

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

C.P. n.82/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen Bifano

Commissari giudiziali:

Prof. avv. Francesco Macario, avv. Michele Onorato, dott. Francesco Rossi

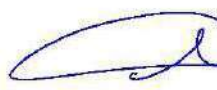


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Appartamento in Via Giovanni Paisiello, n.53, int.1 - Roma

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



CAPOBIANCO GIUSEPPE
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Roma
Ingegnere
24.01.2024 18:46:27
GMT+01:00

Roma, data firma elettronica

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco Progettazione | Direzione Lavori | Sicurezza

Via Acaia 50, 00183 Roma | Tel. 06 70497171 | Fax 06 233 202 879

capobianco@s2cengineering.it | giuseppe.capobianco@pec.ording.roma.it | www.s2cengineering.it

Consulente Tecnico del Tribunale di Roma | Arbitro della Camera Arbitrale Autorità Nazionale Anticorruzione

Partita IVA 10038180583 | Cod. Fisc.: CPBGPP61S08A509V



Cert n.RMB-909-IT18



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. ASSUNZIONI E LIMITAZIONI.....	3
3. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA.....	4
4. ISPEZIONE CATASTALE.....	4
5. DESTINAZIONE URBANISTICA – LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE.....	7
6. COMMERCIALIZZABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	8
7. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI.....	9
8. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA.....	10
9. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	13
10. CONCLUSIONI.....	14
ALLEGATI.....	15



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

C.P. n.82/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen Bifano

Commissari giudiziali:

Prof. avv. Francesco Macario, avv. Michele Onorato, dott. Francesco Rossi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Appartamento in Via Giovanni Paisiello, n.53, int.1 - Roma

1. Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Via Acaia n.50 - 00183 Roma, a seguito di istanza ex art. 172 ultimo co. l. fall. da parte dei Commissari giudiziali Prof. avv. Francesco Macario, avv. Michele Onorato, dott. Francesco Rossi, autorizzata in data 23/10/2023 dal Giudice Delegato Dott.ssa Carmen Bifano, è stato nominato consulente tecnico al fine di procedere alla stima e alla verifica della conformità catastale e urbanistica dell'immobile intestato alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] ed ubicato nel [REDACTED]

2. Assunzioni e limitazioni

L'incarico è svolto sulla base della documentazione fornita dalla Società.

Questa è stata resa disponibile, dopo reiterate richieste, con consegna della stessa in data 15/01/2024. A seguito dell'analisi della stessa, come emergerà nel seguito della presente, questa è risultata essere solo parziale.

In particolare, nello svolgimento dell'incarico potranno sussistere le seguenti limitazioni:



- l'incarico non ha previsto -se non parzialmente- con riferimento ai documenti utilizzati, lo svolgimento di ulteriori verifiche integrative;
- le conclusioni esposte nella presente relazione di stima sono basate sul complesso delle valutazioni in esso contenute; pertanto, nessuna parte della stessa potrà essere utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza.

3. Identificazione dell'oggetto di stima

La stima ha per oggetto un appartamento sito nel Comune di Roma, Via Giovanni Paisiello n.53; Viale Gioacchino Rossini n. 4C int.1, distinto in catasto fabbricati al foglio n.549, particella 94 sub 513 ~ particella 306 sub 506, abitazione in villino, piano S1-T-1, int.1, categ. A/07, classe 5, consistenza vani 14, rendita € 4.410,54, superficie mq 420.

4. Ispezione catastale

L'intestazione dell'immobile oggetto di stima, deriva dai seguenti atti:

Atto di compravendita rep. 16265 del 21/04/2005 notaio Fabio Torina sede Roma (all. n.01), parte acquirente [REDACTED] Immobile oggetto di acquisto:

“A) – l'appartamento distinto con il numero interno uno, sviluppantesi su due livelli (piano rialzato – in catasto terra – e piano seminterrato), con accesso pedonale da Via G. Paisiello n.53/55 e carrabile da Viale G. Rossini n.4/C, composto: • il piano rialzato, da ampio ingresso esagonale con scala circolare di collegamento con i locali al piano seminterrato, da quattro vani comunicanti tra di loro, da cucina con uscita di servizio sulla corte condominiale, da w.c. con antibagno, da disimpegni vari, oltre l'annesso giardino – confinante con il giardino annesso all'appartamento int.2 – cui si accede da un ballatoio con vetrata di proprietà esclusiva dell'appartamento in oggetto ed attraverso pianerottolo, scala e porzione di corte, che consentono l'accesso anche al predetto giardino di pertinenza dell'appartamento int.2 e che, pertanto, devono considerarsi funzionalmente comuni alle due contigue proprietà. Dal giardino di pertinenza esclusiva dell'appartamento in oggetto, si accede anche alla terrazza costituente copertura del locale distaccato ove è ubicato il posto auto coperto di cui appresso, anch'essa catastalmente ricompresa, in via esclusiva,



nella consistenza dell'immobile compravenduto; • il piano seminterrato, da unico ampio locale, da un piccolo vano sottoscale, da w.c. e locale antibagno; ...”

L'immobile è pervenuto alla venditrice “...in forza di atto di compravendita – ai sensi del D.L. n.351 del 25/09/2001 convertito con modificazione nella Legge n. 410 del 23/11/2001 – di porzioni immobiliari facenti parte di edificio dismesso dal patrimonio di Ente previdenziale (...) in favore di essa parte venditrice, all'epoca denominata

Dopo l'acquisizione del 21/04/2005 sull'immobile sono state apportate le seguenti modifiche e variazioni riportate nella visura storica catastale del 08/04/2022 (all. n.02a):

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 02/08/2007 pratica n. RM0929140. Con questa variazione la superficie totale varia da mq 370 totali (mq 356 escluso aree scoperte) a mq 431 (mq 420 escluso aree scoperte), dati relativi alla planimetria presentata in data 02/08/2007 (all. n.03);
- Variazione toponomastica del 15/12/2009 pratica n.RM1767921;
- Variazione nel classamento del 06/11/2013 pratica n.RM0947011 – rendita variata da € 4.410,54 a € 8.242,65 ¹;
- Variazione nel classamento del 24/06/2020 pratica n.RM0212804. Con questa variazione la superficie totale varia da mq 431 totali (mq 420 escluso aree scoperte) a mq 420 (mq 420 escluso aree scoperte) dati relativi alla planimetria presentata il 02/08/2008 pratica n. RM0929140, sono escluse dalla consistenza dell'unità immobiliare le aree scoperte disegnate nella planimetria presentata in data 02/08/2007 (all. n.03). La rendita ritorna € 4.410,54 ²;
- Con atto di fusione di società per incorporazione della
notaio Igor Genghini, rep. 57153 del 24/10/2017, l'immobile viene intestato all'attuale proprietà

A margine si segnala quanto segue.

La copia dell'atto di compravendita resa disponibile non riporta in allegato la planimetria dell'immobile con evidenziata la superficie compravenduta. Dalle registrazioni catastali risulta che fino alla variazione del 02/08/2007 (successiva alla compravendita), la consistenza

¹ Annotazioni: presentato ricorso ai sensi dell'art. 18 d.lgs. 546/92 innanzi alla ctp, id. kk2 1010396, ricevuto il 30/05/2014

² Annotazioni: classamento e rendita come da sentenza definitiva n. 4581 della corte di cassazione sez. 06, depositata il 24/02/2020, emessa sul ricorso id. kk2 7020907 notificato il 21/11/2018



superficiaria coperta dell'unità immobiliare era di mq 356. La planimetria presentata con la variazione del 02/08/2007 comporta l'aumento della superficie utile che dai precedenti mq 356 (coperti) mq 370 (complessivi) diventa mq 420 (coperti) mq 431 (complessivi), con un aumento di mq 64 (coperti). L'aumento ingiustificato della superficie coperta fa supporre un accorpamento nella proprietà esclusiva di altre aree non comprese al momento della stipula dell'atto di compravendita del 21/04/2005. Non risultano variazioni della sagoma del fabbricato, pertanto si presuppone che questa maggiore superficie corrisponda all'accorpamento nell'appartamento dei due vani di forma ottagonale, di superficie grafica complessiva di mq 65, rilevata dalla planimetria depositata in catasto. Considerata la struttura signorile del fabbricato e la suddivisione originaria in diversi appartamenti e cantine, si suppone che detti vani di forma ottagonale erano a suo tempo destinati a disimpegno per l'accesso agli appartamenti del piano terra e alle cantine al piano interrato.

La valutazione di questi vani, così come quella del giardino, riportato nella mappa catastale come corte del fabbricato, entrambi di dubbia proprietà esclusiva, sarà eseguita separatamente.

Si osserva che il catasto determinando le superfici scoperte, ha considerato solo la parte a giardino rialzata ove sulla planimetria è posta la scritta "corte". Infatti la differenza tra la superficie catastale complessiva (mq 431) e quella coperta (mq 420) risulta essere di mq 11 che se riportata secondo coefficienti parametrici stabiliti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), pari al 15% per giardini di appartamenti, conduce ad una superficie reale di mq 73, corrispondenti appunto alla superficie grafica (corte) sopra descritta. Seguendo lo stesso criterio l'Ufficio del Catasto ha determinato la superficie coperta in mq 420 invece di quella effettiva di mq 365, includendo l'area scoperta (giardino con scale) disegnata in planimetria senza indicazione della destinazione, di circa mq 55.

Dalla planimetria catastale depositata in catasto il 02/08/2007, sono state ricavate le seguenti superfici grafiche:

- Piano Terra: Area coperta di proprietà esclusiva c.ca mq 180;
Area coperta di proprietà comune (vano ottagonale) c.ca mq 35;
Area scoperta a giardino (parte di maggiore consistenza) c.ca mq 130.
- Piano S1: Area coperta di proprietà esclusiva c.ca mq 120;
Area coperta di proprietà comune (vano ottagonale) c.ca mq 30.



Piano Primo: Area scoperta c.ca mq 90. Il lastrico solare generalmente considerato bene comune censibile a tutti i proprietari sottostanti, va attribuito ad apposita categoria F/05, non ha una planimetria autonoma ma è evidenziato nell'elaborato planimetrico (non redatto nell'accatastamento di questo fabbricato). Avendolo inserito nella planimetria dell'unità residenziale viene considerato, ai fini del calcolo della rendita catastale, come pertinenza a terrazzo scoperto.

Nel corso del sopralluogo in data 08/10/2024 si è potuto accertare come la planimetria ultima in atti catastali (all. n.03) relativa alla variazione del 02/08/2007, sia conforme allo stato attuale dei luoghi. L'appartamento è attualmente utilizzato come ufficio.

5. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

All'articolo 8 dell'atto di compravendita rep. 16265 del 21/04/2005 (all. n.01), si dichiara: “*...tenuto conto di quanto già dichiarato dal proprio dante causa in seno all'atto di provenienza richiamato al precedente art.3), dichiara: - che la costruzione del fabbricato del quale fanno parte gli immobili in oggetto è iniziata in data anteriore al 1°/9/1967; - che sulle porzioni immobiliari alienate col presente atto sono state realizzate opere ed interventi per i quali il Comune di Roma – Ufficio Speciale condono Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni in sanatoria: n.ri 112479 (realizzazione di veranda), 112490 (accorpamento appartamenti int. 1 e 2 con fusione relativi sub catastali), 112517 (variazione d'uso a residenziale) tutte rilasciate in data 22.05.1998 e n.ro 125940 (relativa al manufatto a se stante destinato a boxes) rilasciata in data 29.07.1998; - che è stata, altresì, presentata in data 20/05/2004 (prot. n.31784) al Comune di Roma – Dipartimento IX la D.I.A. con la quale è stato richiesto – ai sensi del D.Leg.vo n. 301 del 27/12/2002 – il ripristino delle due unità immobiliari, originariamente esistenti prima della fusione delle stesse in un unico appartamento, autorizzata con la predetta concessione in sanatoria n.112490/1998; - che, in relazione alla dia di cui innanzi, si è compiuto il previsto “silenzio-assenso”, tenuto conto che non è stato notificato alla Società venditrice, da parte del Comune di Roma, provvedimento di diniego ovvero richiesta di integrazione di elementi o documenti, né alcun tipo di osservazione in merito al dichiarato inizio di attività, entro il termine di 30 giorni dalla predetta data di presentazione...”.*”



Si precisa che, come riportato nella visura catastale, l'attuale unità immobiliare, unitamente all'unità int.2 (sub 514), derivano dalla variazione del 13/07/2004 con causale "Frazionamento – Fusione – Migliore Rappresentazione Grafica – Toponomastica" delle preesistenti unità identificate con i sub 509 e 511. Prima della suddetta variazione il sub 509 consisteva in una cantina (C/2) di mq 5 (all. n.02b); il sub 511 in un appartamento di vani 19,5 (all. n.02c). Considerato che attualmente gli appartamenti derivati sub 513 e sub 514 (int. 1 e 2) sommano vani 22 e la soppressione della cantina non ha generato nessuna altra unità di categoria C/2, si presume che le concessioni in sanatoria, citate nell'atto d'acquisto di cui sopra, si riferiscano a:

- n.112479 "chiusura con vetrata del terrazzo prospiciente il giardino";
- n.112490 accorpamento appartamenti int. 1 e 2;
- n.112517 variazione ad uso residenziale della cantina.

È inusuale che si rilascino concessioni in sanatoria senza che prima si sia adempiuto all'obbligo di aggiornamento dei registri catastali, avvenuto solo nel 2004. Si suppone che con la chiusura della veranda e l'accorpamento delle due unità immobiliari con ingresso dal cortile ottagonale, sia stato incorporato nella proprietà esclusiva anche questa area di uso comune destinata, oltre che all'accesso ai due appartamenti, anche al giardino di uso comune che, molto probabilmente, prima dell'edificazione abusiva del manufatto per autorimessa particella 306, costituiva l'accesso principale al fabbricato da Via Rossini.

Non è stato reperito, tra la documentazione ricevuta, nessun documento relativo alla costruzione originaria del fabbricato, alle concessioni edilizie in sanatoria, né alle DIA presentate.

6. Commerciabilità delle costruzioni

Si fa presente che la dichiarazione resa negli atti di compravendita "...che la costruzione del fabbricato del quale fanno parte gli immobili in oggetto è iniziata in data anteriore al 1°/9/1967", non legittima la costruzione. Infatti, per quanto riguarda i centri urbani, l'obbligo del titolo abilitativo risulta introdotto dall'art. 31 della Legge 1150/1942 e, per le principali città capoluogo, era già precedentemente previsto nei rispettivi regolamenti edilizi. In particolare per la Città di Roma ogni costruzione da realizzarsi nel territorio capitolino, anche al di fuori del centro abitato o delle zone di espansione, era soggetta a preventiva autorizzazione del



sindaco, a norma dell'art.1 del regolamento edilizio comunale del 1934 (al riguardo, Cass. civ. SS.UU., 16/03/1984, n.1792). Ovvero i "...regolari provvedimenti amministrativi..." devono essere esplicitati. Con la legge n.765/1967 (cd. legge ponte) a cui si riferisce la dichiarazione in atto di compravendita, è stato soltanto esteso a tutto il territorio nazionale l'obbligo di titolo abilitativo per l'edificazione già previgente per i centri abitati.

In ogni caso l'avvenuto rilascio delle concessioni in sanatoria legittima eventuali precedenti abusi, a condizione che le relative domande, delle quali non si è avuta copia, siano veritiere e conformi alle previsioni di cui alla L.47/85 e s.m.i..

Neppure legittima la costruzione il *silenzio assenso* compiuto dalla data di presentazione delle DIA, in quanto su domande non conformi alle previsioni urbanistiche, l'Amministrazione deve procedere con annullamento in autotutela, ai sensi dell'art.21-nonies della Legge n.241/1990.

Si procederà alla stima del valore potenziale dell'appartamento considerandolo legittimo e conforme.

7. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

Il quartiere Parioli, ove è ubicato l'oggetto di stima, è un dedalo di vie e viali alberati, palazzi signorili e parchi con rigogliosi giardini. Tutto questo rende l'area elegante ed estremamente curata. La struttura urbanistica dei Parioli risale agli anni '50 con soluzioni abitative di pregio ed eleganti, che si sono conservate nel tempo. Il rione si estende lungo la riva del fiume Tevere, a due passi dalla sede della Rai e da villa Borghese. Per questo risulta molto ambito dal punto di vista residenziale, sia per affitti che per acquisti di immobili. Nel secondo dopoguerra personaggi romani di spicco di politica e finanza, ma anche cultura ed arte, fanno costruire qui le proprie abitazioni, ville esclusive che oggi identificano l'area. Nel quartiere sono disponibili differenti soluzioni abitative, tutte molto belle e curate, con metrature sopra la media cittadina, quindi ampi appartamenti e case spaziose. I prezzi si allineano dunque al mercato capitolino tipico del centro e oscillano tra 4000 e 6500 euro al metro quadrato a seconda della posizione dell'immobile e della sua grandezza.

Il fabbricato condominiale ove è inserito l'appartamento oggetto di stima consiste in una palazzina di quattro piani fuori terra ed uno semi-interrato. Le facciate sono abbellite da modanature e stucchi che le conferiscono un aspetto signorile. L'appartamento di cui si tratta



è composto, al piano terra ove è l'accesso principale dell'interno 1, da: ingresso, una cucina, due bagni con antibagno, disimpegno, corridoio, una camera, un locale molto lungo derivante dall'unione di diversi vani originariamente esistenti. Lo stato di manutenzione è generalmente buono. Il piano sotto strada è collegato al piano terra con una scala ed un ascensore interno ed è composto da un unico locale, due bagni con antibagno. L'unità immobiliare, seppure accatastata come abitazione in villino e, probabilmente, urbanisticamente dichiarata abitazione nei permessi edilizi richiesti e rilasciati, in realtà è disposta per uso ufficio, come attualmente praticato.

8. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

La stima verrà eseguita per comparazione con unità di simili caratteristiche reperite nel mercato immobiliare nella stessa zona.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Al fine di determinare, quindi, i valori base di stima, si è effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione.

Per una attendibile determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia delle Entrate.

L'indagine di mercato e la valutazione dell'immobile è effettuata tenendo conto dell'uso legittimo ad abitazione, anche se per essere funzionalmente praticato dovranno essere effettuate diverse modifiche:



- 1 - Appartamento Via Antonio Bertoloni, 1 (allegato n.04a), Palazzina di simili caratteristiche - Piano semi-interrato con entrata indipendente composto da tinello con angolo cottura, 5 camere con bagno di cui due con guardaroba, ampia zona soggiorno con altro bagno. Superficie mq 250. Prezzo offerto € 890.000 - Valore unitario €/mq 3.560;
- 2 - Appartamento Piazza Pitagora (allegato n.04b), Palazzina stile moderno con ampi balconi – Piano terra composto da ingresso con angolo cottura, soggiorno, due camere, bagno con ripostiglio, superficie mq 101. Prezzo offerto € 649.000 – Valore unitario €/mq 6.426;
- 3 - Appartamento Via Vincenzo Bellini (allegato n.04c), Palazzina stile tardo liberty anni '30 – Piano terra composto da tre camere, cucina, due bagni + corridoio e disimpegni, posto auto esclusivo in area condominiale, superficie mq 140. Prezzo offerto € 465.000 – Valore unitario €/mq 3.321;
- 4 - Appartamento Via Lorenzo Respighi, 3 (allegato n.04d), Palazzina di modesto aspetto su stradina privata - Piano terra composto da ingresso/disimpegno, due camere, bagno, angolo cottura da disporre, superficie mq 58. Prezzo offerto € 395.000 – Valore unitario €/mq 6.810;
- 5 - Appartamento Via Bruno Buozzi, 7 (venduto) (allegato n.04e), Palazzina anno 1920 - Piano terra composto da ingresso/disimpegno, due camere, cucina, bagno, superficie mq 106. Prezzo offerto € 390.000 – Valore unitario €/mq 3.679.

La banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate – ha pubblicato per la zona Pinciano (Via Giovanni Paisiello) primo semestre 2023 (allegato n.05), per abitazioni civili in normale stato conservativo, valori di mercato compresi tra €/mq 4.200 e 6.000; per abitazioni signorili €/mq 4.700/6.700.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle abitazioni oggetto di stima, con riferimento a:

Localizzazione:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.



- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

Posizione:

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

Tipologiche:

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

Produttive:

- *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.*
- *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.*
- *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.*
- *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.*
- *Modalità di pagamento del prezzo richiesto.*



- Presenza di mutui bancari.
- Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto,

risultano meglio comparabili gli appartamenti di cui ai punti 1 – 3 – 5. Considerata la disorganica distribuzione degli ambienti dell'appartamento da stimare, nonché lo sconto che generalmente si applica al prezzo offerto per concludere la transazione, si ritiene congruo applicare al bene da stimare il **valore unitario di €/mq 4.200**, corrispondente al minimo rilevato dall'OMI – Agenzia Delle Entrate, nel primo semestre 2023, per abitazioni civili in normale stato di conservazione.

9. Calcolo del valore del complesso immobiliare

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, secondo coefficienti parametrici stabiliti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), si considereranno le superfici rilevate graficamente sulla planimetria ultima depositata in atti catastali (all. n.03) e riportate nel precedente paragrafo 4:

Superfici di proprietà esclusiva:

Piano Terra: Area coperta c.ca mq 180 x 100% = sup. comm. mq 180,00;

Piano S1: Area coperta c.ca mq 120 x 100% = sup. comm. mq 120,00

Sommano mq 300,00

Superfici in comproprietà o di dubbia attribuzione:

Piano Terra: Area coperta di proprietà comune (ballatoio)

c.ca mq 35 x 100% = sup. comm. mq 35,00;

Area scoperta ad uso giardino (indivisa)

c.ca mq 130 x 15% = sup. comm. mq 19,50;

Piano S1: Area coperta di (locale ottagonale)

c.ca mq 30 x 100% = sup. comm. mq 30,00;

Piano Primo: Area scoperta - Lastrico solare = c.ca mq 90 (25mqx25%+65mqx10%) =
sup. comm. mq 12,75

Sommano mq 97,25



Applicando alla superficie commerciale dell'appartamento oggetto di stima di mq 300 il valore unitario determinato con l'indagine di mercato in €/mq 4.200,00, si può stabilire il valore commerciale dell'appartamento pari ad **€ 1.260.000,00=**.

Le superfici commerciali attribuibili a proprietà comuni o di dubbia provenienza di mq 97,25, sono valutabili in **€ 408.450,00=**.

Qualora si ritenesse cedibile il complesso immobiliare come intestato in catasto alla ditta
omissis
.., il valore complessivo arrotondato è pari ad **€ 1.668.500,00=**.

