area di pertinenza, che si sviluppa perimetralmente su tre lati dell'appartamento oggetto di pignoramento, confina a Sud-Ovest con via degli Eucalipti, confina a Nord-Ovest con il distacco del fabbricato avente accesso da via degli Eucalipti n. 17 e confina a Nord-Est con il distacco del fabbricato avente accesso da via delle Begonie n. 3.
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta nella presente perizia come bene n. 2, ovvero il box auto, si trova all'interno dell'area esterna di pertinenza dell'appartamento (bene n. 1) e confina a Nord-Est con il distacco del fabbricato avente accesso da via delle Begonie n. 3.

CONSISTENZA

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Si premette che i beni immobili pignorati, allo stato attuale (come verificato in sede di sopralluogo, eseguito in data 28 ottobre 2025) presentano uno stato di manutenzione pessimo. In particolare, l'appartamento e l'area esterna di pertinenza sono pieni di materiali ed oggetti vari che hanno impedito allo scvrivente di eseguire compiutamente il rilievo metrico dei beni stessi; la presenza di tali materiali ha altresì impedito l'accesso al box auto coperto (bene n. 2).
Si precisa pertanto che nel calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, lo scrivente esperto ha computato le superfici sulla base di quanto è riuscito a rilevare effettivamente, basandosi per il resto sulla documentazione reperita, ovvero sulle visure e sulle planimetrie catastali relative ai beni stessi.
Alla luce dello stato dei luoghi, pertanto, il computo della consistenza dei beni in oggetto è frutto di misurazioni dirette ed indirette.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2.97 m	T
Area esterna di pertinenza	105,00 mq	110,00 mq	0,10 fino a 73 mq 0,02	7,3 mq + 0,74 mq = 8,04		T
Box auto	18,90 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	/	T
			Totale superficie convenzionale:	**86,29 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva - Valore arrotondato:	**87,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

L'appartamento oggetto della presente Procedura Esecutiva distinta nella presente perizia tecnica come bene n.1 si sviluppa su un unico livello, piano terra.
Attualmente l'unità immobiliare sviluppa una superficie interna calpestabile di 62,00 mq, ed è così distribuita:
- n. 1 Ingresso/cucina (11,50 mq);
- n. 1 Camera 1 (12,30 mq);
- n. 1 Disimpegno (3,00 mq);
- n. 1 Bagno 1 (4,60 mq);
- n. 1 Bagno 2 (2,70 mq);
- n. 1 Camera 2 (12,80 mq);
- n. 1 Camera 3 (14,00 mq);

L'appartamento (bene n. 1) presenta un'altezza interna utilie nei diversi ambienti pari a ml. 2,97.

Il box auto coperto (bene n.2 della presente Perizia Tecnica) sviluppa una superficie calpestabile di ca. 18,90 mq e presenta una copertura inclinata ad una falda; come rilevato nella planimetria catastale del bene immobile in oggetto, esso presenta un'altezza utile di 2,30 m circa nella parte bassa, e di ca. 2,50 m nella parte alta. Al box auto si accede attraverso un cancello in metallo e vetro.

Si rileva la presenza di una struttura leggera in metallo con un telo verde di copertura nell'area esterna di pertinenza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGLI EUCALIPTI, 19- APPARTAMENTO CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA - PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal **27/04/1977** al **16/09/1982**	***	Immobile predecessore Catasto **Fabbricati** Denuncia Protocollo Anno 1977 Numero 3307 Zona Censuaria 4 Partita 1132246 Via degli Eucalipti n. 19 - int. 3 – piano T	Costituzione del 27/04/1977, in atti dal 06/04/1995
Dal **16/09/1982** al **15/12/1989**	*** (Proprietà per 1/1)	Immobile predecessore Catasto **Fabbricati** Denuncia Protocollo Anno 1977 Numero 3307 Zona Censuaria 4 Partita 1132246 Via degli Eucalipti n. 19 - int. 3 – piano T	Variazione nel classamento - Variazione intestati

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

***

Dal **15/12/1989 al 01/01/1992**		Immobile predecessore Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 178 Rendita £ 2.695 Zona censuaria 4 Cat. A/4, Cl. 3, consistenza 5,5 vani Via degli Eucalipti n. 19 - piano T	Variazione nel classamento
Dal **01/01/1992 al 27/01/1998**		Immobile predecessore Catasto **Fabbricati** Fg. 948, Part. 178 Rendita £ 1.540.000 Zona censuaria 4 Cat. A/4, Cl. 3, consistenza 5,5 vani Via degli Eucalipti n. 19 - piano T	Variazione del quadro tariffario
Dal 27/01/1998 al 29/05/2001		Immobile predecessore Catasto **Fabbricati** Fg. 948, Part. 178 Rendita £ 1.540.000 Zona censuaria 4 Cat. A/4, Cl. 3, consistenza 5,5 vani Via degli Eucalipti n. 19 - piano T	Variazione intestati
Dal **29/05/2001 al 18/11/2003**	***	Catasto **Fabbricati** g. 948, Part178, Sub 507 , Zc. 4 ategoria A/4 l.3, Cons. 5,5 vani endita € 795,34 ia degli Eucalipti n. 19 - piano T	Variazione del 29/05/2001 – Agg. Mappale intero
Dal **18/11/2003 al 09/11/2015**		atasto **Fabbricati** g. 948, Part178, Sub 507 , Zc. 4 ategoria A/4 l.3, Cons. 5,5 vani endita € 795,34 ia degli Eucalipti n. 19 - piano T	Denunzia del 27/01/1998 – Succ.*** ***
Dal **09/11/2015 al 22/10/2020**		atasto **Fabbricati** g. 948, Part178, Sub 507 , Zc. 4 ategoria A/4 l.3, Cons. 5,5 vani endita € 795,34 uperf. Catastale: Tot. 80 mq uperf. Catastale: escluse aree copertte 72 mq ia degli Eucalipti n. 19 - piano T	Inserimento dati superficie
Dal **22/10/2020**		atasto **Fabbricati** g. 948, Part178, Sub 507 , Zc. 4 ategoria A/4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 795,34 Superf. Catastale: Tot. 80 mq Superf. Catastale: escluse aree scopertte 72 mq Via degli Eucalipti n. 19 - piano T	Variazione intestati – Sentenza per divisione

