TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Integrazione alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 302/2020 riunita alla 758/2022 e alla 1185/2024 del R.G.E.

promossa da

***

contro

***

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

SOMMARIO

Integrazione ... 3

Premessa ... 3

Lotto Unico ... 4

Descrizione ... 5

Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T 5

Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1 5

Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 ... 6

Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T ... 6

Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T ... 7

Dati Catastali ... 7

Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T 7

Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1 8

Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 ... 8

Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T ... 9

Bene N° 5 - immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T ... 9

Stato conservativo ... 9

Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T 9

Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 110

Bene N° 3 - Immobile ubicato O a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 ... 10

Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T ... 10

Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T ... 10

Stato di occupazione ... 10

Bene N° 1 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T10

Bene N° 2 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 111

Bene N° 3 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2 ... 11

Bene N° 4 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T ... 11

Bene N° 5 - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T ... 11

Stima / Formazione lotti ... 12

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

INTEGRAZIONE

A seguito dell'evento incendiario del 29/06/2025 che ha interessato l'intero cespite pignorato, ed all'esito delle operazioni di messa in sicurezza, pulizia e bonifica di massima dei luoghi, ivi incluso l'asporto del materiale di risulta, la scrivente - in ossequio a quanto disposto dal GE - deposita la presente integrazione alla Perizia già in atti (alla quale ci si riporta), aggiornata in funzione di quanto occorso per descrizione dei beni e adeguamento della relativa stima.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1
- **Bene N° 3** - Immobile ubicato a Roma (RM) a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2
- **Bene N° 4** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T
- **Bene N° 5** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

LOTTO UNICO

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

Il compendio oggetto di pignoramento, manufatto cielo-terra con annesse pertinenze scoperte e coperte, avente accesso principale da Circonvallazione Orientale 4536, è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1
- **Bene N° 3** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2
- **Bene N° 4** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T
- **Bene N° 5** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

Il primo bene pignorato, identificato in atti con il numero d'interno 1 e sito al piano strada, si compone ad oggi di un nucleo centrale costituito da due ampi vani, funzionalmente collegato mediante un vano scala interno ai livelli sovrastanti, e di ulteriori consistenze allo stesso contigue. Trattasi nello specifico della porzione posteriore (camera e bagno) di un piccolo appartamento con accesso dal civico 4534, ab origine separato dal corpo centrale e ad oggi, a seguito dell'incendio, con lo stesso internamente comunicante, nonché di un'ulteriore unità autonoma, con accesso sprovvisto di civico dal versante laterale destro del fabbricato, composta da soggiorno con angolo cottura e bagno.
Atteso che l'evento incendiario ha interessato in misura più rilevante proprio il piano terra del fabbricato, il precitato nucleo centrale è privo di infissi interni ed esterni, fatta eccezione per una serranda (danneggiata), di talché le aperture perimetrali sul prospetto principale sono ad oggi provvisoriamente tamponate con pannelli. Gli esiti del rogo, visibili anche sugli esterni del fabbricato, hanno interessato tanto un ampliamento abusivo con struttura lignea che insisteva sul versante anteriore dell'edificio (distrutto nell'incendio) quanto il corpo centrale del manufatto con lo stesso comunicante, il quale presenta danni rilevanti a carico di tutte le superfici interne (pavimenti, pareti e soffitti), con distacchi degli intonaci e sfondellamento di circoscritte porzioni di solaio: parimenti dicasi per gli impianti, del tutto combusti.
Minori appaiono gli esiti a carico delle consistenze contigue, ovvero tanto della porzione sita sul retro del lotto (civico 4534), quanto dell'unità sita sul versante destro del manufatto principale (snc).
Si ribadisce che la destinazione commerciale rilevata in fase di Perizia (il bene era all'epoca adibito alla vendita al dettaglio di arredi ed è tuttora censito come C1) è differente da quella residenziale oggetto di domanda di sanatoria (istanza tuttora in istruttoria) che dovrà pertanto essere ripristinata a cura e spese dell'aggiudicatario, restando in ogni caso demandata al competente Ufficio Condono Edilizio la valutazione finale in ordine al rilascio del titolo concessorio.
I luoghi risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/a) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n° 4).