10. Conclusioni

La superficie grafica rilevata nella planimetria catastale è stata suddivisa secondo diversa attribuzione e dubbia provenienza. La superficie della sala ottagonale al piano primo che, come indicato nell'atto di compravendita, "*... devono considerarsi funzionalmente comuni alle due contigue proprietà...*" (int.1 e 2), la corrispondente al piano interrato e del lastrico solare, nonché il giardino che, come annoverato all'art.2 – Parti Comuni – del regolamento di condominio, comprende "*...area destinata a corte dell'edificio con l'esclusione dell'area dedicata a parcheggio esclusivo dell'int.5*" (all.n.06). Al fine di dipanare ogni dubbio sarebbe stato opportuno poter visionare, unitamente al Regolamento di Condominio, anche gli elaborati grafici sulla base dei quali furono stabilite le proprietà comuni e calcolate le superfici ed i millesimi di proprietà esclusiva delle unità immobiliari. Seppur più volte richiesta, non è stata fornita documentazione relativa alla costruzione del fabbricato la cui legittimità è confermata solo dalle dichiarazioni rese nell'atto di compravendita. Considerando legittime le modifiche e la conformazione dell'immobile, escludendo dalla valorizzazione le aree scoperte e comuni, si può stabilire il più probabile valore di mercato dell'appartamento pari ad **€ 1.260.000,00=**.

Laddove si intendesse considerare legittima l'intera proprietà come rappresentata in atti catastali, al valore dell'appartamento deve essere sommato l'ulteriore valore di € 408.450,00, complessivamente **€ 1.668.500,00=**.



il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Allegato 01 – Atto di compravendita del 21/04/2005

	STUDIO NOTARILE TORINA ROMA
N. 16255 del Repertorio	
N. 6819 della Raccolta	
COMPRAVENDITA	Registrato a Roma 25
REPUBBLICA ITALIANA	il 26/04/2005
l'anno 2005 (duemilacinque), il giorno 21 (ventuno) del mese	n. 4964, Serie II
di aprile.	Euro ...
in Roma, nel mio studio sito al Viale Liegi n. 14.	Trascritto a Roma 1 ^a
Avanti a me Avv. Fabio TORINA, Notaio in Roma, iscritto al	il 23/04/2005
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e	a n. 51225 P.G.
Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni avendovi i	a n. 31782 R.P.
Comparenti, d'accordo tra loro e col mio consenso, ri-	
nunciato.	
sono presenti i Signori:	
" [redacted] "	
[redacted] il quale interviene al presente atto non in pro-	
prio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione	
della:	
[redacted] con sede in Roma (RM),	
[redacted] presso la quale è domiciliato per ra-	
gione della carica, capitale sociale Euro 3.044.400.00.- in-	
teramente versato, C.F. e Numero d'iscrizione del Registro	
delle Imprese di Roma [redacted] munito dei necessari po-	
teri per la sottoscrizione del presente atto, in forza di de-	
lega conferitagli dal Consiglio di Amministrazione della So-	
cietà con verbale del 10.06.2004, iscritto in data 16.01.2005	
1	



	presso il Registro delle Imprese di Roma;
	o [REDACTED]
	la quale interviene al presente atto non in proprio ma
	quale Consigliere della:
	[REDACTED]
	[REDACTED] presso la quale è domiciliata per ra-
	gione della carica, capitale sociale Euro 2.000.000,00, in-
	teramente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al
	Registro delle Imprese di Roma [REDACTED] in esecuzione
	della delibera del Consiglio di Amministrazione in data
	14.04.2005 che, per estratto autentico, si allega al presente
	atto sotto la lettera "A". omissane la lettura per dispensa
	avutane dai Componenti.
	I Componenti, della cui identità personale, qualifica e po-
	teri io Notaio sono certo, col presente atto convengono e
	stipulano quanto segue:
	1, *) a mezza del
	costituito suo legale rappresentante, vende e trasferisce al-
	la [REDACTED] che, come sopra rappresentata,
	accetta ed acquista le seguenti unità immobiliari facenti
	parte del fabbricato in [REDACTED]
	e precisamente:
	A) - l'appartamento distinto con il numero interno uno, svi-
	luppantesi su due livelli (piano rialzato - in catasto terra-
	- e piano seminterrato), con accesso pedonale da Via G. Pai-
	2



	siello n.53/55 e carrabile da Viale G. Rossini n.4/C. compo- sto: • il piano rialzato, da ampio ingresso esagonale con scale circolare di collegamento con i locali al piano seminterrato, da quattro vani comunicanti tra di loro, da cucina con uscita di servizio sulla corte condominiale, da w.c. con antibagno, da disimpegni vari, oltre l'annesso giardino - confinante con il giardino annesso all'appartamento int.2 - cui si accede da un ballatoio con vetrata di proprietà esclusiva dell'appartamento in oggetto ed attraverso pianerottolo, scala e porzione di corte, che consentono l'accesso anche al predetto giardino di pertinenza dell'appartamento int.2 e che, pertanto, devono considerarsi funzionalmente comuni alle due contigue proprietà. Dal giardino di pertinenza esclusiva dell'appartamento in oggetto, si accede anche alla terrazza costituente copertura del locale distaccato ove è ubicato il posto auto coperto di cui appresso, anch'essa catastalmente ricompresa, in via esclusiva, nella consistenza dell'immobile compravenduto; • il piano seminterrato, da un unico ampio locale, da un piccolo vano sottoscala, da w.c. e locale antibagno; B) - il box auto coperto distinto con il n.2 (due), della superficie catastale complessiva di mq.25 (venticinque). Le predette unità immobiliari confinano, nell'insieme, con distacchi su Viale G. Rossini, con cortile condominiale, con	
	3	



	appartamento int.2 ed annesso giardino, con vano scale, salvo altri.	
	Gli immobili in oggetto sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 549:	
	- con la particella 94, sub. 511, graffiata con la particella 306 sub. 506, Via G. Rossini n.4/C - Via G. Paisiello n.53, piano T1S1, Int. 1, cat. A/7, cl. 5, vani 14, R.C.E. 4.410,54 (l'appartamento ed il giardino di cui alla lettera A):	
	- con la particella 306, sub. 503, Via G. Paisiello n. 53, cat. C/6, cl. 3, mq. 25, R.C.E. 244,03 (il box auto coperto di cui alla lettera B), con la precisazione che i predetti dati catastali derivano, per l'appartamento, dalla variazione n.40192.1/2004 del 11.07.2004 (protocollo n.RM0536179) e, per il posto auto, dalla variazione n.71702.1/2004 del 12.10.2004 (prot. n.RM0736949).	
	2. *) Quanto in oggetto è compravenduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto, con ogni accessione e pertinenza, usi, azioni e ragioni, annessi e connessi, servitù attive e passi- ve se ed in quanto legalmente costituite come posseduto dalla parte venditrice e noto alla parte acquirente, con la compro- prietà pro quota delle parti, spazi, locali ed accessi in co- munione all'interno fabbricato e con i diritti e gli obblighi derivanti dal redigendo Regolamento di Condominio. La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che detto "Regolamento" è ancora in corso di redazione da parte	
	4	

dell'INPS - Ente al quale la medesima Società ha concesso procura, con ogni più ampia facoltà - e, pertanto, si impegna a consegnare alla parte acquirente - non appena sarà reso disponibile - copia conforme del verbale di deposito del predetto Regolamento di condominio dell'edificio, con allegate tabelle millesimali riferite alle unità immobiliari in oggetto.

La parte acquirente, in persona come sopra, prende atto di quanto innanzi e fa propria e conferma la delega già rilasciata all'INPS dal suo odierno dante causa.

Le parti, come rispettivamente rappresentate, convengono e pattuiscono concordemente, sin da ora, che - qualora le anzidette tabelle attribuissero i millesimi di proprietà all'appartamento nella sua originaria consistenza, come acquistato dalla odierna Società venditrice - la ripartizione dei millesimi tra i due appartamenti derivati (interni n.ri 1 e 2) e delle relative pertinenze (posti auto coperti e porzioni di corte esclusiva) sarà determinata rapportando i millesimi attribuiti alla superficie complessiva dell'immobile prima della suddivisione alla superficie netta catastale di ognuno dei due appartamenti derivati ed annessa pertinenze esclusive.

3. °) La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità degli immobili compravenduti ad essa pervenuti per acquisto fattone, per maggior consistenza, in forza di atto di compravendita - ai sensi del D.L. n.351 del

5



	25.09.2001 convertito con modificazioni nella Legge n.410 del 23.11.2001 - di porzioni immobiliari facenti parte di edifi- cio dispezzo dal patrimonio di Ente previdenziale, autenti- cato nelle sottoscrizioni dal Notaio Vincenzo FERRARA di Roma in data 28.10.2003, rep. n.10503, registrato a Roma il 14.11.2003 al n. 1328 s."V, trascritto a Roma I ^a in data 4.11.2003 con il n.62831 di form. a favore di essa parte ven- ditrice, all'epoca denominata _____ ed aggiornata all'attuale denominazione di _____ la seguito di delibe- rata modifica con Assemblea Straordinaria in data 29.02.2004 di cui al verbale redatto dal Notaio Marina Fanfani di Roma, rep. n.49295/13324, trascritto in data 21.02.2005 con il n.14193 di form. _____ La medesima parte venditrice, come sopra rappresentata, ga- rantisce inoltre la libertà di quanto alienato con il pre- sente atto da pesi, oneri, vincoli, arretrati di imposte e tasse, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario essere tenuta al- l'evizione come per legge. 4. *) Il possesso legale e materiale degli immobili compra- venduti è trasferito alla parte acquirente da oggi stesso per tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi. 5. *) Il prezzo della presente vendita è stato fissato e con- venuto nella s _____	
	6	

... somma che la parte venditrice dichiara di
avere già ricevuto dalla parte acquirente alla quale ne rila-
scia ampia e liberatoria quietanza di saldo.

6. *) La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale con
esonerazione del competente Conservatore dei RR. II. da qualsiasi
responsabilità al riguardo.

7. *) Le spese e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.

Il "1) Agli effetti della Legge n. 47/1985, il costituito legale rappresentante della parte alienante - ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, consapevole della responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 47 e 48 del predetto D.P.R. - tenuto conto di quanto già dichiarato dal proprio dante causa in seno all'atto di provenienza richiamato al precedente art.3), dichiara:

che la costruzione del fabbricato del quale fanno parte gli immobili in oggetto è iniziata in data anteriore al 10/9/1957;

- che sulle porzioni immobiliari assegnate col presente atto sono state realizzate opere ed interventi per i quali il Comune di Roma - Ufficio Speciale Condono Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni in sanatoria: n.ri 112479 (realizzazione di una veranda), 112490 (accorpamento appartamenti int.1 e 2 con fusione relativi sub. catastali).