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGLI EUCALIPTI, 19 - BOX AUTO PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali	Note
Dal **15/12/1989 al 01/01/1992**	***	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 178. Sub. 503 Rendita £ 649 Zona censuaria 4 Cat. C/6 Cl. 6, consistenza 19 mq Via degli Eucalipti n. 19 – int. 3 - piano T	Costituzione del 15/12/1989
Dal **01/01/1992 al 27/01/1998**		Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 178. Sub. 503 Rendita Euro 136,40 Zona censuaria 4 Cat. C/6 Cl. 6, consistenza 19 mq Via degli Eucalipti n. 19 – int. 3 - piano T	Variazione del quadro tariffario
Dal 27/01/1998 al 09/11/2015	***	Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 178. Sub. 503 Rendita Euro 136,40 Zona censuaria 4 Cat. C/6 Cl. 6, consistenza 19 mq Via degli Eucalipti n. 19 – int. 3 - piano T	Variazione intestati
Dal **09/11/2015 al 22/10/2020**		Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 178. Sub. 503 Rendita Euro 136,40 Zona censuaria 4 Cat. C/6 Cl. 6, consistenza 19 mq Superf. Catastale: Tot. 24mq Via degli Eucalipti n. 19 – int. 3 - piano T	Inserimento dati superficie
Dal **22/10/2020**		Catasto Fabbricati Fg. 948, Part. 178. Sub. 503 Rendita Euro 136,40 Zona censuaria 4 Cat. C/6 Cl. 6, consistenza 19 mq Superf. Catastale: Tot. 24mq Via degli Eucalipti n. 19 – int. 3 - piano T	Variazione intestati – Sentenza per Divisione

Vi è corrispondenza tra titolari catastali e reali.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGLI EUCALIPTI, 19- APPARTAMENTO CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA - PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	948	178	507	4	A/4	3	5,5 vani	Tot. 80 mq Escl. Aree scop. 72 mq	Euro 795,34	T	

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGLI EUCALIPTI, 19 - BOX AUTO PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	948	178	503	4	C/6	6	19 mq	Tot. 24 mq	Euro 136,40	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 28 ottobre 2025, si è verificata la presenza di difformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi all'attualità (verificato nel corso del sopralluogo suddetto) relativamente all'unità immobiliare, oggetto di pignoramento distinta nella presente Perizia Tecnica come bene n. 1.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico piano ed è adibita ad uso abitazione; il bene immobile risulta pertanto conforme alla planimetria catastale per quanto riguarda la destinazione d'uso anche se si evidenzia nuovamente che il bene immobile in oggetto si caratterizza per uno stato di manutenzione pessimo, che lo rende attualmente non abitabile.

L'appartamento presenta difformità rispetto alla planimetria catastale per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni. Nel dettaglio, è stata demolita la parete divisoria tra l'ingresso e la

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

cucina, realizzando conseguentemente un unico ambiente laddove nella planimetria catastale erano invece rappresentati due distinti locali e risulta traslata la porta del bagno 1.
Si rileva altresì che:

- La sistemazione dell'area esterna di pertinenza dell'appartamento non è "graficizzata": non sono infatti rappresentati i gradini che si trovano in prossimità del cancello carrabile di ingresso all'area in oggetto, attraverso cui si raggiunge una porzione dell'area esterna laddove si trova la porta di accesso all'appartamento.
- Il cancello carrabile di accesso all'area in oggetto, inoltre è arretrato rispetto al filo strada, a differenza di quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Pertanto, il bene n. 1, allo stato attuale, così come verificato in occasione del sopralluogo, presenta difformità rispetto alla planimetria catastale.
In merito a tali difformità riscontrate attualmente non si ritiene necessario effettuare una variazione catastale, con aggiornamento della stessa planimetria, poiché, trattandosi, come verrà meglio chiarito in seguito, di "opere" realizzate in assenza di un'idonea autorizzazione edilizia, si rende innanzitutto necessario, laddove possibile, sanare tali abusi, o , in alternativa, è necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo", accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa.

In merito al box auto coperto (bene n. 2), ubicato al piano terra all'interno dell'area esterna di pertinenza delll'appartamento pignorato, si precisa che, come affermato precedentemente, non è stato possibile accedervi in occasione del sopralluogo effettuato in data 28 ottobre 2025; in seguito ad un'attenta analisi dei documenti si è comunque riscontrata una difformità nel muro esterno del box stesso rivolto a Sud/Est: nello specifico si rileva all'attualità la presenza di due finestre, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Note

Lo scrivente esperto ex art. 568 c.p.c. ritiene che non siano necessarie volture per l'aggiornamento dei dati inseriti in Catasto; l'accatastamento delle unità immobiliari risulta all'attualità regolare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.
I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca delle unità immobiliari.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

PARTI COMUNI- SERVITU' - PATTI

Gli immobili pignorati risultano essere "inseriti in un contesto condominiale" e risultano avere parti comuni con altre unità immobiliari, anche se presentano un accesso autonomo dal n. civico 19 di via degli Eucalipti.

All'attualità, come comunicato dal debitore esecutato in occasione del sopralluogo, non risulta nominato un Amministratore.
Come riportato nel "verbale di accesso", redatto in data 28/10/2025 "*il Sig.**** *dichiara che lui si occupa come responsabile del palazzo"* e che, essendo il fabbricato costituito da 5 appartamenti *"non è obbligatorio"* nominare l'Amministratore di Condominio.