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Il secondo bene oggetto di pignoramento identifica un'unità immobiliare sita al primo piano del fabbricato già sopra descritto; al bene de quo, identificato in atti con il numero d'interno 2, si perviene per il tramite del vano scala ubicato internamente alla consistenza del piano terra (non è presente ascensore), raggiungibile sia passando per il bene n°1 sia mediante un ulteriore ingresso sul retro del lotto,

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

sprovvisto di civico, passando attraverso una corte scoperta ed un contiguo vano coperto (parte del bene n°4, a seguire descritto).
Al piano primo si individuano tre vani, due dei quali più ampi e tra loro comunicanti, e due balconi all'atto della Perizia entrambi indebitamente verandati: all'esito dell'evento incendiario, che ha interessato l'intero livello (ancorché in misura meno rilevante di quanto riscontrato al piano terra) producendo anche qui esiti a carico di pavimenti, pareti, soffitti, infissi ed impianti, le strutture abusive che tamponavano il balcone sul prospetto principale sono andate distrutte (anche in questo caso sono state apposti pannelli a tamponatura delle aperture, per motivi di sicurezza). Parimenti nell'incendio è stata distrutta la porta in legno che delimitava il vano scala interno (che conduce sino al lastrico di copertura), anch'esso interessato dal rogo che ne ha divelto le balaustre.
Anche per il livello in esame la destinazione commerciale riscontrata in sede di Perizia (all'epoca ospitante un'esposizione merceologica, successivamente rimossa) è differente da quella residenziale oggetto di domanda di sanatoria tuttora in istruttoria, destinazione che dovrà pertanto essere ripristinata, con ogni opera connessa (il bene è censito come A4 ma è sprovvisto di cucina e bagno), a cura e spese dell'aggiudicatario, restando demandata al competente Ufficio Condono Edilizio la valutazione finale in ordine al rilascio del titolo concessorio.
I luoghi risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n° 1/b) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°4).

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Il terzo bene oggetto di pignoramento identifica il lastrico solare posto a copertura del fabbricato; alla summenzionata estensione si perviene sia mediante il vano scala interno al fabbricato sia con una scala metallica esterna che si diparte dal distacco (cd. cortile) interno alla recinzione muraria di delimitazione del lotto, precaria e di fatto impraticabile in quanto sprovvista di balaustra.
Il corpo scala interno, che tra piano primo e secondo si presentava al rustico già prima dell'incendio e che presenta rilevanti esiti a seguito dello stesso, conduce al torrino dal quale si accede al lastrico: quest'ultimo indentifica una copertura piana e non praticabile (in quanto sprovvista di balaustre perimetrali) se non per occasionali manutenzioni, ricoperta con guaina. Stante l'avvenuta distruzione, in sede di incendio, delle porte in legno che immettevano sul lastrico, con successiva provvisoria tamponatura dei varchi del torrino per ragioni di sicurezza, l'accesso alla copertura è attualmente interdetto.
I luoghi risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/c) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°4).

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Il quarto bene oggetto di pignoramento identifica l'area sita al piano terra del compendio che si sviluppa perimetralmente al fabbricato cielo-terra, sino alle adiacenti sedi stradali; benché tuttora catastalmente censita al solo Catasto Terreni trattasi di fatto di area urbana, sulla quale si attestano tanto gli ampliamenti del corpo di fabbrica originario lungo i tre lati liberi del lotto (inclusi quelli del sub.501, dei quali identifica l'area di sedime), quanto ulteriori aree scoperte agli stessi contigue.
Rimandando al bene n°1 per quanto concerne le superfetazioni già ivi descritte (in parte distrutte dall'incendio), le residue consistenze qui in esame identificano, ad eccezione di una contenuta fascia scoperta direttamente adiacente il compendio sul prospetto principale, gli ampliamenti realizzati sul versante posteriore del lotto, e nel dettaglio la porzione anteriore del già citato piccolo appartamento con accesso dal civico 4534 (la cui restante estensione è stata computata nel bene n°1) nonché il cortile scoperto con accesso dalla soluzione d'angolo posteriore del lotto ed il contiguo vano verandato (tettoia tamponata) comunicante sia con il corpo scala interno sia con il nucleo centrale del piano terra (bene

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

n°1). Anche tali ulteriori superfetazioni, del tutto sprovviste di titolo edilizio e/o di domanda di condono e come tali non sanabili (e pertanto in Perizia già assimilate, in termini di consistenza, ad aree scoperte di pertinenza del compendio) sono state interessate dall'evento incendiario, benché gli esiti ivi riscontrabili appaiano meno rilevanti che nel corpo centrale del manufatto.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Il quinto bene oggetto di pignoramento, sito lungo il prospetto principale del manufatto, identifica un'ulteriore porzione di area scoperta antistante il compendio, e nello specifico la banchina direttamente adiacente all'antistante carreggiata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	978	192	501	6	C1	11	112 mq	131 mq	4263,04 €	T	