	112517 (variazione destinazione d'uso a residenziale) tutte	
	rilasciate in data 22.05.1998, e n.ro 125940 (relativa al ma-	
	nufatto a se stante destinato a boxes) rilasciata in data	
	29.07.1998;	
	- che è stata, altresì, presentata in data 20.05.2004 (prot.	
	n.31784) al Comune di Roma - Dipartimento IX, la D.I.A. con la	
	quale è stato chiesto - ai sensi dell'art.22 del D.Leg.vo	
	n.301 del 27.12.2002 - il ripristino delle due unità immobi-	
	liari, originariamente esistenti prima della fusione delle	
	stesse in un unico appartamento, autorizzata con la predetta	
	concessione in sanatoria n.112490/1998;	
	- che, in relazione alla D.I.A. di cui innanzi, si è compiuto	
	il previsto "silenzio-assenso", tenuto conto che non è stato	
	notificato alla Società venditrice, da parte del Comune di	
	Roma, provvedimento di diniego ovvero richiesta di integra-	
	zione di elementi o documenti, né alcun tipo di osservazione	
	in merito al dichiarato inizio di attività edilizia, entro il	
	termine di 30 giorni dalla predetta data di presentazione;	
	- che gli immobili in oggetto sono pienamente conformi alle	
	norme urbanistiche vigenti e che per gli stessi non è stato	
	mai adottato alcuno dei provvedimenti sanzionatori previsti	
	dall'articolo 41, comma 1° della richiamata Legge;	
	- che non sussiste alcuna notifica a carico della Società	
	venditrice di provvedimento rivolto all'eventuale riconosci-	
	mento della qualifica di "bene culturale", ai sensi del	
	8	



D.Leg.vo 22.01.2004 n.42 (Codice dei Beni culturali), dell'e-

dificio di cui gli immobili oggetto del presente contratto

costituiscono porzioni e che l'edificio medesimo non ricade

in zona soggetta a vincoli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con

mezzo elettronico da persona di mia fiducia e da me letto ai

Comparenti che, interpellati, dichiarano di approvarlo.

Costa di tre fogli scritti su otto fasciate intere e quanto

sia qui della presente.

F.to: Ugo Maria BRACHETTI PERETTI

" [Redacted]

" Dott. Fabio TORINA Notaio.

La presente copia, conforme all'originale, si rilascia per

gli usi consentiti dalla legge.

Roma, 24 giugno 2011

[Signature]

9



Allegato 02a – Visura storica catastale del 08/04/2022

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 11:22:04
Numero Pratica: T35192/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/04/2022

 **Immobile di catasto fabbricati**  **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/04/2022

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513
Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ROMA (H501A) (RM)
Foglio 549 Particella 94
Foglio 549 Particella 306

Classamento:
Rendita: Euro 4.410,54
Zona censuaria 2,
Categoria A/7ⁿⁱ, Classe 5, Consistenza 14 vani
Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506

Indirizzo: VIA GIOVANNI PAISIELLO n. 53; VIALE GIOACCHINO ROSSINI n. 4C Piano S1 - T-1

Dati di superficie: Totale: 420 m² Totale escluse aree scoperte ⁿⁱ: 420 m²

> Intestati catastali



Sede in ROMA (RM)

Dritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

 dal 13/07/2004

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513
Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506

VARIAZIONE del 13/07/2004 Pratica n. RM0536179 in atti del 13/07/2004 FRZ. FUS. MIGL. RAPP. GRAF. TOPON. (n. 40192.1/2004)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 509
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 511





**Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali**

Data: 08/04/2022
Ora: 11:22:04
Numero Pratica: T35192/2022
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dal 13/07/2004 al 19/07/2005 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513 Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506 VIALE GIOACCHINO ROSSINI n. 4C Interno 1; VIA GIOVANNI PAISIELLO n. 53 Interno 1 Piano S1 - T-1	VARIAZIONE del 13/07/2004 Pratica n. RM0536179 in atti dal 13/07/2004 FRZ. FUS. MIGL. RAPP. GRAF. TOPON. (n. 40192.1/2004)
dal 19/07/2005 al 02/08/2007 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513 Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506 VIA GIOVANNI PAISIELLO n. 53 Interno 1; VIALE GIOACCHINO ROSSINI n. 4C Interno 1 Piano S1 - T-1	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2005 Pratica n. RM0543971 in atti dal 19/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78650.1/2005)
dal 02/08/2007 al 15/12/2009 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513 Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506 VIALE GIOACCHINO ROSSINI n. 4C Interno 1; VIA GIOVANNI PAISIELLO n. 53 Interno 1 Piano S1 - T-1	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/08/2007 Pratica n. RM0929140 in atti dal 02/08/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72691.1/2007)
dal 15/12/2009 al 13/03/2018 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513 Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506 VIA GIOVANNI PAISIELLO n. 53 Interno 1; VIALE GIOACCHINO ROSSINI n. 4C Interno 1 Piano S1 - T-1	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. RM1767921 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 362076.1/2009)
dal 13/03/2018 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513 Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506 VIA GIOVANNI PAISIELLO n. 53; VIALE GIOACCHINO ROSSINI n. 4C Piano S1 - T-1	VARIAZIONE del 13/03/2018 Pratica n. RM0115775 in atti dal 13/03/2018 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 29007.1/2018) Annotazioni: presentato ricorso ai sensi dell'art. 18 d. lgs. 546/92 innanzi alla ctp, id. kk2 1010396, ricevuto il 30/05/2014



Agenzia Entrate	
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali	
Data: 08/04/2022 Ora: 11:22:04 Numero Pratica: T35192/2022 Pag: 3 - Segue	
> Dati di classamento	
dal 13/07/2004 al 19/07/2005 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513 Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506 Rendita: Euro 4.410,54 Zona censuaria 2 Categoria A/7 ⁿⁱ , Classe 5, Consistenza 14 vani	VARIAZIONE del 13/07/2004 Pratica n. RM0536179 in atti dal 13/07/2004 FRZ. FUS. MIGL. RAPP. GRAF. TOPON. (n. 40192.1/2004) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 19/07/2005 al 02/08/2007 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513 Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506 Rendita: Euro 4.410,54 Zona censuaria 2 Categoria A/7 ⁿⁱ , Classe 5, Consistenza 14 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2005 Pratica n. RM0543971 in atti dal 19/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78650.1/2005) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
dal 02/08/2007 al 31/01/2008 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513 Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506 Rendita: Euro 4.410,54 Zona censuaria 2 Categoria A/7 ⁿⁱ , Classe 5, Consistenza 14 vani	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/08/2007 Pratica n. RM0929140 in atti dal 02/08/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72691.1/2007) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 31/01/2008 al 06/11/2013 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513 Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506 Rendita: Euro 4.410,54 Zona censuaria 2 Categoria A/7 ⁿⁱ , Classe 5, Consistenza 14 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2008 Pratica n. RM0146945 in atti dal 31/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9131.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
dal 06/11/2013 al 24/06/2020 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513 Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506 Rendita: Euro 8.242,65 Zona censuaria 2	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2013 Pratica n. RM0947011 in atti dal 06/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 246383.1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. RM0983122/2013 del 08/11/2013 Annotazioni: revisione parziale classamento microzona 19 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004





Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 11:22:04
Numero Pratica: T35192/2022
Pag: 4 - Segue

Categoria A/1⁰, Classe 4, Consistenza 14 vani

dal 24/06/2020

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513
Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506
Rendita: Euro 4.410,54
Zona censuaria 2
Categoria A/7⁰, Classe 5, Consistenza 14 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2020
Pratica n. RM0212804 in atti dal 24/06/2020
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 97239.1/2020)
Notifica in corso

Annotazioni: classamento e rendita come da sentenza definitiva n. 4581 della corte di cassazione sez. 06, depositata il 24/02/2020, emessa sul ricorso id. kk2 7020907 notificato il 21/11/2018

> Dati di superficie

dal 01/01/2006 al 06/11/2013

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513
Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506
Totale: 370 m²
Totale escluse aree scoperte : 356 m²

dal 06/11/2013 al 24/06/2020

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513
Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506
Totale: 431 m²
Totale escluse aree scoperte : 420 m²

dal 24/06/2020

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 513
Foglio 549 Particella 306 Subalterno 506
Totale: 420 m²
Totale escluse aree scoperte : 420 m²

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/07/2004, prot. n. RM0536179

Annotazioni: presentato ricorso ai sensi dell'art. 18 d. lgs. 546/92 innanzi alla ctp, id. kk2 1010396, ricevuto il 30/05/2014

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/08/2007, prot. n. RM0929140

Annotazioni: presentato ricorso ai sensi dell'art. 18 d. lgs. 546/92 innanzi alla ctp, id. kk2 1010396, ricevuto il 30/05/2014

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2020
Pratica n. RM0212804 in atti dal 24/06/2020 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 97239.1/2020) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/08/2007, prot. n. RM0929140

Annotazioni: classamento e rendita come da sentenza definitiva n. 4581 della corte di cassazione sez. 06, depositata il 24/02/2020, emessa sul ricorso id. kk2 7020907 notificato il 21/11/2018



Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 549 Particella 94 Sub. 513

dal 13/07/2004 al 29/07/2004
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

dal 29/07/2004 al 29/07/2004
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

dal 29/07/2004 al 21/04/2005
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

dal 21/04/2005 al 24/10/2017
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)

dal 24/10/2017
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)

Data: 08/04/2022
Ora: 11:22:04
Numero Pratica: T35192/2022
Pag: 5 - Fine

1. VARIAZIONE del 13/07/2004 Pratica n. RM0536179 in atti dal 13/07/2004 FRZ. FUS. MIGL. RAPP. GRAF. TOPON. (n. 40192.1/2004)

2. VOLTURA D'UFFICIO del 29/07/2004 Pubblico ufficiale FANFANI MARINA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 49295 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE D RAGIONE SOC Voltura n. 16933.1/2005 - Pratica n. RM0218498 in atti dal 24/03/2005

3. Atto del 29/07/2004 Pubblico ufficiale FANFANI Sede ROMA(RM) Repertorio n. 49295 - UU Sede ROMA(RM) Registrazione Volume 1 n. 103837 registrato in data 03/08/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 47099.1/2005 - Pratica n. RM0565428 in atti dal 27/07/2005

4. Atto del 21/04/2005 Pubblico ufficiale TORINA FABIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16265 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31782.1/2005 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 02/05/2005

5. Atto del 24/10/2017 Pubblico ufficiale GENGHINI IGOR Sede ROMA (RM) Repertorio n. 57153 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 85917.1/2017 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 03/11/2017

Visura telematica

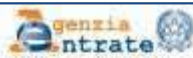
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/T: Abitazioni in villini
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria
d) A/T: Abitazioni di tipo signorile
e) Codice fiscale collegato 01836460582

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Allegato 02b – Visura storica catastale unità originaria soppressa sub 509



Genzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2023

Data: 02/12/2023 Ora: 11,58,11 Segue

Visura n.: T109819 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di ROMA (Codice:H501)							
				Provincia di ROMA							
Catasto Fabbricati				Foglio: 549 Particella: 94 Sub: 509							

Unità immobiliare soppressa dal 13/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Mikro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		549	94	509								
Indirizzo Partita C Mod.99												
La soppressione ha originato ciò varso i seguenti immobili: Foglio 549 Particella 94 Subalerno 513; Foglio 549 Particella 94 Subalerno 514; Foglio 549 Particella 94 Subalerno 515; Foglio 549 Particella 94 Subalerno 516;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Mikro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		549	94	509	2.		K/2	5	5 mq		Ferra-HRE L. 94.500	
Indirizzo Partita 425 Mod.99												
Variazione del 01/03/1992 Variazione del quadro tariffario												

		Data: 02/12/2023 Ora: 11:58:11 Fine												
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastrali		Visura n.: TI09819 Pag: 2												
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2023														
Situazione dell'unità immobiliare dal 23/06/1988														
N°		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Lettera	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cons.	Misto Zona	Categorie	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita		
1		549	94	509	2			C/2	5	5 m²		Euro 0,46 L. 125	FRAZIONAMENTO del 23/06/1988 ai atti del 26/03/1988 DIVISIONE in 6/946 1/948	
Indirizzo:		VIA GIOVANNI PAVELLE n. 31 - Sezione A Parco XI												
Nota							Partita	52/51			Mod 58			