Si rileva l'esistenza di un Regolamento di Condominio "*relativo al fabbricato sito in Roma, via delle Begonie civico numero 1, angolo via degli Eucalipti n. 19 e 19/a*", depositato con l'Atto Pubblico stipulato in data 21/07/1977, Repertorio n. 74621/27020 a rogito Notaio Mario Pulcini, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 27/07/1977, Registro Generale n. 36022, Registro Particolare n. 27669; lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. ha reperito una copia di tale Regolamento di Condominio, che si allega e si intende integralmente riportata nella presente perizia tecnica.
In merito alle "parti comuni" del fabbricato, appare utile riportare quanto specificato nell'Art. 1 del suddetto "Regolamento di condominio, laddove si afferma che "*sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condemini le parti costruttive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:*
a) il suolo su cui sorge il fabbricato;
b) 1l tetto;
c) le fondazioni, i muri maestri, di ambito e di spina;
d) la rete della fognatura, degli scarichi piuviali, di quelle dei bagni, delle cucine e dell'impianto idrico fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti;
e) l'impianto del gas fino ai contatori dei singoli utenti;
f) la scala di accesso al piano primo da Via degli Eucalipti n. 19 è in comune ai soli condonini degli interni n. 4 e n. 5, mentre quella di. accesso al piano terra da Via delle Begonie n. 1 è in comune ai soli condomini degli interni n. 1 e n. 2.
I muri che dividono gli appartamenti sono di proprletà comune dei condomini confinanti dello stesso piano; i balconi, i terrazzini, le serrannde delle finestre sono di proprietà particolare del singoli condomini con l'obbligo però di mantenere e conservare le dette cose in perfetta uniformità di consistenza e di estetica. L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nella tabella aliegata al presente regolamento".

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Come rilevato nel paragrafo precedente, all'attualità per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva non risulta essere nominato un Amministratore di condominio.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

Il debitore esecutato nel corso del sopralluogo eseguito presso i beni immobili pignorati, dichiarava di occuparsi della gestione delle spese comuni tra i diversi appartamenti che costituiscono il fabbricato.

In merito alle "spese condominiali", di seguito si riporta uno stralcio del Regolamento di Condominio "*relativo al fabbricato sito in Roma, via delle Begonie civico numero 1, angolo via degli Eucalipti n. 19 e 19/a*", richiamato nel precedente paragrafo.
"Art. 4. Tutti i condomini devono contribuire allespese necessarie per conservare e mantenere, anche a riguardo della comodità ed al decoro, le cose comuni elencate nell'art. 1 del presente regolamento; alle spese per le opere di innovazione riguardanti le dette cose e concordemente approvate dai condomini.
Per quanto riguarda le spese necessarie a mantenere e conservare la scala di accesso al piano primo in comune agli appartamenti n. 4 e n. 5 e la scala di accesso al piano terra in comune agli appartamenti n. 1 e n. 2, queste verranno ripartite in parti uguali tra i condomini che usufruiscono della cosa loro comune.
Art. 6. Le spese dell'impianto comune dell'acquedotto sono ripartite fra I condomini in proporzione della quantità di acqua cuì hanno diritto. Il canone per il consuno dell'acqua è a carico del singoli condomini o utenti mediante un canone minimo contrattuale fisso ed un canone di consumo calcolato in base alla lettura diretta dei contatori dei singoli condomini.
Art. 7 – Le spese di manutenzione e conservazione dell'impianto di fognatura sono ripartite fra coloro che se ne servono in base alle tabella allegata.
Art. 8 - Le spese di manutenzione dei solai sono ripartite a norma dell'art. 1125 del Cod. Civ. in parti uguali fra i proprietari dei vari piani dell'edificto stesso l'uno all'altro sovrapposti.
Quelle del muri divisor degli appartamenti sono a carico dei proprietary confinanti in parti uguali".

Poiché lo scrivente non ha ricevuto comunicazioni in merito alle spese per la gestione degli spazi comuni, non è possibile quantificare gli oneri eventualmente ancora da versare da parte del debitore Esecutato relativi ai beni immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, né è altresì possibile quantificare l'importo medio dei suddetti oneri dovuti per la gestione delle spese comuni con le altre unità immobiliari che costituiscono il fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato sito in Roma, ad angolo tra via degli Eucalipti e via delle Begonie, cui appartengono i beni immobili oggetto di pignoramento, presenta una struttura in cemento armato ed è dotato di una copertura con tetto a falde.
Le superfici esterne dell'edificio sono finite prevalentemente "in cortina"; le diverse facciate non presentano balconi aggettanti al primo piano.
Il fabbricato in oggetto presenta diversi accessi alle diverse unità immobiliari che lo compongono, sia da via degli Eucalipti che da via delle Begonie. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento presentano un accesso autonomo, distinto dal resto del fabbricato; l'appartamento ed il box pignorati non presentano un accesso pedonale "diretto" da via degli eucalipti. Tramite un cancello carrabile in metallo posto al numero civico 19 della suddetta via (adiacente ad un cancelletto in metallo pedonale attraverso cui si accede ad una scala che permette di raggiungere le unità immobiliari al piano superiore), si accede nell'area esterna di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento, che si presenta pavimentata e che si sviluppa su diversi livelli.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

Saliti alcuni gradini, percorsa parte di tale area esterna, si giunge al portone in legno di accesso all'appartamento, posto sotto una piccola tettoia.
Tale unità immobiliare si sviluppa al piano terra del suddetto fabbricato, presenta una tripla esposizione, ovvero un'esposizione a Sud-Ovest, a Nord/Ovest, ed a Nord/Est ed è caratterizzato da un'altezza interna utile uniforme nei diversi ambienti, pari a ca. ml. 2,97;
L'immobile presenta caratteristiche costruttive e tipologiche di edilizia popolare.
Le pareti interne sono finite in parte con intonaco civile e tinteggiate; le pareti delle tre camere risultano finite con carta da parati.
Due pareti della cucina presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica.
Il bagno 1, dotato di finestra, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 2,30 m; esso è provvisto di sanitari di normale qualità e si rileva la presenza di una vasca.
Il bagno 2, anch'esso dotato di finestra, ma di dimensioni minori rispetto al bagno 1, presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica in tutte le pareti, fino ad un'altezza di circa 1,50 m; si precisa che non è stato possibile accedervi nel corso del sopralluogo.
I pavimenti dell'unità immobiliare in oggetto (appartamento) sono costituiti per lo più da piastrelle di ceramica di colore chiaro.
Gli infissi esterni, rilevati nel corso del sopralluogo, sono in legno, dotati di vetro singolo. Sono presenti serrande e grate esterne di colore bianco.
Le porte interne sono in legno.
L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria autonomo, con una caldaia murale installata nell'area esterna di pertinenza, quindi esternamente rispetto all'unità immobiliare. Nel corso del sopralluogo eseguito in data 28 ottobre 2025 il debitore comunicava che la caldaia non è funzionante.
Nel corso del sopralluogo suddetto si è rilevato che l'unità immobiliare e l'annessa area esterna di pertinenza appaiono, ad un esame visivo, in generale, in un pessimo stato di conservazione e manutenzione; risultano infatti pieni di oggetti e materiali vari e alla luce delle condizioni igienico sanitarie mediocri rilevate, si ritiene che l'appartamento non sia abitabile.