Corrispondenza catastale

Rimandando alla narrativa della Perizia per quanto concerne le variazioni apportate, in sede di costituzione del sub.501, all'originario subalterno 2 (da cat. A/4, ovvero abitativa, a cat. C/1, commerciale), generando difformità tre le due unità sia in termini di destinazione d'uso e sia di consistenza (tanto in difetto quanto in eccesso), in merito alla corrispondenza catastale dell'odierno sub.501 (allegato n°2/a) con l'odierno stato dei luoghi si rilevano, oltre a discrasie dimensionali (in parte anche ascrivibili ad errata rappresentazione grafica), le seguenti difformità: assenza – in quanto distrutta dall'incendio - della porzione verandata sul prospetto principale (in planimetria identificata come "negozio"); diversa morfologia sia delle membrature e partiture interne sia delle aperture lungo il perimetro del corpo di fabbrica (ad oggi prive di porte e finestre, fatta eccezione per una serranda), di talché sussiste una comunicazione diretta del bene in oggetto anche con il corpo scala interno che conduce ai livelli sovrastanti; mancata rappresentazione della finestra nel bagno della già descritta unità autonoma realizzata sul versante laterale del lotto (denominata "ufficio" sulla planimetria).
Si ribadisce – come già evidenziato in Perizia - che, in virtù di un'errata costituzione del sub.501 (in sede di soppressione del sub.2 e di annessione di fatto di aree ricadenti sulla particella 202), gli ampliamenti facenti parte del bene in oggetto insistono su parte della particella 202 (bene n°4); le necessarie rettifiche catastali, anche all'esito dei ripristini a fini urbanistico-edilizi da apportare al compendio, resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	978	192	3	6	A4	7	6 vani	Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte**: 89 mq	805,67 €	1	

Corrispondenza catastale

Il raffronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale (allegato n°2/b) evidenzia difformità tanto in termini di destinazione quanto di conformazione; in particolare per il bene, censito come abitazione e di contro adibito in fase di Perizia ad uso commerciale (esposizione merceologica del piano sottostante, ad oggi non più in essere), differenti rispetto alle risultanze catastali sono sia le partizioni interne e sia le destinazioni dei vani: non sono ad esempio presenti in loco né la cucina né il servizio igienico riportati in pianta, Inoltre risulta verandato uno dei due balconi "di progetto", e nello specifico quello insistente sul retro del lotto, stante l'avvenuta rimozione delle porte-finestre originarie con ampliamento di fatto della consistenza coperta dell'unità; l'ulteriore tamponatura che era stata indebitamente realizzata sul balcone prospiciente il fronte del fabbricato, rilevata in sede di Perizia, è stata distrutta nel corso dell'incendio di talché, pur mancando le portefinestre di accesso dai locali interni (le aperture sono anche qui provvisoriamente tamponate), l'aggetto si presenta ad oggi nella sua configurazione originaria.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	978	192	4	6	F/5					2	

Corrispondenza catastale

Il raffronto tra stato dei luoghi e planimetria catastale (allegato n°2/c) evidenzia una sostanziale conformità eccetto che per la morfologia di un'apertura sul vano scala che conduce al torrino, che in planimetria identifica una finestra mentre in situ si configura come porta-finestra di accesso ad una precaria scala metallica esterna (abusiva ed impraticabile. in quanto priva di balaustre).

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
978	202				AREA FAB DM		01 59			

Corrispondenza catastale

Per l'immobile de quo, che risulta tuttora censito al solo Catasto Terreni (come "Area fab dm"), il raffronto tra stato dei luoghi ed estratto di mappa (allegato n°2/d) ha evidenziato difformità in termini di consistenza e morfologia, sia per il mancato inserimento in mappa degli ampliamenti realizzati sul relativo sedime in adiacenza al manufatto originario, e sia per discrasie dimensionali tra le superfici catastali e quelle effettive, queste ultime di minor estensione rispetto a quanto risultante per tabulas. I necessari adeguamenti, all'esito dei ripristini dei luoghi, anche avvalendosi di strumentazione topografica (data la particolarità del sito, ubicato in prossimità del tracciato del GRA), resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
978	1443				AREA FAB DM		00 16			

Corrispondenza catastale

Premesso che anche l'immobile in oggetto, analogamente al contiguo bene n°4, risulta tuttora censito al Catasto Terreni (come "Area fab dm"), il raffronto tra stato dei luoghi ed estratto di mappa (allegato n°2/d) evidenzia difformità in termini di consistenza e morfologia/ubicazione, alle quali sarà possibile ovviare, a cura e spese dell'aggiudicatario, con ogni adeguamento e rettifica, all'esito dei necessari ripristini a carico del compendio già dettagliati in Perizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