L'intersezione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

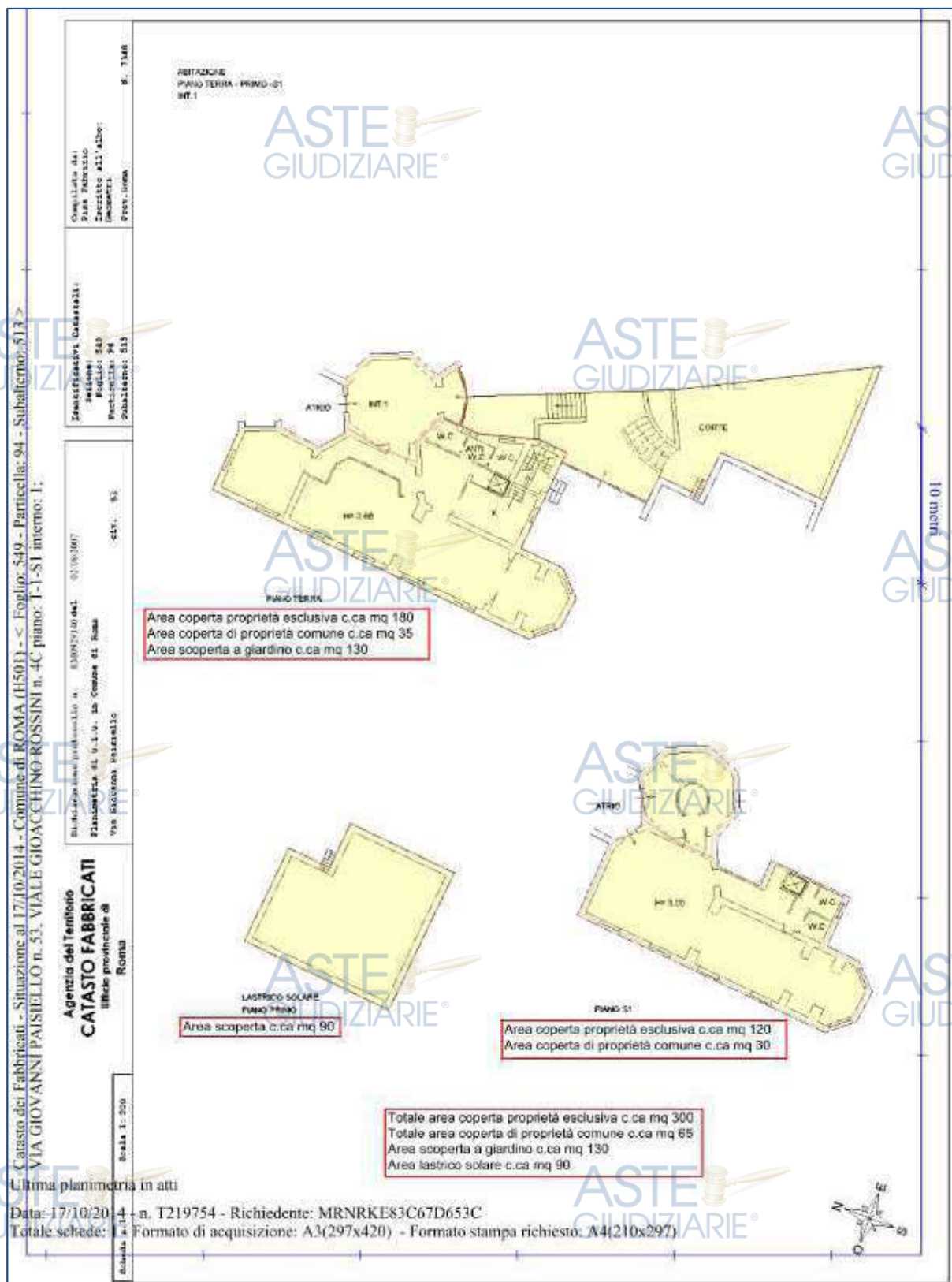


Per ulteriori visualizzazioni richiedete le visure storiche dei seguenti immobili sopraelencati, originali del precedente:

Foglio 549 Parcella 94 Sezione n. 6



Allegato 03 – Planimetria ultima in atti catastali





Allegato 04a – Offerte di mercato - Appartamento Via Antonio Bertoloni, 1

CHIABI di ROMA

Appartamento via Antonio Bertoloni 1, Parioli, Roma

€ 890.000

3+ locali, 350 m² superficie, 3+ bagni, 5 piano

Mutuo su misura per te.

CALCOLA CONSULENZA MUTUO

Descrizione

VENDITA APPARTAMENTO VIA ANTONIO BERTOLONI

Parioli più precisamente in Via Antonio Bertoloni proponiamo in vendita un appartamento completamente ristrutturato, posto al piano semi interrato con entrata indipendente, di una palazzina signorile con ascensore composto da:

- salone doppio con camino elettrico;
- bagno di servizio;
- cucina abitabile;
- zone di servizio formata da camera da letto, bagno e ripostiglio;



- 2 camere matrimoniali con bagno in comune;

L'immobile risulta essere completamente ristrutturato:

- porta blindata;
- videocitofono;
- pavimenti in gres porcellanato effetto marmo;
- controsoffitto;
- impianti modernizzati;
- termo arredi;
- finestre doppio vetro apertura vasistas;
- inferiate;
- illuminazione totalmente a led;
- aria condizionata caldo/freddo.

Il impianto di riscaldamento è centralizzato con le valvole termostatiche e comprende anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Il condominio offre il servizio di portierato garantendo sicurezza e privacy. Le spese condominiali ammontano ad Euro 500,00/mensili compresa l'onere del riscaldamento.

Per chi usa i mezzi trovano:

- a 700 metri la stazione ferroviaria "Euclide" posta sulla linea Roma-Civitacastellana-Viterbo che collega la zona all'Auditorium Museo della Musica, Villaggio Olimpico, Stadio Flaminio, Palazzetto dello Sport;
- a 500 metri la fermata del bus "Monte Parioli" con la linea 52 che porta Galleria Borghese, Bioparco, Barberini Via Paisiello, Via Veneto, Barberini (Metro A)
- a 450 metri la fermata del bus "Civini F./gastaldi B." con la linea 982 che porta alla Stazione Quattro Venti, Villa Pamphili, Stazione San Pietro, Lepanto (Metro A) Ottaviano (Metro A)

Via Antonio Bertolini è tra le vie più prestigiose di Roma, sede di numerose ambasciate e ville della nobiltà romana. L'immobile è situato di fronte all'ingresso principale della clinica Mater Dei, nel cuore del quartiere PARIOLI, sede di importanti scuole, banche, negozi, farmacie, locali e ristoranti di lusso.

- 350 metri Viale Parioli;
- 250 metri Via antonelli;
- 850 metri Viale Bruno Buozzi;
- 750 metri Viale Romania (università las);
- 300 metri Piazza Santiago del Cile;
- 550 metri Piazza Ungheria;
- 350 Piazza piaggia;
- 700 metri Piazza euclide;
- 1,2 km Villa borghese;

*** Per ulteriori informazioni contattare CHIAVI DI ROMA IMMOBILIARE con sede in Roma, Viale del Parioli n.° 13/a Telefono 06.85357068 referente Agente Immobiliare Stefano Belvedere cellulare 392.3340849. I servizi offerti dalla nostra agenzia: • Inserimento del vostro immobile su portali Internet Immobiliari con alta visibilità grazie a foto e planimetrie definite • Valutazione immobiliare gratuita e senza impegno del Vostro Immobile • Consulenza finanziaria • Consulenza per investimenti immobiliari • Assistenza contrattuale sia nella vendita che nell'acquisto • Assistenza Tecnica Catastale • Assistenza Notarile • Assistenza Legale.

Caratteristiche

REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	29/10/2019 - 21/07/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobile signorile
SUPERFICIE	250 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ (5 camere da letto, 2 altri), 3+ bagni, cucina abitabile
PIANO	Seminterrato, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	6 piani
DISPONIBILITÀ	Libero



ALTRE CARATTERISTICHE	
Caminetto	VideoCittafoto
Porta blindata	Esposizione interna
Portiere intera giornata	Impianto tv centralizzato
	Infissi esterni in doppio vetro / PVC

Costi	
PREZZO	€ 890.000
SPESA CONDOMINIO	€ 500/mese
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica	
ANNO DI COSTRUZIONE	1937
STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Centralizzato, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
INDICE PREST. ENERGETICA RINNOVABILE	11,37 kWh/m ² anno
PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO	Invernale Estivo
EFFICIENZA ENERGETICA	A1 - 48,23 kWh/m ² anno

Planimetria	



Allegato 04b – Offerte di mercato - Appartamento Piazza Pitagora

Trilocale piazza Pitagora „ Parioli, Roma

€ 649.000

Mutuo su misura per te

Calcola Consuntivo Mutuo

Descrizione

VENDITA TRILOCALE PARIOLI

Proponiamo la vendita di un appartamento, ubicato all'interno del quartiere Parioli, in una delle vie più esclusive della zona. Il quartiere che si sviluppa nella parte nord della città, è caratterizzato dall'eleganza delle costruzioni d'epoca e dalla presenza di molte aree verdi. La zona risulta facilmente raggiungibile con mezzi privati anche se non manca una buona rete di mezzi pubblici di superficie. La via è da considerarsi residenziale anche se nelle immediate vicinanze ci sono attività commerciali di ogni genere, facilmente raggiungibili a piedi. L'appartamento è ubicato all'interno di uno stabile signorile servito da ascensore, con servizio di portineria, posto al piano terra senza spazio esterno. L'immobile si sviluppa su una superficie complessiva di circa 190 mq ed è composto da un ampio ingresso con la predisposizione per angolo cottura, soggiorno, due camere, disimpegno e servizio con ripostiglio. Caratterizzano la proprietà pregiate finiture e pavimentazione in parquet. Ultima esposizione. Completa la proprietà una cantina di pertinenza. (Cod. 11244)



Caratteristiche	
REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	11244 - 13/11/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	301 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura
PIANO	Piano terra, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	6 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cantina - Questo comune
Costi	
PREZZO	€ 849.000
CAUZIONE	Non indicata
Efficienza energetica	
ANNO DI COSTRUZIONE	1970
STATO	Ordino / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Centralizzato
EFFICIENZA ENERGETICA	1 kWh/m ² anno
Planimetria	



Allegato 04c – Offerte di mercato - Appartamento Via Vincenzo Bellini

Quadrilocale via Vincenzo Bellini 14, Pinciano - Villa Ada, Roma

€ 465.000

Descrizione

PARIOLI PINCIANO QUADRILOCALE

Nell'elegante quartiere Parioli/Pinciano, e precisamente in Via Vincenzo Bellini, ad un passo dalla splendida Piazza Verdi, dominata dal monumentale edificio dell'ex Istituto Poligrafico dello Stato, futuro centro direzionale Enel, in stile tardo liberty, proponiamo in vendita, in prestigioso stabile d'epoca risalente agli anni '30, con servizio di portierato intera giornata e ascensore, appartamento di 140 mq commerciali, posto al piano terra nel distacco su cortile interno e piano seminterrato nel distacco su via Bellini.

Attualmente è così composto: ingresso, corridoio, 2 camere, disimpegno, cucina, studio, reception, salone, doppi servizi, due ripostigli/archivi, soppalchi. La presenza di tramezzature interne ne rendono comunque possibile una diversa distribuzione degli spazi.

Posto auto condominiale scoperta, ad utilizzo esclusivo.