Il box auto, bene immobile oggetto di pignoramento, distinto nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; il box auto, pertanto, non presenta un accesso "diretto" da via degli eucalipti. Tramite un cancello carrabile in metallo posto al numero civico 19 della suddetta via si accede all'area esterna di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento, percorsa parte della quale si raggiunge il box auto che presenta un accesso costituito da un cancello in metallo e vetro; si precisa che nel corso del sopralluogo eseguito presso i beni oggetto di pignoramento non è stato possibile accedere al box auto poiché l'area esterna risulta piena di materiali ed oggetti vari, che ostruscono il passaggio e non permettono di raggiungere il cancello di accesso al box stesso.

Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte, appare in buono stato di conservazione e manutenzione.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione degli immobili pignorati.
Al momento del sopralluogo presso gli immobili pignorati, effettuato in data 28 ottobre 2025 al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che gli stessi risultavano occupati, nella disponibilità del debitore esecutato, sig.*** .
Come riportato nel "Verbale di accesso" il sig.*** dichiarava di abitare da solo l'immobile.
A tal proposito si evidenzia che l'appartamento e l'annessa area esterna di pertinenza risultavano pieni di materiali ed oggetti vari; le mediocri condizioni igienico sanitarie rendono l'appartamento non abitabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGLI EUCALIPTI, 19- APPARTAMENTO CON ANNESSA AREA ESTERNA DI PERTINENZA - PIANO TERRA

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 22/10/2020</td><td rowspan="5">***</td><td colspan="4">Atto Giudiziario – Sentenza per Divisione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td colspan="2">Repertorio N°</td></tr>
<tr><td>Tribunale di Roma</td><td>22/10/2020</td><td colspan="2">14738/2020</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1</td><td>04/06/2025</td><td>70604</td><td>51740</td></tr>
<tr><td colspan="6">Atto Giudiziario – Sentenza per Divisione:
- a favore del*** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- contro il sig.*** per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà.</td></tr>
</table>

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/05/2003**	***	**Atto per causa di morte– Certificato di denunciate Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	
		Ufficio del Registro	***		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	***		

Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione:

- a favore del sig.*** (figli), per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.
- contro la sig.ra*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/10/2020**	***	**Atto per causa di morte– Accettazione Tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	
		ribunale di Roma	22/10/2020	14738/2020	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	04/06/2025	70603	51739

Atto per causa di morte – Accettazione Tacita di eredità:

- a favore del sig.*** , per la quota di ½ del diritto di proprietà.
- contro la sig.ra*** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/09/1982**	***	**Atto tra vivi– Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	
		Notaio Giovanni Parmegiani	16/09/1982	12799	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	04/10/1982	63325	45844

Atto tra vivi – Compravendita:

- a favore della sig.ra*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- contro la*** ” per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/09/1987**	***	**Atto tra vivi– Rettifica**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	
		Notaio Maurizio Tufani	15/09/1987	19510	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	17/09/1987 Variata in data 03/11/2009	81887	49678

Atto tra vivi – Rettifica:

- a favore della sig.ra*** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- contro la ‘*** ” per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

Si rettifica il precedente Atto di compravendita stipulato a rogito Notaio G. Parmegiani in data 16/09/1982, Repertorio n. 12799, riportando l'indicazione corretta del luogo di nascita di parte acquirente, ovvero della sig.ra***

BENE N° 2 - UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEGLI EUCALIPTI, 19 - BOX AUTO - PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/10/20** ***		**Atto Giudiziario – Sentenza per Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	
		Tribunale di Roma	22/10/2020	14738/2020	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	04/06/2025	70604	51740

Atto Giudiziario – Sentenza per Divisione:

- a favore del sig.*** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- contro il sig.*** *** *** per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/03/200** ***		**Atto per causa di morte– Certificato di denunciate Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	
		Ufficio del Registro	***		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	29/08/2007	157672	65845

Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione:

- a favore del sig.*** (figli), per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.
- contro la sig.ra*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/10/2020**	***	**Atto per causa di morte– Accettazione Tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	
		Tribunale di Roma	22/10/2020	14738/2020	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	04/06/2025	70603	51739

Atto per causa di morte – Accettazione Tacita di eredità:

- a favore del sig.*** , per la quota di ½ del diritto di proprietà.
- contro la sig.ra*** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **16/09/1982**	***	**Atto tra vivi– Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	
		Notaio Giovanni Parmegiani	16/09/1982	12799	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	04/10/1982	63325	45844

Atto tra vivi – Compravendita:

- a favore della sig.ra*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- contro la '*** in liquidazione" per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **15/09/1987**	***	**Atto tra vivi– Rettifica**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	
		Notaio Maurizio Tufani	15/09/1987	19510	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	17/09/1987 Variata in data 03/11/2009	81887	49678

Atto tra vivi – Rettifica:

- a favore della sig.ra*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
- contro la '*** " per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si rettifica il precedente Atto di compravendita stipulato a rogito Notaio G. Parmegiani in data 16/09/1982, Repertorio n. 12799, riportando l'indicazione corretta del luogo di nascita di parte acquirente, ovvero della sig.ra***