L'unità presenta un pessimo stato di conservazione e manutenzione, avendo l'evento incendiario interessato tutte le superfici (pavimenti, pareti e soffitti, ove si rilevano parziali sfondellamenti del solaio), nonché impianti (del tutto combusti) e finiture (il piano è ad oggi privo di infissi interni ed esterni, di talché le aperture sono state provvisoriamente tamponate per ragioni di sicurezza). Il rogo ha determinato gli esiti più significativi al piano terra del cespite, ed in particolare a carico del nucleo centrale in muratura e del contiguo avancorpo ligneo che era stato realizzato sul fronte anteriore dell'edificio e che è andato distrutto; minori gli esiti a carico delle ulteriori superfetazioni sul versante destro e posteriore del lotto; il tutto come da elaborati fotografici raccolti in situ a seguito della pulizia e bonifica di massima effettuate per la messa in sicurezza dei luoghi (allegato n°4).

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione mediocre in quanto interessato dal medesimo evento incendiario occorso al piano inferiore, con esiti riscontrabili a carico delle superfici (pareti, soffitti e pavimenti), degli impianti e delle finiture (gli infissi sono perlopiù assenti e/o danneggiati), come da elaborati fotografici raccolti in situ (allegato n°4).

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

L'unità presenta uno stato di conservazione mediocre tanto per il vano scala quanto per il torrino, anch'essi interessati dall'incendio; per quanto concerne il lastrico, la cui guaina presentava già tracce di ripristini puntuali, non è stato possibile accedervi nuovamente essendo le aperture, ormai sprovviste di porte, tamponate per ragioni di sicurezza; il tutto come da report fotografico (allegato n°4).

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione mediocre, per la sussistenza – a seguito dell'evento incendiario - dei medesimi esiti già segnalati per il cespite tutto, benché gli stessi sul retro dell'edificio siano meno rilevanti di quelli occorsi sul versante anteriore e centrale del compendio; il tutto come da report fotografico (allegato n°4).

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

L'unità presenta uno stato di conservazione e manutenzione accettabile, come da elaborati fotografici allegati (allegato n°4).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 1, PIANO T

Il bene è ad oggi nella disponibilità della Procedura.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, INTERNO 2, PIANO 1

Vedi sopra.

BENE N° 3 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO 2

Vedi sopra.