Data la posizione strategica, nel cuore di uno dei quartieri più prestigiosi della capitale, in una zona centralissima, servita da mezzi pubblici di trasporto, locali commerciali, uffici, importanti scuole e università, l'immobile si presta ottimamente come utilizzo professionale o investimento da mettere a reddito, anche in previsione dell'imminente apertura dei nuovi uffici Enel nello stabile della ex Zecca.



Caratteristiche	
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EX-B4695052 - 06/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobiliare signorile
SUPERFICIE	140 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	4 (3 camere da letto, 2 bagni, 2 bagni, cucina abitabile)
PIANO	2 piani: da Seminterrato a Piano terra, con ascensore
TOTALE PIANI/EDIFICIO	5 piani
POSTI AUTO	1 in parcheggio/garage comune
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cancello elettrico Porta blindata Portone porta gronata Impianto tv centralizzato Esposizione doppia
Costi	
PREZZO	€ 455.000
SPESE CONDOMINIO	€ 175/mese
CAUZIONE	Non indicata
Efficienza energetica	
ANNO DI COSTRUZIONE	1939
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
EFFICIENZA ENERGETICA	≤ 175 kWh/m ² anno
Planimetria	



Allegato 04d – Offerte di mercato - Appartamento Via Lorenzo Respighi, 3

Bilocale via Lorenzo Respighi 7, Parioli, Roma

€ 395.000

Descrizione

PARIOLI- BILOCALE IN VENDITA

Nel cuore di Parioli, in una incantevole stradina privata, si trova questo bell'appartamento di circa 60mq. L'appartamento, completamente ristrutturato, è così composto: salone, camera da letto con zona per cabina armadio, bagno e antibagno per lavanderia. Per quanto riguarda l'angolo cottura sono state predisposte due diverse sistemazioni per dare la possibilità di scelta all'acquirente. Si trova al piano terra ma gli affacci sono da 1 piano. E' molto silenzioso e luminoso (ci sono in tutto 7 finestre con gli infissi nuovi PVC e doppio vetro). Zona molto ben servita e collegata. Riscaldamento autonomo. Portiere.



Caratteristiche	
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	Pariali Resplighi - 09/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobile signorile
SUPERFICIE	58,61 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura
PIANO	Piano terra, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	4 piani
DISPONIBILITÀ	Libera
ALTRE CARATTERISTICHE	Fibra ottica Porta blindata Armadio a muro Portiera intera giornata Impianto tv centralizzato Infissi esterni in doppio vetro / PVC Esposizione doppia
Costi	
PREZZO	€ 395.000
SPESE CONDOMINIO	€ 100/mese
CAUZIONE	Non indicata
Efficienza energetica	
ANNO DI COSTRUZIONE	1950
STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori
EFFICIENZA ENERGETICA	 $\geq 3,51 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$
Planimetria	
	



Allegato 04e – Offerte di mercato - Appartamento Via Lorenzo Respighi, 3

VENDUTO

VENDUTO

VENDUTO

Trilocale viale Bruno Buozzi 7, Parioli, Roma

€ 390.000

Il mutuo ideale per te

Calcola mutuo

Mutuo su misura per te

Consulenza mutuo

Descrizione

Nelle immediate vicinanze di Piazza Pitagora, l'agenzia immobiliare Tecnored di zona Parioli propone in vendita un trilocale ristrutturato.

Il vano stabile del 1920 con ascensore ai piani e portineria tutta la giornata, l'appartamento di 106 mq è posto al piano terra ed è così formato: grande ingresso, tre grandi camere, un piccolo disimpegno e un servizio.

L'esposizione è sud-est.

Le spese condominiali sono pari a euro 286,99 ogni trimestre e le spese del riscaldamento zona pari a euro 155,00 per sei mesi.



Ottimo uso investimento e attualmente è locato con rendita annua pari a euro 14.400,00

Tutti i servizi e pubbliche utilità sono raggiungibili a piedi, come farmacie, scuole, bar, parchi pubblici, farmacie, mezzi pubblici.

Caratteristiche

REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	60758352 - 23/11/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobile media
SUPERFICIE	106 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 salotto, 1 bagno)
PIANO	Piano terra, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIRE EDIFICIO	5 piani
DISPONIBILITÀ	Libera
ALTRE CARATTERISTICHE	Portiere intera giornata Giardini curati

Costi

PREZZO	€ 390.000
SPESE CONDOMINIO	€ 0,91/mese
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1930
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, ai radiatori, alimentato a metano
CLIMATIZZATORE	Autonomo
EFFICIENZA ENERGETICA	170 kWh/m² anno

Planimetria

Agente della Simbole
CATALDO FABRICATO
Ufficio Progetti Urbanistici
Roma

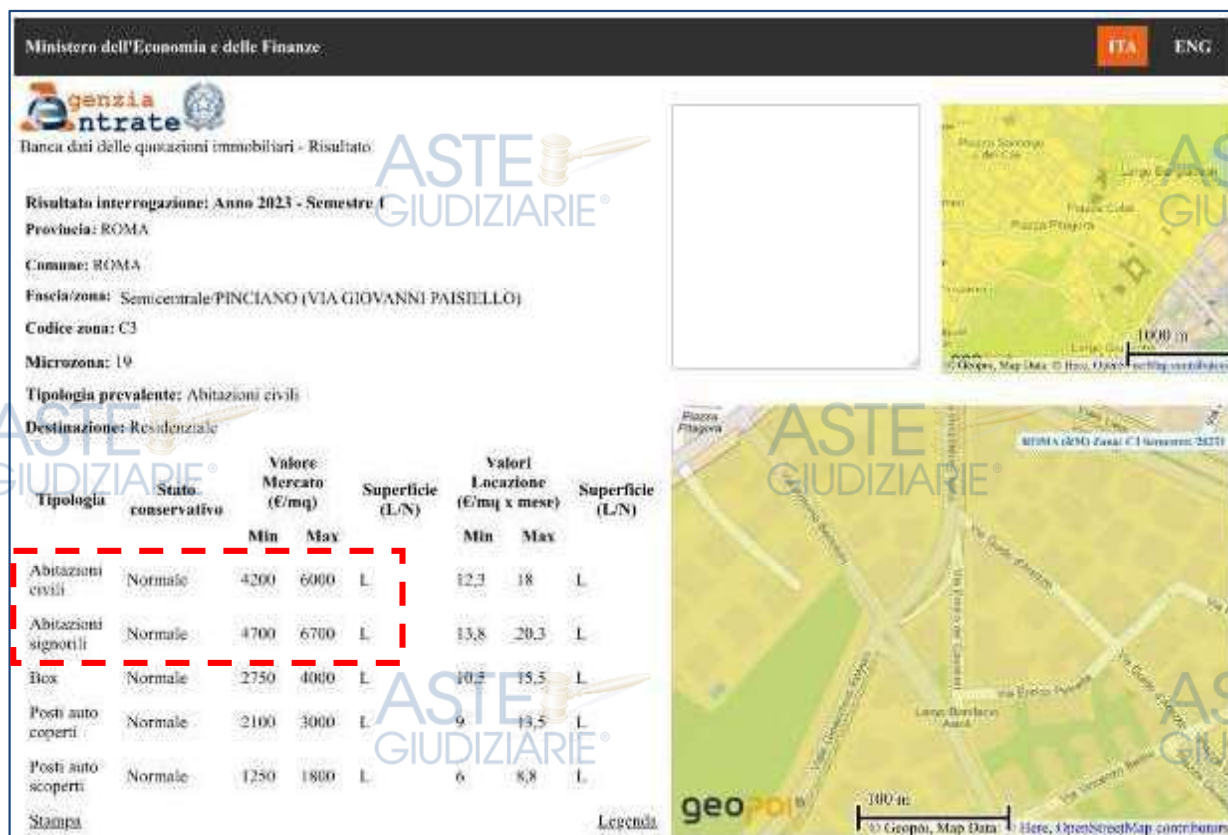
Scala di 1:100

Piano terra
H. 9,00 m

VENDUTO



Allegato 05 – Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia Delle Entrate





Allegato 06 – Regolamento di condominio

Att. "B" alla L. n. 9584

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO UBICATO IN ROMA, VIA PAISIELLO, 53/55

TITOLO I
PARTE GENERALE

ART.1 - COSTITUZIONE E CONSISTENZA.

E' costituito in Roma in data _____ il condominio di Via Paisiello 53/55 che è formato dalle seguenti unità immobiliari:

Piano seminterrato:	n° 1 unità immobiliari ad uso abitazione di proprietà esclusiva contrassegnante con l'interno 91 e parte dell'appartamento ubicato al piano rialzato (int.1);	
piano terra:	n° 3 cantine di proprietà esclusiva	
piano rialzato:	n° 4 posti auto di proprietà esclusiva contrassegnati con gli intt. 1, 2, 3, 4;	
piano primo:	n° 2 appartamenti di proprietà esclusiva contrassegnati con l'intt.1 e 2;	
piano secondo:	n° 1 appartamento di proprietà esclusiva contrassegnato con l'int.5;	
piano attico:	n° 1 appartamento di proprietà esclusiva contrassegnato con l'int.6; n° 1 soffitta di proprietà esclusiva ed un vano dell'ufficio di cui al piano inferiore (int.5);	

Il condominio come sopra costituito è disciplinato dal presente regolamento che ha per oggetto sia l'uso delle parti comuni che le proprietà esclusive per quanto concerne i collegamenti con l'uso dei beni comuni e del condominio.

ART.2 - PARTI COMUNI.

Ai sensi dell'art.1117 nn. 1,2,3 Cod. Civ. sono parti comuni - quindi costituiscono proprietà comune e indivisibile tra tutti i partecipanti al condominio - i seguenti beni:

A) parti dell'edificio necessarie all'uso comune:

- il suolo su cui sorge l'edificio;
- i muri perimetrali;
- n° 2 vani scala;
- tetto di copertura, terrazzo non praticabile;
- area destinata a corte dell'edificio con l'esclusione dell'area dedicata a parcheggio esclusivo dell'int.5;

B) servizi in comune:

- locale centrale termica;
- n° 1 vano motore ascensore;



Impianti che servono all'uso e al godimento comune:

- impianto idrico;
- impianto elettrico;
- impianti ascensore;
- impianto citofonico;
- impianto a gas;
- impianto di riscaldamento;
- impianto antenna centralizzata TV;
- impianto fognario;

Tutti gli impianti si intendono comuni fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

ART.3 - L'ingresso principale del civico 55 verrà utilizzato dai condomini esclusivamente quale ingresso di rappresentanza per gli appartamenti ed uffici del condominio, e destinato, nel rispetto della proprietà condominiale e della destinazione ad ingresso comune di rappresentanza, ad uso preferenziale dell'interno 1.

Per consegne, operazioni di carico e scarico ed uso servizio in genere, verrà utilizzato l'ingresso al civico 53.

Piano servizi costituito da locali ex cassoni ed ex stenditoio e dal terrazzo praticabile sovrastante l'appartamento dell'int.6.

Non costituiscono parti comuni il piano servizi, che viene annesso all'appartamento int.6, il locale lavanderia situato al piano seminterrato che viene annesso all'appartamento int.91 insieme all'antistante corridoio compreso fra la porta di accesso dall'androne S1 e la porta di accesso all'appartamento int.91, e il posto auto esterno delimitato per metri 4 di lunghezza e metri 2 di larghezza nello spazio "area destinata a corte dell'edificio", adiacente al muro del fabbricato box, che viene annesso all'appartamento int.5.

TITOLO II

OBBLIGHI DI FARE ED OBBLIGHI DI ASTENSIONE DEI CONDOMINI

ART.4 - OBBLIGHI DEI PARTECIPANTI AL CONDOMINIO.