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 27/10/2025, relativa al bene n. 1, oggetto della presente Procedura Esecutiva, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Roma il 10/04/2026
  Reg. gen. 46784 - Reg. part. 33690
  Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte di Appello di Roma
  Repertorio n. 3956 del 31/03/2026
  A favore del sig.*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Roma il 03/11/2023
  Reg. gen. 133378 - Reg. part. 98114
  Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma
  Repertorio n. 33290 del 10/10/2023
  A favore del sig.*** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale per divisione
  Iscritta a Roma il 04/06/2025
  Reg. gen. 70605 - Reg. part. 13145
  Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma
  Repertorio 14738/2020 del 22/10/2020

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01
  Iscritta a Roma il 08/06/2009
  Reg. gen. 73961 - Reg. part. 21909
  Pubblico Ufficiale: Equitalia Gerit S.p.A.
  Repertorio 119260/97 del 11/05/2009
  Documenti successivi correlati: Annotazione n. 8234 del 24/03/2014 (cancellazione totale)

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01
  Iscritta a Roma il 12/03/2009
  Reg. gen. 32980 - Reg. part. 8746
  Pubblico Ufficiale: Equitalia Gerit S.p.A.
  Repertorio 105070/97 del 25/02/2009
  Documenti successivi correlati: Annotazione n. 5456 del 18/04/2012 (cancellazione totale)

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

Dalla ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata al 04/01/2026, relativa al bene n. 2 oggetto della presente Procedura Esecutiva, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Roma il 10/04/2026
  Reg. gen. 46784 - Reg. part. 33690
  Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte di Appello di Roma
  Repertorio n. 3956 del 31/03/2026
  A favore del sig.*** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Roma il 03/11/2023
  Reg. gen. 133378 - Reg. part. 98114
  Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma
  Repertorio n. 33290 del 10/10/2023
  A favore del sig.*** per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale per divisione
  Iscritta a Roma il 04/06/2025
  Reg. gen. 70605 - Reg. part. 13145
  Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma
  Repertorio 14738/2020 del 22/10/2020

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica,

- secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Roma (P.R.G.) l'area su cui sorge l'edificio contenente le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella
  - Tav. "Sistemi e Regole"- scala 1:10000, nel Sistema Insediativo alla componente denominata "Città consolidata – Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa – T1".
    Rif. Norme Tecniche di Attuazione: Art. 44, Art.45, Art. 46

Nell'Art. 44 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che "*Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definitanelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generatadall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962….*"

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

Nell'Art. 45 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che "*Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regoleomogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo piùdefinite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Pianoregolatore del 1931.*
2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, siarticolano in:
T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;
T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;
T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.
3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1,come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sonoconsentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:
a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per laqualità;
b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistentio ammissibili…."

Nell'Art. 45 delle N.T.A. del P.R.G., si afferma che "*Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessutiformati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione delPiano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. Icaratteri peculiari sono:*

- *una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;*
- *nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da unaparcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;*
- *nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, conprevalenza di negozi al piano-terra;*
- *una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o ladistribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse…."*

L'area non è ricompresa nella "Carta per la qualità:

- Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale", (di seguito PTPR) (edizione 2021) – Sistemi ed ambiti del paesaggio – Tav. A, (artt. 135, 143 e 156 D.Lgs 42/2004) l'area su cui si trovano le unità immobiliari oggetto del pignoramento è individuata nel "Sistema del paesaggio insediativo"come "paesaggio degli insediamenti urbani".

- Nel PTPR - Beni Paesaggistici - Tav. B (art. 134 co. I lett. a), b), e c) D. Lgs 42/2004), l'area su cui si trovano i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, è individuata tra le "aree urbanizzate del PTPR".

- L'area è ricompresa attualmente nella zona urbanistica 7a "Centocelle" del Municipio V di Roma Capitale (ex VII) e si estende nel XIX quartiere di Roma "Prenestino - Centocelle".

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla Regolarità edilizia si richiama innanzitutto quanto riportato nalla Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'Arch. Colletti Stefania in data 3/12/2018 nel Giudizio di Divisione relativo ai beni immobili oggi oggetto della presente Procedura Esecutiva. Il CTU sostiene che "*il compendio fa parte di un fabbricato che è stato ristrutturato nel 1976 secondo regolare licenza edilizia n. 552 bis del 16/05/1976 e regolarmente accatastato al foglio 948, part. 178, sub 507 e 503…"*
Si precisa che lo scrivente non è riuscito a reperire presso i Pubblici Uffici la documentazione relativa al suddetto titolo edilizio.
Successivamente, per i beni oggetto di pignoramento venivano presentate dalla sig.ra*** in data 30/09/1986:

- un'istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria prot. n. 87/25628 sot. 1, a seguito della realizzazione di alcune modifiche all'interno dell'appartamento e nel prospetto dello stesso, senza il necessario titolo edilizio;
- un'istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria prot. n. 87/25628 sot. 2. a seguito della realizzazione di un piccolo box auto nell'area esterna di pertinenza del bene n. 1 in oggetto, senza il necessario titolo edilizio.

Lo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. è riuscito a reperire telematicamente tramite il "SIPRE (sistema di prenotazione on line di Roma Capitale) la documentazione relativa alle suddette istanze ed alle relative concessioni edilizia in sanatoria.
Nello specifico, si richiama quanto affermato dal*** nella Relazioni tecniche redatte per il ritiro della Concessione Edilizia in sanatoria L. 47/85, (documento allegato alle istanze per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria)

- per la pratica prot. n. 87/25628 sot. 1 "*l'abuso edilizio commesso riguarda la trasformazione di una finestra in porta finestra nel locale cucina, di una finestra in porta finestra nella sala da pranzo, e l'apertura di una porta nell'ingresso che da sul salone; quest'ultima porta è stata praticata sul muro maestro. Alla data dell'01/10/1983 detti lavori erano già stati eseguiti e rifiniti con gli infissi già montati…"*
- per la pratica prot. n. 87/25628 sot. 2 "*l'abuso edilizio commesso riguarda la realizzazione di un piccolo box nel giardino privato dell'abitazione di proprietà. Alla data dell'01/10/1983 detti lavori erano già stati eseguiti e il box risultava definito nelle tamponature esterne, nella copertura e con gli infissi montati, nonché nelle rifiniture interne (pavimentazione ed intonaco alle pareti)…"*