BENE N° 4 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

BENE N° 5 - IMMOBILE UBICATO A ROMA (RM) - CIRCONVALLAZIONE ORIENTALE 4536, PIANO T

Vedi sopra.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Come già riferito nella Perizia alla quale ci si riporta e della quale la presente narrativa costituisce un'integrazione, alla luce della complessa situazione del compendio nonché in ragione della natura dei luoghi in termini di caratteristiche intrinseche ed estrinseche - con interconnessioni morfologiche e sotto il profilo urbanistico-edilizio e fusioni di fatto tra le diverse consistenze dei beni pignorati che, in assenza di opere preventive, non ne consentirebbero un autonomo utilizzo - si ritiene opportuno procedere alla vendita in un lotto unico.
Si precisa altresì che in termini di superfici resta valido quanto già computato nella Perizia, ove le consistenze erano state parametrate con coefficienti riduttivi in funzione del relativo status urbanistico-edilizio, di talché la demolizione, a seguito dell'incendio, di alcuni degli ampliamenti sprovvisti di titolo edilizio (sul fronte anteriore del manufatto) non hanno determinato una variazione delle superfici poste a base di stima, che si è reso tuttavia necessario adeguare alla luce dell'odierno stato dei luoghi.
Il **lotto unico** posto in vendita è pertanto composto dai beni a seguire dettagliati:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T
  Il primo bene pignorato, identificato in atti con il numero d'interno 1 e sito al piano strada, si compone ad oggi di un nucleo centrale costituito da due ampi vani, funzionalmente collegato mediante un vano scala interno ai livelli sovrastanti, e di ulteriori consistenze allo stesso contigue. Trattasi nello specifico della porzione posteriore (camera e bagno) di un piccolo appartamento con accesso dal civico 4534, ab origine separato dal corpo centrale e ad oggi, a seguito dell'incendio, con lo stesso internamente comunicante, nonché di un'ulteriore unità autonoma, con accesso sprovvisto di civico dal versante laterale destro del fabbricato, composta da soggiorno con angolo cottura e bagno.
  Atteso che l'evento incendiario ha interessato in misura più rilevante proprio il piano terra del fabbricato, il precitato nucleo centrale è privo di infissi interni ed esterni, fatta eccezione per una serranda (danneggiata), di talché le aperture perimetrali sul prospetto principale sono ad oggi provvisoriamente tamponate con pannelli. Gli esiti del rogo, visibili anche sugli esterni del fabbricato, hanno interessato tanto un ampliamento abusivo con struttura lignea che insisteva sul versante anteriore dell'edificio (distrutto nell'incendio) quanto il corpo centrale del manufatto con lo stesso comunicante, il quale presenta danni rilevanti a carico di tutte le superfici interne (pavimenti, pareti e soffitti), con distacchi degli intonaci e sfondellamento di circoscritte porzioni di solaio: parimenti dicasi per gli impianti, del tutto combusti.
  Minori appaiono gli esiti a carico delle consistenze contigue, ovvero tanto della porzione sita sul retro del lotto (civico 4534), quanto dell'unità sita sul versante destro del manufatto principale (snc).
  Si ribadisce che la destinazione commerciale rilevata in fase di Perizia (il bene era all'epoca adibito alla vendita al dettaglio di arredi ed è tuttora censito come C1) è differente da quella residenziale oggetto di domanda di sanatoria (istanza tuttora in istruttoria) che dovrà pertanto essere ripristinata a cura e spese dell'aggiudicatario, restando in ogni caso demandata al competente Ufficio Condono Edilizio la valutazione finale in ordine al rilascio del titolo concessorio.
  I luoghi risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/a) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n° 4).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 192, Sub. 501, Zc. 6, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2025 (allegato n°5), ultimo dato in pubblicazione.

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

I valori tabellati, nella Fascia/zona Suburbana/Gregna Sant`Andrea (Via Pietro Crostarosa) - Codice zona: E147 Microzona: 168, oscillano tra un minimo di €/mq.1.350,00 ed un massimo di €/mq.2.000,00 per destinazione ad "abitazioni di tipo economico".
Come già precisato in narrativa, restando impregiudicata ogni valutazione finale dell'Ufficio Condono Edilizio in merito alla domanda di sanatoria presentata per il bene e tuttora pendente, atteso che la destinazione oggetto dell'istanza primigenia è quella abitativa (benché il bene sia tuttora catastalmente censito C/1) si è ritenuto opportuno far riferimento, in sede di stima, alle quotazioni residenziali, anche in virtù della proposta di reiezione già formulata dall'U.C.E circa il cambio di destinazione d'uso (da abitativa a commerciale) successivo richiesto per l'unità.
In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione della porzione immobiliare e dell'intorno urbanistico, e tenuto del particolare quadro anche giuridico della situazione odierna, la scrivente ritiene opportuno riferirsi al valore minimo tabellato per le abitazioni di tipo economico (il sub.2 originario era classato quale A/4), pari a €/mq.1.350,00; in particolare, per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si sono valutati negativamente tanto l'ubicazione dell'unità, in diretta adiacenza del tracciato del GRA, quanto le diffuse difformità già analizzate in Perizia.
Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per l'estensione superficiaria, il livello di piano e la tipologia edilizia, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.
In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%.
Si ritiene altresì opportuno decurtare un'ulteriore percentuale forfettaria pari al 50% in funzione sia dello stato dei luoghi a seguito dell'evento incendiario occorso - che ha interessato in modo più significativo proprio il piano terra del cespite - sia dei costi connessi alla situazione urbanistica del bene, già analiticamente dettagliati nel paragrafo "Regolarità edilizia" della Perizia alla quale si rimanda; trattasi dei ripristini della configurazione dell'unità come da domanda di sanatoria nonché dei costi per l'eventuale rilascio del titolo concessorio, oneri che anche ove maggiori resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, tenuto altresì conto del fatto che in caso di rigetto della domanda, la cui valutazione è da ultimo rimessa al competente Ufficio Condono, il bene risulterebbe essere abusivo e non sanabile.
Precisando che a seguito dell'incendio parte delle superfetazioni abusive (in particolar modo l'avancorpo sul versante anteriore) delle quali la scrivente aveva già prospettato la demolizione sono state di fatto rimosse, la decurtazione tiene conto in via forfettaria del degrado subito dal bene a seguito dell'evento occorso, di talché i costi per i ripristini, con ogni connessa verifica anche strutturale emergente in sede esecutiva, resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.
Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 140.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessivamente pari al 60%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 56.000,00** in c.t.