A) ciascun condomino ha l'obbligo per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità, nonché di imporre l'osservanza del regolamento, delle sue modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori e occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari, restando comunque garante degli stessi nei confronti del condominio.

B) ciascun condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio e le eventuali successive variazioni dello stesso: in difetto, si intenderà domiciliato a tutti gli effetti di legge e delle presenti norme presso lo stabile.



C) tutti i condomini devono contribuire, ai sensi dell'art.1123 cod.civ., alle spese ed agli oneri di gestione del condominio, con le modalità e nelle misurazioni di cui al titolo IV del presente Regolamento.

Nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti di comproprietà sulle cose comuni, potrà sottrarsi all'obbligo di concorrere alle spese stesse (art.1118 c.c.).

D) in caso di trasferimento della proprietà il condomino è tenuto:

- a comunicare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'amministratore le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- a cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà dei fondi accantonati nonché degli eventuali crediti a qualsiasi titolo maturati nei confronti del condominio;
- a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del condominio fino al giorno della vendita.

Solo al compimento delle suddette formalità il condomino trasferente sarà liberato per l'avvenire da ogni suo obbligo nei confronti dell'amministrazione per le unità alienate.

Gli stessi oneri spettano agli eredi del condomino deceduto ed ai comproprietari - nel caso di proprietà comune indivisa - i quali saranno tenuti, nell'uno caso e nell'altro, a rispondere in solido dell'osservanza dei predetti adempimenti ed al pagamento di eventuali spese straordinarie pregresse non ancora saldate.

E) a ciascun partecipante al condominio è fatto obbligo di eseguire, nei limiti di sua pertinenza esclusiva quei lavori e quelle riparazioni la cui omissione possa comunque danneggiare le altre unità immobiliari e le cose comuni, nonché l'integrità dell'insieme delle varie strutture.

Ciascun condomino è legittimato a pretendere, in forza del presente titolo contrattuale, che gli altri condomini provvedano, entro 15 giorni dalla diffida notificata a mezzo Ufficiale Giudiziario, ad effettuare gli interventi resi necessari per eliminare situazioni di pericolo o di riduzione dell'estetica complessiva dell'edificio.

F) è parimenti fatto obbligo, prima di intraprendere nei locali di proprietà esclusiva o comune indivisa l'esecuzione di opere e lavori che possano interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio o parti di esso, preavvertirne l'amministratore.

Qualora l'amministratore si opponga, la decisione dovrà essere rimessa all'assemblea, appositamente convocata. In mancanza, il condomino potrà eseguire i lavori progettati assumendosene la responsabilità nei confronti sia del condominio che dei singoli condomini.

G) ciascun condomino, a richiesta dell'amministratore e previo congruo preavviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni e ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva nell'interesse comune o dei singoli condomini, salvo il diritto alla rimessa in pristino ed al risarcimento degli eventuali danni subiti.

I condomini degli appartamenti situati all'ultimo piano sono tenuti a concedere il libero passaggio al tetto ed ai lastrici solai quando altrimenti non si possa accedere agevolmente senza onere o sacrificio da parte del condominio, per l'esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni o i singoli, sempre salvo diritto al risarcimento del danno; del pari i proprietari dei giardini sono tenuti a concedere il deposito dei materiali occorrenti e l'installazione dei ponti di servizio per loro afflusso ai piani superiori o per il resto dell'edificio, a tutte le condizioni e con



tutti i diritti dinanzi accennati (inserire questo solo laddove vi siano giardini di uso esclusivo);

Il condomino che si assenti dalla sua proprietà per più di due settimane lasciando disabitata è tenuto a consegnare le chiavi a persona di sua fiducia, facilmente reperibile, dandone comunicazione all'Amministratore; affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere a detti locali per provvedere alle riparazioni urgenti per eventuali guasti o per l'eliminazione di inconvenienti che possano recare danno alle cose comuni e a quelle degli altri condomini.

ART.5 - DECORO DEL FABBRICATO; DIVIETI.

Nel comune interesse, sono stabiliti i seguenti divieti, con autorizzazione all'Amministratore di far valere gli stessi, ove occorra, in via giudiziale:

- 1) depositare materiale di ogni genere in tutti gli spazi comuni all'edificio;
- 2) depositare materiali putrescibili o esalanti cattivi odori nei cortili, terrazze e giardini, nonché depositare sui pianerottoli recipienti o sacchetti contenenti rifiuti solidi urbani;
- 3) gettare oggetti liquidi e solidi da finestre e terrazze, sbattere tappeti e indumenti al loro esterno al di fuori degli orari stabiliti dai regolamenti comunali, sciorinare la biancheria sulla facciata principale in ore non consentite dai vigenti regolamenti comunali o in condizioni tali da procurare stillicidio, innaffiare i vasi di fiori in modo molesto provocando stillicidio o sporcando balconi, finestre o terrazze sottostanti;
- 4) collocare sui davanzali delle finestre vasi di fiori che non siano convenientemente fissati stabilmente, onde evitare la loro accidentale caduta;
- 5) gettare negli scarichi dei bagni e dei lavandini materiali che possano ostruire le tubazioni;
- 6) provocare rumori molesti; in ogni caso, si devono osservare e rispettare i periodi di silenzio negli orari previsti dalle normative vigenti e dai regolamenti comunali. E' vietato tenere manifestazioni o riunioni rumorose, tenere il volume di apparecchi radio o televisivi e di strumenti musicali oltre la normale tolleranza;
- 7) apporre targhe, cartelli, avvisi, messaggi e insegne sul perimetro dell'edificio senza l'autorizzazione scritta dell'amministratore che ne determinerà, con criteri di uniformità e sempre per iscritto, la posizione, la forma, la misura e il tipo nonché l'eventuale canone da versare al condominio secondo le delibere dell'assemblea condominiale; i condomini interessati dovranno altresì farsi carico di ottemperare a tutte le norme di legge o fiscali vigenti e ottenere, se necessario, le autorizzazioni della pubblica amministrazione competente;
- 8) eseguire, nelle cose comuni, opere, lavori e modificazioni che possano arrecare danni ad altri partecipanti al condominio, compromettere la stabilità dell'edificio nonché la buona conservazione e l'integrità dell'insieme delle varie strutture, alterare il decoro e l'estetica, impedire ad altri proprietari l'uso di dette cose comuni;
- 9) eseguire, nei locali e sulle cose di esclusiva pertinenza, modifiche e innovazioni che possano arrecare pregiudizio agli altri condomini, nonché alle caratteristiche estetiche dell'edificio ed all'integrità dell'insieme delle varie strutture;
- 10) porre in opera tende da sole su balconi, terrazze o altri manufatti di analoga importanza sotto il profilo dell'estetica condominiale diverse da colore, struttura, tipologia e caratteristiche deliberate dall'assemblea di condominio;
- 11) tenere nelle abitazioni animali non domestici che possano rappresentare uno stato di pericolosità fisica ed igienica per gli abitanti del caseggiato. Gli animali domestici non potranno ricorrendo a zone di proprietà condominiale. I cani dovranno essere tenuti al guinzaglio.



12) tenere depositi di materiali infiammabili ed esplosivi;
13) usare l'ascensore come montacarichi o eseguire manovre non ortodosse che possano danneggiare l'ascensore stesso. Eventuali guasti provocati da uso o manovra contraria alle istruzioni sarà riparato a spese del comproprietario o dell'inquilino alla cui famiglia o cerchia di relazioni appartiene la persona che lo ha provocato. L'amministratore ha la facoltà di interrompere il servizio dell'ascensore per le riparazioni e la manutenzione del medesimo, dandone tempestivo avviso al condominio;
14) lavare nei cortili autovetture e motociclette private;
15) modificare la naturale destinazione delle cantine (ove esistenti);
16) per gli appartamenti usati come uffici commerciali o studi professionali è vietata tassativamente ogni attività che sia incompatibile con le norme igieniche, con la normale tranquillità dei condomini e con le caratteristiche di decoro proprie dello stabile ovvero che comporti l'assoggettamento delle parti e degli impianti comuni ad un uso eccedente la normalità. E' fatto tassativo divieto di destinare gli appartamenti a deposito di merci, circoli, ritrovi, esercizi con lavorazione e attività notturne.
I negozi potranno essere adibiti a vendita al dettaglio o all'ingrosso, con divieto, comunque, di lavorazione o attività notturne oltre le ore 24 e, in ogni caso, oltre l'ora consentita dalle autorità comunali o di polizia, di sale da ballo e attività comunque rumorose, moleste o maleodoranti.
E' altresì vietato tassativamente il sovraccarico eccessivo dei locali, dei balconi e dei terrazzi rispetto ai limiti di portata dei solai.
Ciascun condomino è responsabile anche per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'art.2049 cod. civ.

TITOLO III ORGANI DEL CONDOMINIO

ART.6 - RAPPRESENTANZA E AMMINISTRAZIONE.

Gli organi di rappresentanza e amministrazione del condominio sono:

- l'amministratore,
- l'assemblea dei condomini,
- il consiglio di condominio.



ART.7 - DELL'AMMINISTRATORE.

L'amministratore è nominato dall'assemblea dei condomini in conformità a quanto disposto dall'art.1136 cod.civ.
Può rivestire tale carica sia un partecipante al condominio sia un estraneo, che, in tal caso, deve essere scelto tra liberi professionisti esperti del settore.
All'atto della nomina deve esserne determinato l'onorario, sia per le competenze ordinarie che per quelle straordinarie.
L'amministratore ha la rappresentanza giuridica e legale del condominio. Rimane in carica un anno; può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea, con le stesse maggioranze previste per la nomina, o dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nei limitati casi previsti dall'art.1129 cod.civ.; può essergli rinnovato il mandato alla scadenza. Se non rieletto, resta in carica per le pratiche di ordinaria amministrazione fino al subentro del nuovo amministratore.
L'amministratore dimissionario, revocato o cessante ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve, nel primo caso, consegnare al successore tutti



i documenti e gli atti dell'amministrazione entro 20 giorni dalla decadenza, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il condominio.

ART.8 - ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE.

L'amministratore ha le attribuzioni riconosciutegli dal codice civile e dalla leggi vigenti.

In particolare, egli compila il rendiconto annuale con lo stato di riparto, dal quale risulta la rimanenza a credito e a debito di ciascun condomino; rendiconto e stato di riparto devono essere sottoposti all'assemblea per l'approvazione, conseguita la quale, i singoli condomini sono tenuti a versare immediatamente le somme ancora dovute.

Provvede alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio. A tal fine, redige il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento. Tale progetto è sottoposto all'esame dell'assemblea e, dopo l'approvazione, ciascun proprietario è tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo, destinata a costituire il fondo per le spese di ordinaria gestione da depositarsi su specifico conto corrente bancario intestato al condominio, salvo diverse modalità stabilite dall'assemblea. L'amministratore provvede altresì a:

- convocare le assemblee ordinaria e straordinarie del condominio;
- eseguire le delibere dell'assemblea;
- far osservare il presente regolamento dai condomini;
- disciplinare l'uso delle cose comuni secondo le disposizioni del regolamento di condominio, del codice civile e delle delibere assembleari e disciplinare, altresì, la prestazione dei servizi stabilendone norme, orari e turni, sentito il parere del consiglio dei condomini;
- assumere e licenziare i dipendenti del condominio, controllare e dirigere la loro attività;
- incassare i contributi dai condomini ed effettuare le spese occorrenti;
- far eseguire le riparazioni straordinarie allorché esse si presentino urgenti e inderogabili e sia intervenuto il parere favorevole del consiglio dei condomini, con l'obbligo di riferirne successivamente all'assemblea;
- compiere gli atti inerenti alla tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio;
- rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni o riguardanti il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi che nei confronti dei singoli condomini;
- subentrare e custodire la documentazione condominiale (registro dei verbali, libro cassa, elenco dei condomini con estremi dei rispettivi atti di acquisto, contratti di manutenzione, ricevute e quietanze di pagamento, documentazione relativa ai rapporti di lavoro in atto, polizze assicurative e denunce danni, documentazione bancaria, disegni ed elaborati planimetrici, regolamento di condominio, fascicolo del fabbricato) che, in caso di cessazione dall'incarico, deve consegnare al nuovo amministratore.