A seguito di tali istanze, in data 16/04/1988 venivano rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria n. 104969 e n. 104976.
Nel dettaglio:

- a seguito della "*domanda presentata da*** *al n. di protocollo 87/025628/001 diretta ad ottenere la concessione in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento con destinazione d'uso residenziale sull'immobile sito in Roma, via degli Eucalipti 19 – (cucina – P.T.)",* veniva rilasciata la la concessione n. 104976, ovvero "*la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 116416 15/12/89*

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale mq 13,50"

- a seguito della "*domanda presentata da*** al n. di protocollo 87/025628/002 diretta ad ottenere la concessione in sanatoria per opere senza aumento di superficie utile o di volume con destinazione d'uso residenziale sull'immobile sito in Roma, via degli Eucalipti 19 – autorimessa – P.T.",* veniva rilasciata la la concessione n. 104969, ovvero "*la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il n. 116411 15/12/89*
  La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale mq 0,00"

Si richiama quanto evidenziato dal CTU, Arch. Stefania Colletti, nella propria perizia, laddove afferma che le concessioni in sanatoria "*risultano da rettificare: infatti dall'analisi degli atti di condono eseguiti presso i pubblici uffici e verificando gli accatastamenti susseguitisi nel tempo, si è constatato che alla concessione riferita all'appartamento corrisponde la sanatoria riferita all'autorimessa e viceversa*".
Lo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. è riuscito a reperire la documentazione relativa alle suddette istanze ed alle relative concessioni edilizie in sanatoria ed è stato quindi possibile visonare gli elaborati grafici allegati alle stesse. Pertanto, alla luce della documentazione reperita, è stato possibile verificare la "regolarità edilizia" e la legittimità urbanistica dei beni immobili oggetto di pignoramento: sono state rilevate difformità tra la planimetria relativa allo stato dei luoghi attuale e la planimetria relativa all'ultimo titolo edilizio rilasciato per le unità immobiliari in oggetto.
In tal senso si rileva innanzitutto che le planimetrie allegate alle istanze per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria e le planimetrie catastali sono analoghe.
Si riscontrano pertanto le medesime difformità tra le planimetrie "di condono" e/o le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato all'attualità, ovvero al momento del sopralluogo eseguito in data 28 ottobre 2025.
Nel dettaglio, per quato riguarda l'appartamento e l'area esterna di pertinenza (bene n. 1):

- è stata demolita la parete divisoria tra l'ingresso e la cucina, realizzando conseguentemente un unico ambiente laddove nella planimetria catastale erano invece rappresentati due distinti locali, e risulta traslata la porta del bagno 1.
- La sistemazione dell'area esterna di pertinenza dell'appartamento non è "graficizzata": non sono infatti rappresentati i gradini che si trovano in prossimità del cancello carrabile di ingresso all'area in oggetto, attraverso cui si raggiunge la porzione dell'area esterna laddove si trova la porta di accesso all'appartamento.
- Il cancello carrabile di accesso all'area in oggetto è arretrato rispetto a filo strada, a differenza di quanto rappresentato nella planimetria catastale.

In merito al box auto coperto (bene n. 2), ubicato al piano terra all'interno dell'area esterna di pertinenza delll'appartamento pignorato, si precisa che, come affermato precedentemente, non è stato possibile accedervi in occasione del sopralluogo effettuato in data 28 ottobre 2025; in seguito ad un'attenta analisi dei documenti si è comunque riscontrata una difformità nel muro esterno del box stesso rivolto a Sud/Est: nello specifico si rileva all'attualità la presenza di due finestre, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

In merito alla conformità edilizia dei beni immobili oggetto della presente perizia tecnica, si precisa che il sottoscritto Arch. G. D'Arrigo non ha rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcuna pratica edilizia e/o ulteriore titolo autorizzativo relativi ai beni in oggetto, successivo alle suddette istanze di condono edilizio ed alle relative concessioni edilizie in sanatoria rilasciate.
Pertanto non è stato rinvenuto presso i Pubblici Uffici alcun titolo autorizzativo relativamente allo stato dei luoghi che si presenta all'attualità, con riferimento in particolare alle difformità suddette.
Si rileva altresì che lo scrivente non ha rinvenuto né in atti, né presso i Pubblici Uffici, il certificato di agibilità relativo alle unità immobiliari oggetto del pignoramento, e/o la relativa domanda.
E' stata pertanto accertata la presenza di difformità tra lo stato dei luoghi all'attualità sia rispetto alle planimetrie catastali, sia rispetto allo stato urbanistico-edilizio "legittimo" dell'unità immobiliare in oggetto, (accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa); gli "interventi" precedentemente descritti risultano quindi realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.
Nel caso di specie, si evidenzia che, a parere dello scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c., per sanare gli abusi consistenti in opere che hanno comportato una differente distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato catastalmente e nelle planimetrie allegate alle domande di condono (ovvero ad esempio l'eliminazione della parete divisoria tra cucina ed ingresso e la conseguente realizzazione di un unico ambiente) si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria per tali interventi già realizzati la presentazione di una CILA in sanatoria corredata dalla dovuta documentazione.
Per quanto riguarda le difformità rilevate nel box auto coperto, ovvero, nello specifico, la posizione delle finestre nel muro perimetrale rivolto a Sud/Est del bene, difforme rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici "di condono" e nella planimetria catastale, appare opportuno evidenziare che l'apertura di finestre e/o porte-finestre su una facciata vanno qualificate come "ristrutturazione edilizia", soggetta pertanto al rilascio del permesso di costruire, salvo diversa disposizione dell'autorità competente.