- **Bene N° 2** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1
  Il secondo bene oggetto di pignoramento identifica un'unità immobiliare sita al primo piano del fabbricato già sopra descritto; al bene de quo, identificato in atti con il numero d'interno 2, si perviene per il tramite del vano scala ubicato internamente alla consistenza del piano terra (non è presente ascensore), raggiungibile sia passando per il bene n°1 sia mediante un ulteriore ingresso

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

sul retro del lotto, sprovvisto di civico, passando attraverso una corte scoperta ed un contiguo vano coperto (parte del bene n°4, a seguire descritto).
Al piano primo si individuano tre vani, due dei quali più ampi e tra loro comunicanti, e due balconi all'atto della Perizia entrambi indebitamente verandati: all'esito dell'evento incendiario, che ha interessato l'intero livello (ancorché in misura meno rilevante di quanto riscontrato al piano terra) producendo anche qui esiti a carico di pavimenti, pareti, soffitti, infissi ed impianti, le strutture abusive che tamponavano il balcone sul prospetto principale sono andate distrutte (anche in questo caso sono state apposti pannelli a tamponatura delle aperture, per motivi di sicurezza). Parimenti nell'incendio è stata distrutta la porta in legno che delimitava il vano scala interno (che conduce sino al lastrico di copertura), anch'esso interessato dal rogo che ne ha divelto le balaustre.
Anche per il livello in esame la destinazione commerciale riscontrata in sede di Perizia (all'epoca ospitante un'esposizione merceologica, successivamente rimossa) è differente da quella residenziale oggetto di domanda di sanatoria tuttora in istruttoria, destinazione che dovrà pertanto essere ripristinata, con ogni opera connessa (il bene è censito come A4 ma è sprovvisto di cucina e bagno), a cura e spese dell'aggiudicatario, restando demandata al competente Ufficio Condono Edilizio la valutazione finale in ordine al rilascio del titolo concessorio.
I luoghi risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n° 1/b) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 192, Sub. 3, Zc. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 1 del 2025 (allegato n°5), ultimo dato in pubblicazione. I valori tabellati, per destinazione ad "abitazioni di tipo economico", nella Fascia/zona Suburbana/Gregna Sant`Andrea (Via Pietro Crostarosa) - Codice zona: E147 Microzona: 168, oscillano tra un minimo di €/mq.1.350,00 ed un massimo di €/mq.2.000,00. Ribadendo, come già analiticamente evidenziato nella Perizia, che ad oggi l'unico titolo edilizio richiesto per il bene è la domanda di sanatoria (pendente) per destinazione abitativa, si è ritenuto di far riferimento in sede di stima a quest'ultima anziché a quella commerciale (rinvenibile in sede di Perizia, e ad oggi in ogni caso non più in essere).
In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione della porzione immobiliare e dell'intorno urbanistico e tenuto del particolare quadro, anche giuridico, della situazione odierna, la scrivente ritiene opportuno riferirsi al valore minimo tabellato per le abitazioni di tipo economico (il sub.3 è da sempre classato quale A/4), pari a €/mq.1.350,00.
In particolare, per quanto concerne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si sono anche qui valutate negativamente tanto l'ubicazione dell'unità, in diretta adiacenza del tracciato del GRA, quanto le diffuse difformità già analizzate in Perizia. Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per l'estensione superficiaria, il livello di piano e la tipologia edilizia, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.
In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%.
Si ritiene altresì opportuno decurtare un'ulteriore percentuale forfettaria pari al 40% in funzione sia dello stato dei luoghi a seguito dell'evento occorso, che ha interessato il piano tutto (anche se

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

in modo meno significativo rispetto a quello sottostante) e sia dei costi presuntivamente connessi al rilascio del titolo concessorio nonché ai ripristini della configurazione del bene come da domanda di sanatoria, già dettagliati nel paragrafo "Regolarità edilizia" della Perizia, oneri che anche ove maggiori resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, ribadendo che in caso di rigetto della domanda di sanatoria (la cui valutazione è da ultimo rimessa al competente Ufficio Condono) il bene risulterebbe essere abusivo e non sanabile.
Precisando che a seguito dell'incendio parte delle superfetazioni abusive (limitatamente alle tamponature del balcone sul prospetto principale), delle quali la scrivente aveva già prospettato la demolizione, sono state di fatto rimosse, la decurtazione tiene conto in via forfettaria del degrado subito dal bene a seguito dell'evento occorso, di talché i costi per i ripristini, con ogni connessa verifica anche strutturale emergente in sede esecutiva, resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario.
Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 127.000,00 in c.t., in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessivamente pari al 50%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 63.500,00** in c.t.

