TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicognani Ambra Marina, nell'Esecuzione Immobiliare 368/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******



LOTTO UNICO
Appartamento sito in Roma in Via Berengario 11 - Piano Quarto – Scala B - Int. 18
Cantina sita in Roma in Via Berengario 11 - Piano Interrato – Scala B - Nr. 16

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11

INCARICO

In data 17.10.2025, la sottoscritta Arch. Cicognani Ambra Marina, con studio in Viale delle Accademie, 47 - 00147 - Roma (RM), email ambra.cicognani@fastwebnet.it, PEC a.cicognani@pec.archrm.it, Tel. 338 2802819, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21.10.2025 accettava l'incarico per via telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicati a Roma (RM) - Via Berengario 11

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto della presente procedura sono un appartamento ed una cantina ubicati nel medesimo fabbricato, sito nel quadrante nord-est della città di Roma, all'interno del Grande Raccordo Anulare, nel Quartiere V - Nomentano in prossimità di Piazza Bologna, precisamente in Via Berengario, una strada che collega Piazza Ruggero di Sicilia con Largo di S. Ippolito.
La zona ricade nella competenza del Municipio II ed è caratterizzata da una buona presenza di infrastrutture quali scuole, mercati, luoghi di culto, attività commerciali, si segnala la vicinanza alla città universitaria; per quanto concerne i trasporti pubblici che la collegano con le altre zone della città si evidenzia la vicinanza alla fermata Bologna della linea B della metropolitana ed alla stazione Tiburtina; la vicina Tangenziale Est collega la zona con il G.R.A. e le Autostrade.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicati a Roma (RM) - Via Berengario 11, scala B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La scrivente dalla consultazione del fascicolo telematico ha preso visione del pignoramento e della relazione notarile del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giovanni Jato (Palermo), depositata in cancelleria in data 09.05.2025, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari di ROMA1 e ROMA3 alla data del 02.05.2025, relative ai beni pignorati. La suddetta certificazione risale fino all'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Morini di Arsoli (Roma) stipulato in data 14.09.1972 rep. 18508, racc. 1264 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma3 il 20.09.1972, Reg. Gen. 83930, Reg. Part. 58047.
Ai fini della redazione della perizia è stato necessario reperire ulteriore documentazione presso:
- il Catasto (ALL 2 - ALL3)
- Conservatoria dei Registri Immobiliari (ALL 4A/4B/4C/4D/5)
- Archivio notarile (ALL 6)

- Dipartimento programmazione e attuazione urbanistica (ALL 7 - ALL 8 – ALL 15)
La scrivente ha effettuato la richiesta di visura di eventuale documentazione depositata presso il Municipio II, ma con prot. CB/2026/0055109 le è stato risposto che la ricerca effettuata presso l'archivio informatico e cartaceo non ha prodotto riscontro (ALL 14).

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento int. 18 della scala B confina con il vano scala (destro), con gli appartamenti int. 17 e int. 19, salvo altri.
La cantina n. 16 della scala B confina con il vano scala (destro), con il corridoio di accesso, con la cantina n. 17, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,50 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	3,20 m	QUARTO
Balconi	14,50 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	3,20 m	QUARTO
Cantina	5,80 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,30 m	SCANTINATO
			Totale superficie convenzionale:	**76,40 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**76,00 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/09/1972** al **28/12/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 589, Part. 276, Sub. 41, Zc. 3, Categoria A2, Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,67, Piano 4/S1
Dal **28/12/1995** al **14/01/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 589, Part. 276, Sub. 41, Zc. 3, Categoria A2, Cl.2, Cons. 4,5 vani