In alternativa per gli interventi realizzati in assenza di idoneo titolo edilizio si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa), al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

I documenti di riferimento sono costituiti essenzialmente dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie allegate alle istanze volte al rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, dall'analisi delle quali sono emerse difformità deii beni pignorati, rispetto allo stato dei luoghi attuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico, non sono state consegnate al sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

Non risulta altresì redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica).
L'Attestato di Prestazione Energetica è il risultato di una procedura di calcolo che permette di valutare il rendimento energetico di un edificio, al fine di valutare quanta energia viene dispersa rispetto a quella che è stata utilizzata per tenere lo stesso in condizioni di comfort; è dunque un documento che certifica la prestazione energetica dell'immobile, fornendo indicazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. Esso è obbligatorio in caso di vendita di un immobile.

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 degli Eucalipti, 19 - piano T - con annesso giardino di pertinenza.
- **Bene N° 2** – Box auto ubicato a Roma (RM) - via degli Eucalipti, 19 - piano T - int. 3

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono all'attualità di proprietà del Sig.***
(debitore esecutato) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
Trattasi, pertanto:
- di un'unità immobiliare adibita ad uso abitazione con annessa area esterna di pertinenza sita in via degli eucalipti n. 19; l'unità immobiliare in oggetto presenta caratteristiche cosruttive e tipologiche di edilizia popolare, e si sviluppa su un unico piano, ovvero al piano terra di un fabbricato sito in Roma ad angolo tra via degli Eucalipti e via delle Begonie.
- di un box auto coperto che è costituito da un corpo "autonomo" rispetto al fabbricato suddetto, ed è ubicato al piano terra, all'interno dell'area esterna di pertinenza della unità immobiliare pignorata distinta nella presente perizia come bene n. 1; il box auto in oggetto presenta un accesso "non diretto" da via degli Eucalipti n. 19

L'intero fabbricato, di cui il bene n. 1 fa parte è stato realizzato conformemente allo standard edilizio-architettonico del periodo di costruzione ed è costituito da due piani fuori terra, interamente a destinazione residenziale: l'edificio è infatti composto da 5 appartamenti di cui tre al piano terra e due al primo piano.
Il fabbricato in oggetto presenta diversi accessi alle diverse unità immobiliari che lo compongono, sia da via degli Eucalipti che da via delle Begonie. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento presentano un accesso autonomo, distinto dal resto del fabbricato; l'appartamento ed il box pignorati non presentano un accesso pedonale "diretto" da via degli eucalipti. Tramite un cancello carrabile in metallo posto al numero civico 19 della suddetta via, arretrato rispetto al filo strada (adiacente ad un cancelletto in metallo pedonale attraverso cui si accede ad una scala che permette di raggiungere le unità immobiliari al piano superiore), si accede nell'area esterna di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento, che si presenta pavimentata e che si sviluppa su diversi livelli.

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

Saliti alcuni gradini, percorsa parte di tale area esterna, si giunge al portone in legno di accesso all'appartamento, posto sotto una piccola tettoia.
Il box auto, bene immobile oggetto di pignoramento, distinto nella presente Procedura Esecutiva come bene n. 2, è sito al piano terra ed è ubicato internamente all'area esterna di pertinenza del bene immobile oggetto di pignoramento distinto nella presente perizia come bene n. 1; il box auto, pertanto, non presenta un accesso diretto" da via degli eucalipti. Tramite un cancello carrabile in metallo posto al numero civico 19 della suddetta via si accede all'area esterna di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento, percorsa parte della quale si raggiunge il box auto che presenta un accesso costituito da un cancello in metallo e vetro; si precisa che nel corso del sopralluogo eseguito presso i beni oggetto di pignoramento non è stato possibile accedere al box auto poiché l'area esterna risulta piena di materiali ed oggetti vari, che ostruscono il passaggio e non permettono di raggiungere il cancello di accesso al box stesso.
Il fabbricato cui appartengono i beni immobili oggetto di pignoramento si trova in un tessuto di fabbricati prevalentemente a destinazione residenziale, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico; è un'area ad alta densità abitativa, con una buona dotazione di servizi nelle immediate vicinanze.
Si tratta di una zona periferica, situata ad Est del comune di Roma, ed ubicata internamente al Grande Raccordo Anulare, nel XIX quartiere di Roma "Prenestino - Centocelle". L'area è ricompresa nella zona urbanistica 7a "Centocelle" del Municipio V di Roma Capitale (ex VII), e confina con le Zone Urbanistiche "Alessandrina", "Casilino", "Gordiani".
Il fabbricato in oggetto si trova in prossimità di due importanti arterie viarie quali via Casilina (a ca. 300 m) e viale Palmiro Togliatti (a ca. 250 m) ed in prossimità di arterie viarie quali via dei Castani e via Tor de Schiavi.
Nelle vicinanze dei beni pignorati, ovvero a ca. 900 m, si trova Il Parco archeologico di Centocelle che rappresenta l'area verde più importante a disposizione degli abitanti del quartiere, da cui lo separa la via Casilina.
I beni in oggetto sono ben serviti dai mezzi pubblici: A circa 300 m dal fabbricato sito in via degli Eucalipti, 19 vi è la fermata del Bus "Parco di Centocelle" (autobus 106, 544), menre a ca. 350 m vi sono le fermate del Bus "P.za delle Camelie" (autobus 542, C5) e "Tor de Schiavi/Anemoni" (autobus 106, 450, 548, nMC),
La Metro C è raggiungibile dalla vicina stazione "Parco di Centocelle" che si trova a ca. 300 m, e dalla Stazione "Mirti", che si trova a 700 m.
La ferrovia Roma-Giardinetti è limitata alla stazione di Centocelle e collega il quartiere lungo via Casilina fino alla stazione di Roma Laziali, nei pressi di Termini.
Il quartiere è servito anche da tre linee di tram che percorrono via Prenestina: il 5 va da piazza dei Gerani fino alla Stazione Termini, il 14 va da viale Palmiro Togliatti alla stazione Termini e il 19 va da piazza dei Gerani a piazza Risorgimento.
I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva si trovano in una zona con una discreta dotazione di parcheggi; si precisa tuttavia che alla luce della popolosità del quartiere si riscontrano difficoltà nel trovare parcheggio.