- **Bene N° 3** – Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano 2
Il terzo bene oggetto di pignoramento identifica il lastrico solare posto a copertura del fabbricato; alla summenzionata estensione si perviene sia mediante il vano scala interno al fabbricato sia con una scala metallica esterna che si diparte dal distacco (cd. cortile) interno alla recinzione muraria di delimitazione del lotto, precaria e di fatto impraticabile in quanto sprovvista di balaustra.
Il corpo scala interno, che tra piano primo e secondo si presentava al rustico già prima dell'incendio e che presenta rilevanti esiti a seguito dello stesso, conduce al torrino dal quale si accede al lastrico: quest'ultimo indentifica una copertura piana e non praticabile (in quanto sprovvista di balaustre perimetrali) se non per occasionali manutenzioni, ricoperta con guaina. Stante l'avvenuta distruzione, in sede di incendio, delle porte in legno che immettevano sul lastrico, con successiva provvisoria tamponatura dei varchi del torrino per ragioni di sicurezza, l'accesso alla copertura è attualmente interdetto.
I luoghi risultano rappresentati nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1/c) nonché nei relativi elaborati fotografici (allegato n°4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 978, Part. 192, Sub. 4, Zc. 6, Categoria F/5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si ritiene di applicare al bene de quo i medesimi valori di stima unitari già utilizzati per i beni n°1 e n°2,, tenendo conto nel caso di specie della parametrazione della consistenza con coefficiente correttivo in ragione delle sue caratteristiche morfologiche e funzionali (stante la natura di lastrico di copertura del fabbricato).
Si è pertanto fatto riferimento al valore minimo tabellato per destinazione ad "abitazioni di tipo economico", nella Fascia/zona Suburbana/Gregna Sant`Andrea (Via Pietro Crostarosa) - Codice zona: E147 Microzona: 168, valore pari €/mq.1.350,00, tenuto conto in particolare del mediocre stato conservativo del bene e del livello di piano.
A partire da ciò e atteso che la presente vendita avviene mediante asta giudiziaria, si è reputato opportuno applicare una prima decurtazione del suo valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10%.
Si ritiene altresì opportuno decurtare un'ulteriore percentuale forfettaria pari al 50% in funzione del suo stato conservativo, anche all'esito dell'evento occorso, nonché di quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della Perizia, precisando sin d'ora che in caso di rigetto della domanda di sanatoria anche questo bene, avente valenza sostanzialmente accessoria, risulterebbe essere, al pari del compendio tutto, abusivo e non sanabile.
Per quanto sin qui esplicitato a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 8.600,00 in c.t., in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessivamente pari al 60%, il

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 3.500,00** in c.t.

- **Bene N° 4 -** Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T
  Il quarto bene oggetto di pignoramento identifica l'area sita al piano terra del compendio che si sviluppa perimetralmente al fabbricato cielo-terra, sino alle adiacenti sedi stradali; benché tuttora catastalmente censita al solo Catasto Terreni trattasi di fatto di area urbana, sulla quale si attestano tanto gli ampliamenti del corpo di fabbrica originario lungo i tre lati liberi del lotto (inclusi quelli del sub.501, dei quali identifica l'area di sedime), quanto ulteriori aree scoperte agli stessi contigue.
  Rimandando al bene n°1 per quanto concerne le superfetazioni già ivi descritte (in parte distrutte dall'incendio), le residue consistenze qui in esame identificano, ad eccezione di una contenuta fascia scoperta direttamente adiacente il compendio sul prospetto principale, gli ampliamenti realizzati sul versante posteriore del lotto, e nel dettaglio la porzione anteriore del già citato piccolo appartamento con accesso dal civico 4534 (la cui restante estensione è stata computata nel bene n°1) nonché il cortile scoperto con accesso dalla soluzione d'angolo posteriore del lotto ed il contiguo vano verandato (tettoia tamponata) comunicante sia con il corpo scala interno sia con il nucleo centrale del piano terra (bene n°1). Anche tali ulteriori superfetazioni, del tutto sprovviste di titolo edilizio e/o di domanda di condono e come tali non sanabili (e pertanto in Perizia già assimilate, in termini di consistenza, ad aree scoperte di pertinenza del compendio) sono state interessate dall'evento incendiario, benché gli esiti ivi riscontrabili appaiano meno rilevanti che nel corpo centrale del manufatto.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 978, Part. 202, Qualità AREA FAB DM
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Ai fini della stima si è fatto riferimento al medesimo valore unitario (€/mq.1.350,00) già utilizzato per i beni precedenti, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonché delle difformità evidenziate in perizia, precisando che in termini di consistenza sono state stralciate le superfici già computate per il bene n°1.
  Trattandosi di vendita mediante asta giudiziaria, al valore di mercato originario si è reputato opportuno applicare una prima decurtazione in misura pari al 10%, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
  Si ritiene altresì opportuno decurtare un'ulteriore percentuale forfettaria pari al 30% in funzione degli esiti ascrivibili all'evento occorso nonché di quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia" della Perizia, precisando che ogni onere connesso ai debiti ripristini/demolizioni resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario e che in caso di rigetto della domanda di sanatoria (valutazione da ultimo rimessa al competente Ufficio Condono) il compendio tutto risulterebbe essere abusivo e non sanabile.
  Per quanto sin qui esplicitato a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 10.700,00 in c.t., in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessivamente pari al 40%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 6.500,00** in c.t.