		Rendita € 1,67, Piano 4/S1
Dal **14/01/2008** al **17/05/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 589, Part. 276, Sub. 41, Zc. 3, Categoria A2, Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.034,20 Interno 18
Dal **17/05/2013** al **27/07/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 589, Part. 276, Sub. 41, Zc. 3, Categoria A2, Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.034,20 Interno 18, Piano 4-S1
Dal **27/07/2015** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 589, Part. 276, Sub. 41, Zc. 3, Categoria A2, Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.034,20 Interno 18, Piano 4-S1
Dal **09/11/2015** al **02/05/2025** **(data del pignoramento)**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 589, Part. 276, Sub. 41, Zc. 3, Categoria A2, Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 76 mq, Totale: escluse aree scoperte 70 mq, Rendita € 1.034,20 Interno 18, Piano 4-S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	589	276	41	3	A2	2	4,5 vani	76 mq	1.034,2 €	4-S1	

PRECISAZIONI

Si precisa che per l'immobile in oggetto, comprensivo di accessori, è stato promesso in vendita alla Sig.ra **** Omissis **** con scrittura privata (ALL 13) in cui è indicato che l'atto notarile sarebbe dovuto essere redatto entro il 15.04.2020, evento non avvenuto.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento durante il sopralluogo del giorno 15.01.2026 è risultato in buono stato manutentivo.
La cantina durante il sopralluogo del giorno 21.05.2026 è risultata in normale stato manutentivo, si precisa che la presenza di oggetti al suo interno ne hanno impedito l'accesso.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono descritte nel Regolamento di Condominio (ALL 10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto è una costruzione edificata negli anni quaranta del XX° secolo, è una palazzina (identificata con la lettera A) facente parte di un progetto con più edifici, costituita da un piano seminterrato con cantine e abitazioni e da sei piani fuori terra a destinazione residenziale.
L'edificio presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale signorile dell'epoca: il prospetto principale, con affaccio su Via Berengario, ha un basamento in travertino che parte da terra ed arriva fino al davanzale delle finestre del primo piano, mentre i piani superiori sono intonacati e pitturati con tinta di colore mattone. I balconi non sono presenti sul prospetto principale. L'accesso avviene da Via Berengario dove un cancello carrabile ed uno pedonale, tra di loro affiancati, immettono in un cortile a cielo aperto in fondo al quale sono presenti dei garages, a circa metà del marciapiede laterale si trova il portone; oltrepassato l'androne un corridoio trasversale conduce alle due scale; gli immobili oggetto della presente procedura hanno accesso dalla scala destra (B).
La struttura portante è in muratura. Le parti condominiali interne denotano anch'esse rifiniture tipiche dell'edilizia dell'epoca pre-belllica: la scala B, in cui sono ubicati i beni oggetto della presente relazione, ha i gradini in marmo, il corrimano in muratura, le pareti ed i soffitti intonacati; è presente l'ascensore ubicato nella tromba della scala.
L'oggetto del pignoramento sono:
l'**appartamento** sito al piano quarto, interno 18, costituito dai seguenti ambienti: ingresso/corridoio, due camere, ripostiglio privo di finestre, bagno e cucina, oltre a due balconi.
L'altezza interna degli ambienti è di ca. mt 3,20.
Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in pvc, con avvolgibili all'esterno.
I pavimenti dell'ingresso, corridoio e di una camera sono in marmo, della seconda camera in parquet, quelli del ripostiglio, cucina e bagno sono di tipo ceramico; il bagno ha rivestimento ceramico alle pareti fino a ca 2,00 mt.; la cucina presenta il rivestimento alle pareti solo in alcune parti.
Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, del gas e citofonico, si consiglia la verifica della regolarità degli impianti non avendo la scrivente reperito alcuna certificazione in merito. Il riscaldamento è di tipo centralizzato.
L'esposizione è su due lati: nord/est e sud/est.
la **cantina** sita al piano seminterrato, numero 16 della scala B, è un ambiente con il piano di calpestio costituito da massetto cementizio, essendo assente la pavimentazione, pareti e soffitto a rustico.
L'altezza interna è di ca. mt 2,30.
Si segnala che durante il sopralluogo erano presenti all'interno oggetti che hanno reso non facile il rilievo; si evidenzia la presenza di tubazioni che corrono al suo interno lungo le pareti.
L'accesso avviene dalle sole scale condominiali (l'ascensore non conduce al piano seminterrato) al cui termine è presente una grata in ferro che immette in un corridoio condominiale, alla sinistra della stessa, oltrepassato la porta che immette al vano tecnico dell'ascensore e, salito un gradino, si trova la cantina n. 16.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo del giorno 15.01.2026 l'appartamento è risultato occupato da **** Omissis **** in qualità di terzo promissario acquirente (ALL 13), come già riferito la promessa non è stata perfezionata.
Dalle ricerche effettuate dal custode, dott. Rodolfo Pontecorvi, non sono risultati contratti di locazione per gli immobili in oggetto.
Durante il sopralluogo del giorno 21.05.2026 l'accesso alla cantina è stato effettuato con l'aiuto di un fabbro, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, non essendo disponibili le chiavi. La cantina è risultata occupata da oggetti di varia natura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/09/1972** al **29/04/1995**	**** Omissis **** (ALL 5)	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giuseppe Morini	14/09/1972	18508	1264
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA3	20/09/1972	83930	58047
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/04/1995** al **28/12/1995**	**** Omissis ****	**successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/12/1995** al **27/07/2015**	**** Omissis **** (ALL 6)	**ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Renato Carraffa			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/07/2015** al **02/05/2025**	**** Omissis ****	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertor**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Dalla consultazione del fascicolo progettuale fornito dal Dipartimento PAU si evince che il terreno/fabbricato hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****;
- **** Omissis **** a seguito di sentenza n. 703 del Tribunale di Roma del 12.12.1947 e 03.03.1948;
- **** Omissis **** per successione testamentaria;
- **** Omissis **** con sede in Roma per atto Notaio Santilli del 13.05.1967.