Il bene n. 1, Appartamento con area esterna di pertinenza ubicato a Roma, via degli Eucalipti, 19 - piano T, è identificato al catasto Fabbricati:

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

Fg. 948, Part. 178, Sub. 507, Zc. 4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale tot. 80 mq, Escluse aree scoperte 72 mq, Rendita € 795,34.

Il bene n. 2, Box auto ubicato a Roma, (RM) - via degli Eucalipti, 19- piano T – int. 3, è identificato al catasto Fabbricati:
Fg. 948, Part. 178, Sub. 503, Zc. 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 19 mq, Superficie catastale 24 mq, Rendita € 136,40.

Per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo.
Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
Si evidenzia che lo scrivente ha determinato il valore di mercato dei beni pignorati tenendo conto, in particolar modo, dello stato di manutenzione che caratterizza i beni stessi.
Si sottolinea altresì come la stima del valore commerciale del bene pignorato sia stata determinata dallo scrivente Esperto ex art 568 c.p.c. considerando il particolare periodo in cui essa viene eseguita, caratterizzato dalla guerra in atto in Ucraina e dalla guerra in Medio-Oriente, che certamente influenzano il mercato immobiliare, e quindi la domanda e l'offerta di beni.
Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

- la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), i cui dati sono disponibili in rete;

Per tale fonte, i valori di mercato sono rilevati direttamente dal personale tecnico, relativamente a ciascuna tipologia di immobile attraverso una scheda di rilevazione, che persegue l'obiettivo di standardizzare l'indagine connessa all'alimentazione della banca dati e di garantire un'elevata attendibilità sia del dato d'ingresso che del prodotto finale.

- Agenzie immobiliari;

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto N° 1 – Bene 1: Appartamento con area esterna di pertinenza sito in Roma (RM) - Via degli Eucalipti, 19 - piano T. Bene 2: box auto sito in Roma (RM) degli Eucalipti, 19 - piano T. – int. 3	87,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 191.400,00	100,00	€ 191.400,00
				Totale lotto:	€ 191.400,00

Sul valore di stima delle unità immobiliari in oggetto il sottoscritto ritiene necessario operare deprezzamenti dovuti alle spese necessarie per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dei beni stessi, ed alla mancanza del certificato di agibilità.

A tal proposito si premette che, come descritto precedentemente nel paragrafo "Regolarità edilizia, i beni immobili oggetto di pignoramento all'attualità presentano difformità rispetto alle planimetrie allegate alle domande volte al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, (ovvero rispetto allo stato urbanistico-edilizio “legittimo" dei beni immobili in oggetto, accertato da un’idonea autorizzazione amministrativa) e rispetto alle planimetrie catastali ultime in atti.
Gli “interventi”, descritti nei paragrafi precedenti, risultano quindi realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie e pertanto in modo abusivo.
Nel caso di specie, si evidenzia che, a parere dello scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c., per sanare gli abusi edilizi realizzati nell’appartamento che hanno comportato una differente distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto previsto nelle planimetrie “di condono” si ritiene necessario presentare un'apposita pratica edilizia, ovviamente previa valutazione e salvo parere favorevole del preposto Ufficio competente. I lavori in oggetto rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti pertanto alla presentazione presso l'Ufficio competente di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA). Si ritiene pertanto necessaria per tali interventi già realizzati la presentazione di una CILA in sanatoria corredata dalla dovuta documentazione.
Nel complesso, si considerano le sanzioni amministrative, le imposte, i diritti di segreteria e tutti i documenti necessari per le pratiche in esame da presentare, le spese varie, oltre alle spese per l'onorario di un professionista abilitato.

Per quanto riguarda le difformità rilevate nel box auto coperto, ovvero, nello specifico, la posizione delle finestre nel muro perimetrale rivolto a Sud/Est del bene, differente rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici “di condono” e nella planimetria catastale, appare opportuno evidenziare che l’apertura di finestre e/o porte-finestre su una facciata vanno qualificate come “ristrutturazione

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60

edilizia", soggetta pertanto al rilascio del permesso di costruire, salvo diversa disposizione dell'autorità competente.

In alternativa e per gli ulteriori interventi realizzati in assenza di idoneo titolo edilizio si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi al precedente stato "legittimo" (accertato quest'ultimo da un'idonea autorizzazione amministrativa), al fine di ricostruire la regolarità urbanistica-edilizia dell'immobile stesso, da realizzarsi previa presentazione della relativa pratica edilizia necessaria per il ripristino.

Sul valore di stima dei beni immobili in oggetto è necessario operare altresì un deprezzamento a causa della mancanza del certificato di agibilità; fermo restando che non si conosce, allo stato attuale, l'esito di una eventuale domanda di rilascio del certificato medesimo, in quanto ogni valutazione spetta al competente Ufficio preposto al suo rilascio: appare comunque opportuno e congruo deprezzare il valore dell'appartamento dell'importo necessario ad ottenere tale certificazione.
Nel complesso, si considerano le imposte, i bolli, tutti i documenti necessari per la richiesta del rilascio del certificato di agibilità e l'onorario di un professionista abilitato.
Si considerano infine le spese necessarie per le eventuali rettifiche (se necessarie) delle concessioni edilizie in sanatoria rilasciate e le spese necessarie per lo sgombero dell'intera proprietà, e quindi per lo smaltimento dei materiali presenti nei beni pignorati.

Alla luce di quanto esposto, per la regolarizzazione edilizia-urbanistica dei beni immobili oggetto di valutazione e per le ulteriori spese necessarie, si ritiene congruo applicare complessivamente un deprezzamento pari Euro 15.000 sul valore di stima dei beni in esame.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato si applica un ulteriore deprezzamento del suddetto valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, cioè una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10 % del valore stesso.

Pertanto, basandosi unicamente sui risultati certi conseguiti nel corso della propria indagine, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c., formula il seguente
Valore finale di stima: **€ 158.760,00;** ***Valore arrotondato :*** **€ 159.000,00**

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

Roma, li 17/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'arrigo Gianfranco

Firmato Da: GIANFRANCO D'ARRIGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3bc707a914d3900302f343ecc9185a60