- **Bene N° 5** - Immobile ubicato a Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T
  Il quinto bene oggetto di pignoramento, sito lungo il prospetto principale del manufatto, identifica un'ulteriore porzione di area scoperta antistante il compendio, e nello specifico la banchina direttamente adiacente all'antistante carreggiata.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 978, Part. 1443, Qualità AREA FAB DM
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello status urbanistico edilizio del compendio, si ritiene di utilizzare il medesimo valore unitario utilizzato per gli altri beni (€/mq.1.350,00), applicando una prima decurtazione in misura pari al 10% del valore di mercato

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (trattandosi di vendita giudiziaria) ed un'ulteriore decurtazione in misura pari al 20% in funzione di quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", precisando che ogni onere connesso a ripristini, demolizioni e/o adeguamenti catastali che si renderanno necessari resterà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario. Ulteriore decurtazione in misura pari al 20% si ritiene opprtuna per la servitù di passaggio di fatto gravante su detta area, nonché per le eventuali ripercussioni, anche in termini di titolarità e/o diritti civilistici, connessi alla sua natura (trattandosi di banchina stradale).
Per quanto sin qui esplicitato, a partire dal valore di stima originario pari ad Euro 1.350,00 in c.t., in funzione delle decurtazioni applicata dalla scrivente in misura complessivamente pari al 50%, il valore finale del bene in esame si ritiene quantificabile in **Euro 700,00** in c.t.

Per tutto quanto sin qui esplicitato, ed applicate le decurtazioni precedentemente dettagliate, il valore complessivo del **lotto unico** in esame (beni da n°1 a n°5) si ritiene quantificabile in **Euro 130.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale escluse decurtazioni (in c.t.)	Totale incluse decurtazioni (in c.t.)
Bene N° 1 – Immobile in Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 1, piano T	103,80 mq	1.350,00 €/mq	€ 140.130,00	100,00%	€ 140.000,00	**€ 56.000,00**
Bene N° 2 – Immobile in Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, interno 2, piano 1	93,94 mq	1.350,00 €/mq	€ 126.819,00	100,00%	€ 127.000,00	**€ 63.500,00**
Bene N° 3 – Immobile in Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, lastrico solare piano 2	6,38 mq	1.350,00 €/mq	€ 8.613,00	100,00%	€ 8.600,00	**€ 3.500,00**
Bene N° 4 – Immobile in Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T	7,95 mq	1.350,00 €/mq	€ 10.732,50	100,00%	€ 10.700,00	**€ 6.500,00**
Bene N° 5 – Immobile in Roma (RM) - Circonvallazione Orientale 4536, piano T	1,00 mq	1.350,00 €/mq	1.350,00	100,00%	1.350,00	**€ 700,00**
				Valore di stima:	€ 287.650,00	
				Valore di stima: finale* (in c.t)**:**		**€ 130.000,00**

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0

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

Roma, li 06/11/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1– Rilievi planimetrici dei beni pignorati (a/c)
- ✓ Allegato 2 – Planimetrie catastali/ Estratto mappa (a/d)
- ✓ Allegato 3 - Visure Storiche per Immobile (a/e)
- ✓ Allegato 4 – Report elaborati fotografici
- ✓ Allegato 5 - Quotazioni OMI 1-2025 (ultimo dato pubblicato)

Firmato Da: EUFEMIA TREZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1531c9c5276603afc6df1b02901e6f0