In data , causa morte di **** Omissis **** è stata presentata da **** Omissis **** denuncia di successione n. , trascritta il ai nn..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA1 aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (ALL. 4):

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a ROMA il 30/05/2008
  Reg. gen. 68526 - Reg. part. 13714
  Importo: € 1.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 500.000,00
  Rogante: Notaio Paolo Farinaro
  N° repertorio: 217899
  N° raccolta: 33377
  Note: 1. Annotazione n. 15687 del 29.09.2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA il 09/11/2020
  Reg. gen. 114296 - Reg. part. 20069
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 600.000,00
  Rogante: Tribunale di Perugia
  Data: 17/10/2020
  N° repertorio: 2736

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**
  Trascritto a ROMA il
  Reg. gen. - Reg. part.
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  per ½ di nuda proprietà e l'intero usufrutto che a seguito della successione e del ricongiungimento **** Omissis **** *è diventato l'esclusivo proprietario dei beni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 16/11/2021
  Reg. gen. 146271 - Reg. part. 101505
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
  Trascritto a ROMA il
  Reg. gen. - Reg. part.
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
  Trascritto a ROMA il
  Reg. gen. - Reg. part.
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 02/05/2025
  Reg. gen. 55022 - Reg. part. 40541
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla visura del Piano Regolatore del Comune di Roma è risultato che gli immobili oggetto della presente relazione sono parte del fabbricato identificato con la particella 276 del foglio 589 del NCEU del Comune di Roma, ricadente nel nuovo PRG, adottato con c.c. n°33 del 19/20 marzo 2003, e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 11/12.02.2008 Elaborati prescrittivi "Sistema e Regole" con destinazione urbanistica "Città Storica - T5: Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (Artt. 24, 25, 30).

Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio - Sistema del paesaggio:
TAV. A: Paesaggio degli insediamenti urbani
TAV. B: Aree urbanizzate.
TAV. C: Sistema dell'insediamento contemporaneo - Tessuto urbano.

Carta per la Qualità - Tav A1 Morfologia degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca – Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La scrivente ha richiesto al Dipartimento PAU il fascicolo progettuale; in esso sono presenti:
- elaborati approvati del progetto 15135/1936 sul terreno di proprietà **** Omissis ****,
- un elaborato completo del progetto di variante 25593/1938 approvato con licenza n. 7912 del 06.09.1938 (ALL 7);
- elaborati privi del timbro di approvazione del successivo progetto di variante n. 34708 del 11.09.1939, presentato da **** Omissis ****, relativo alla palazzina A (in cui sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione).

Successivamente all'invio alle parti, il Dipartimento PAU ha prodotto alla scrivente la Licenza Edilizia n. 9396 del 05.12.1939. Si segnala che alla tavola di progetto del 06.09.1938 è allegata la pianta degli appartamenti siti ai piani 1° 2° 3° 4° della variante del 1939 che, differiscono dall'attuale stato dei luoghi per la presenza di un balcone sito davanti al bagno ed alla cucina (presente su tutti i piani), non indicato nella pianta, ma graficizzato nel prospetto (ALL 7).
Lo stato dei luoghi dell'appartamento (ALL 9) è sostanzialmente conforme con la planimetria catastale (ALL 3), sebbene, come riferito, questa differisce dall'ultima planimetria progettuale (ALL 7) per la presenza di un balcone affiancato a quello della prima camera, a cui si accede dalla cucina per la conseguente trasformazione dell'originaria finestra in portafinestra; si precisa che i due balconi affiancati sono separati da un parapetto in muratura non indicato nella planimetria catastale.
Durante il sopralluogo la scrivente ha richiesto la documentazione circa l'attuale stato dei luoghi, ma non le è stato prodotto nulla; ha cercato documentazione presso l'UCE, ma non ha reperito nulla; ha scritto al Municipio II, ma le è stato riferito che non avevano negli archivi documentazione in merito (ALL 14).
Per quanto concerne la cantina, è ubicata al piano seminterrato nello stesso punto in cui nella planimetria progettuale del piano cantine è indicato il locale antiricovero. La planimetria presente in catasto è stata depositata in data 26.11.1973 ed è sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi rilevato, a meno della presenza di due finestrelle, una per lato. Dalle ricerche effettuate non è possibile indicare quando sia avvenuta tale trasformazione che ha interessato anche parti condominiali. Si segnala che nell'atto del Notaio Renato Carraffa del 28.12.1995 (ALL 6) è riferito che gli immobili non hanno subito trasformazioni dal 01.09.1967.

Certificato di Abitabilità n. 967 rilasciata in data 07.01.1942.

Non avendo la scrivente reperito la documentazione che legittimi l'attuale stato dei luoghi degli immobili, ai fini della loro legittimazione per quanto realizzato senza titolo è necessario presentare secondo quanto consentito dalla normativa vigente pratica edilizia in sanatoria, il cui costo è orientativamente indicato in € 10.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si precisa che la scrivente ha richiesto durante il sopralluogo le certificazioni degli impianti, ma non le è stata prodotta alcuna documentazione, per cui si consiglia la loro revisione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile in oggetto (int. 18), da quanto indicato nel Regolamento di Condominio (ALL 10) ha i seguenti millesimi:
Tabella A/Proprieta' 24; Tabella B/Ascensore 70.
Si riassume l'estratto conto delle spese condominiali del bene in oggetto prodotto dall'Amministrazione condominiale a (ALL 11) in cui risultano scadute a gennaio 2026 rate per complessivi € 12.840,22, nello specifico:
Esercizio 2025/2026 rate pari a € 4.002,00;
Esercizio conguagli gestioni pregresse rate pari a € 2.369,38;

Esercizio rifacimento ascensori rate pari a € 872,25;
Esercizio impermeabilizzazione chiostrina rate pari a € 0,00;
Esercizio fondo cassa lavori rate pari a € 346,00;
Esercizio riscaldamento 2025/2026 rate pari a € 796,03.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina ubicato a Roma (RM) - Via Berengario 11
  Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 589, Part. 276, Sub. 41, Zc. 3, Categoria A2
  Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 282.000,00
  Essendo lo scopo della stima quello di determinare il prezzo al quale gli immobili potranno essere venduti in un mercato di libera contrattazione, si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto delle quotazioni di mercato di beni con caratteristiche assimilabili per zona, metratura, piano, ecc.
  METODO SINTETICO-COMPARATIVO
  Al fine di reperire esperienze di mercato analoghe si è proceduto esaminando gli annunci relativi ad immobili in vendita pubblicati nelle principali riviste di settore e nei siti specializzati nella compravendita immobiliare, quindi quelli raccolti dall'indagine effettuata in loco presso alcune agenzie immobiliari ben radicate sul territorio in oggetto; i risultati ottenuti dalle indagini svolte sono stati tra loro confrontati per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di cui trattasi.
  Dalle ricerche svolte il valore medio di mercato nella zona per abitazioni è compreso all'interno della forbice €/mq 3.100,00 - €/mq 4.900,00, valore supportato dalle quotazioni rilevate (ALL. 10):
  l'Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio Immobiliare) relativamente al 2° semestre 2025 (ultimo periodo pubblicato), indica per la zona semicentrale/BOLOGNA (Via Livorno) - codice di zona C24, microzona catastale n. 21, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, valori che oscillano tra €/mq 3.600,00 e €/mq 4.900,00, da cui il valore medio pari a €/mq 4.250,00.
  - il Borsino Immobiliare indica per la zona semicentrale/BOLOGNA (Via Livorno), valori che oscillano tra €/mq 3.102,00 e €/mq 5.443,00, da cui il valore medio pari a €/mq 4.272,50.
  Dalle considerazioni precedenti per le caratteristiche estrinseche (ubicazione in un quartiere semicentrale ben servito dalla rete di trasporti pubblici, presenza di attività commerciali e servizi nelle vicinanze, aspetto generale esterno in buono stato di manutenzione, vetustà circa 90 anni) e per le caratteristiche intrinseche dell'abitazione (appartamento con cantina con superficie commerciale media, affaccio su due lati, buono stato di conservazione interno), si ritiene congruo indicare nella media dei valori degli osservatori presi in esame il più probabile valore di mercato del bene residenziale in oggetto nelle condizioni attuali.
  €/mq (4.250,00 + 4.272,50)/2 = €/mq 4.261,25
  Tale valore viene moltiplicato per la superficie convenzionale, da cui:
  €/mq 4.261,25 x 76,00 mq ==> € 323.855,00
  Per quando riferito nel capitolo relativo alla regolarità edilizia al valore complessivo ottenuto devono essere detratti i costi relativi alla regolarizzazione che sono orientativamente indicati in € 10.000,00, da cui € 313.855,00. A tale importo deve essere applicata la percentuale di decurtazione pari a circa il 10% per la mancata garanzia circa i vizi che gli immobili potrebbero presentare trattandosi di una vendita all'asta, da cui € 282.469,50 ed € 282.000 (duecentoottantaduemila) in cifra tonda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento con Cantina Roma (RM) - Via Berengario 11	76,00 mq	3.710,52 €/mq	€ 282.000,00	100,00%	€ 282.000,00
				Valore di stima:	€ 282.000,00

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 16/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicognani Ambra Marina

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 - Documentazione fotografica

N° 2 - NCEU – Estratto di mappa

N° 3 - NCEU – Planimetria e Visura storica

N° 4 - RR. II. - Ispezione ipotecaria

N° 5 – Atto di compravendita 14.09.1972

N° 6 - Atto di divisione ereditaria

N° 7 - Progetto

N° 8 - Agibilità

N° 9 - Schema planimetrico rilevato

N° 10 – Regolamento di condominio

N° 11 – Estratto conto condominiale

N° 12 – Indagine di mercato

N° 13 – Contratto preliminare di compravendita

N° 14 – Municipio II

N° 15 – Licenza edilizia n. 9396 del 05.12.1939