L'amministratore, senza necessità di specifico mandato dell'assemblea, può agire giudizialmente nei confronti dei condomini morosi, previa espressa messa in mora dei medesimi.

I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per tutti i condomini. Il ricorso all'assemblea da parte del condomino che si ritenga lesa o pregiudicato dal ricorso all'autorità giudiziaria - da esperirsi nei limiti previsti dall'art.1137 cod. civ. - nel



caso di provvedimenti contrari alla legge o al regolamento. All'amministratore devono essere diretti tutti gli eventuali reclami inerenti all'uso delle cose comuni ed ai servizi comuni: egli provvede, ove possibile, a dirimere eventuali divergenze tra i condomini. L'assemblea dei condomini può anche conferire all'amministratore, con apposita delibera, mansioni di carattere straordinario che, in quanto tali, esulano dall'onorario previsto e concordato per l'ordinaria amministrazione.

ART.9 - CHIUSURA DELL'ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE.

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il 31 dicembre. Le somme risultanti a debito dei singoli condomini non versate entro 15 giorni da quello di riunione dell'assemblea, per gli intervenuti, o dal ricevimento della comunicazione dell'amministratore, per gli assenti, saranno aumentate di una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni giorno di ritardo nel pagamento, devolvendosi il ricavato dell'applicazione di tale sanzione al fondo per le spese di ordinaria gestione. Ai sensi dell'art.63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, in caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per un semestre l'amministratore ha facoltà, previa diffida, di sospendere al condomino inadempiente l'utilizzazione dei servizi comuni che siano suscettibili di godimento separato.

ART.10 - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI: ATTRIBUZIONI.

L'assemblea svolge le funzioni ed ha i poteri previsti dal codice civile: essa ha competenza per quanto concerne l'amministrazione, la gestione e la manutenzione del condominio. In particolare, procede alla nomina dell'amministratore e del consiglio di condominio; approva il rendiconto - bilancio consuntivo, il preventivo annuale e gli relativi riparti predisposti dall'amministratore; delibera sulle spese di straordinaria manutenzione e sulle eventuali innovazioni nelle parti e negli impianti comuni; delibera sulle liti attive e passive, quando esulano dai poteri dell'amministratore. L'assemblea non può deliberare innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino e non può dettare divieti nell'uso della proprietà esclusiva che non siano previsti dal presente regolamento.

ART.11 - CONVOCAZIONE.

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i 60 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e, in via straordinaria, quando l'amministratore lo reputi necessario o debba far ratificare provvedimenti adottati in via d'urgenza o, ancora, quando ne abbia avuto richiesta scritta o motivata da almeno due condomini, che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso da inviarsi individualmente a ciascuno dei condomini (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art.67 delle disposizioni di attuazione del codice civile), a mezzo di lettera raccomandata da rimettersi alla posta almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione (non compreso nel computo dei giorni quello della data di rimessa alla posta); con l'osservanza dello stesso termine deve essere effettuato l'eventuale recapito a mano. Gli inviti vanno indirizzati al domicilio dei singoli condomini: non potrà infirmare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato all'amministratore con raccomandata il cambiamento del domicilio, almeno dieci giorni prima dell'adunanza. Nel caso che un'unità appartenga a più persone, l'avviso è validamente comunicato a una qualunque di esse. Salvo tutte queste non



abbiano provveduto ad indicare preventivamente all'amministratore a chi di esse l'avviso deve essere inviato.

L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con il dettaglio degli argomenti da discutere.

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno due terzi dei millesimali di proprietà dei locali che compongono il fabbricato; sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà della superficie predetta.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno; in tal caso la deliberazione è valida se abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno due terzi dei millesimi di proprietà dei locali che costituiscono l'edificio.

Fanno eccezione:

- le delibere concernenti la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti giudiziarie che esorbitino dalle attribuzioni dell'amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie: esse devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti e di almeno la metà dei due terzi dei millesimi di proprietà anzidetta;
- le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e degli impianti o servizi comuni: queste devono essere approvate con la maggioranza dei condomini e con almeno due terzi dei millesimi di proprietà complessivi dei locali facenti parte dello stabile;
- le delibere concernenti le modifiche del presente regolamento, che devono essere adottate all'unanimità e con il consenso di tutti i condomini e per atto scritto da registrare e trascrivere.

ART.12 - PARTECIPAZIONE ALL'ASSEMBLEA: DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA.

L'assemblea è composta da coloro che siano titolari del diritto di proprietà delle singole unità immobiliari. Ogni condomino ha diritto di intervenire all'assemblea dal giorno successivo a quello in cui abbia perfezionato, con il rogito, il suo diritto di proprietà. Chi non sia proprietario non può intervenire all'assemblea, qualunque altro sia il titolo in base al quale eventualmente occupi una unità dell'immobile, fatta eccezione per l'ipotesi del diritto di usufrutto.

Qualora il condomino sia una società, questa interverrà in assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di persona espressamente delegata da quest'ultimo.

Nel caso di comunione pro-indiviso dell'unità immobiliare, interverrà in assemblea una sola persona designata per iscritto dagli altri comproprietari.

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. I condomini si impegnano a non conferire più di tre deleghe alla stessa persona e a non conferire deleghe all'amministratore.

In sede di assemblea l'usufruttuario partecipa alle sole delibere che riguardino le spese di ordinaria amministrazione, mentre il nudo proprietario delibera per quanto concerne le spese di straordinaria amministrazione. La convocazione deve essere inviata ad ambedue le persone. Per quanto concerne le spese, l'usufruttuario si fa carico delle spese di ordinaria amministrazione, mentre il nudo proprietario si fa carico di quelle di straordinaria amministrazione, salvo diversa pattuizione.



Nelle deliberazioni che riguardano, invece, innovazioni, ricostruzioni e opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il voto spetta al nudo proprietario.
La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'assemblea alla quale si riferisce e per la trattazione solo delle pratiche portate al relativo ordine del giorno.
Un delegato non può a sua volta delegare una terza persona.

ART.13 - COSTITUZIONE E SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA; REDAZIONE DEL VERBALE.
Se i condomini presenti o rappresentati sono in numero sufficiente per la validità della costituzione, l'assemblea sceglie tra i presenti una persona alla quale conferire le funzioni di Presidente e altra che funga da Segretario.

Il Presidente, dopo aver verificato le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe e la sussistenza del numero legale, coordina la discussione dell'ordine del giorno.

Il Segretario raccoglie tutti gli elementi indispensabili allo scopo di poter successivamente compilare il verbale assieme al Presidente e alle persone che l'assemblea avesse eventualmente delegato per la firma. Ne cura, inoltre, la trascrizione nell'apposito registro.

Il verbale deve contenere:

- l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- l'ora di inizio e termine della seduta;
- il numero dei presenti di fatto o per delega raffrontato al numero totale dei condomini, le generalità delle persone delegate;
- l'elenco con indicato il cognome e il nome dei condomini intervenuti e rappresentati, con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà e i nominativi degli eventuali delegati;
- l'indicazione del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità sia della convocazione che della costituzione dell'assemblea;
- il resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna ed elencazione dei votanti a favore, dei contrari e degli astenuti;
- qualunque dichiarazione di cui i partecipanti chiedano l'inserzione.

Il verbale può anche essere esteso seduta stante, dietro espressa richiesta. Le votazioni possono concernere solo gli argomenti posti all'ordine del giorno, con esclusione delle "varie ed eventuali" per la cui deliberazione occorre vi sia la presenza di tutti i condomini e la loro espressa accettazione di voler deliberare.

Il verbale deve essere sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e dall'Amministratore del condominio (il quale, sia nelle assemblee ordinarie che in quelle straordinarie, può anche farsi rappresentare da persona di sua fiducia).

ART.14 - COMUNICAZIONE DELLE DELIBERAZIONI AI CONDOMINI.

L'Amministratore è tenuto ad inviare a mezzo raccomandata, copia o estratto del verbale ai condomini assenti.
Tale comunicazione, come tutte le altre da effettuarsi ai condomini assenti a norma del presente regolamento o delle disposizioni di legge, sarà effettuata a spese esclusive di questi. A carico dei condomini assenti saranno poste le spese che si dovessero incontrare per la convocazione di altra assemblea resa necessaria per la disamina di assemblea precedente.



ART.15 - IMPUGNAZIONE.

Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti o i dissenzienti di minoranza.
Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento ogni condomino assente o che abbia espresso in assemblea un voto contrario può fare ricorso all'autorità giudiziaria. Il ricorso deve essere proposto, a pena di decadenza, dai presenti dissenzienti entro trenta giorni dalla data della delibera e, dagli assenti, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

ART.16 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITÀ PER LITI GIUDIZIARIE.

Al sensi dell'art.1132 del codice civile, quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio il condomino dissenziente può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. Tale volontà va notificata all'Amministratore, a mezzo Ufficiale Giudiziario, entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.
Se la causa ha esito favorevole per il condominio e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro-quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile ripetere dalla parte avversaria rimasta soccombente.

ART.17 - CONSIGLIO DI CONDOMINIO.

Il Consiglio dei condomini è composto da n. (3 o 5) condomini e dura in carica un anno.
Esso è l'organo consultivo dell'amministratore - che lo riunisce quando lo ritiene opportuno o quando gliene facciano richiesta i consiglieri - e lo sostituisce in caso di assenza o impossibilità temporanea del medesimo. Esercita altresì il controllo amministrativo, tecnico e contabile sulla gestione del condominio e ne riferisce motivatamente all'assemblea. Le decisioni del Consiglio vengono prese a maggioranza semplice tra i presenti.
Le sedute sono presiedute a rotazione da uno dei consiglieri e ne viene redatto verbale da trascrivere nell'apposito libro tenuto a cura dell'amministratore.

**TITOLO IV
RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

ART.18 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI.

Tutti i condomini devono concorrere, ai sensi dell'art.1123 c.c., primo comma, nelle spese necessarie per la conservazione (manutenzione ordinaria e straordinaria), la ricostruzione e il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni che siano state validamente deliberate in applicazione del disposto dell'art.1120 c.c.; devono altresì concorrere nell'assolvimento degli oneri riguardanti cose o impianti.
Tali spese sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.
A tal fine sono predisposte le tabelle dei millesimi di proprietà e quelle relative alla ripartizione delle diverse spese che, allegata al presente Regolamento sub A), B), C), D), E) ne formano parte integrante.
Quando, per qualunque motivo, venissero a mutare i rapporti millesimali della singola proprietà o le quote inerenti i servizi, dovrà essere formata una nuova tabella di detti valori o di dette quote, a richiesta documentata anche



di un solo condomino o su richiesta dell'Amministratore. In tal caso l'incarico di effettuare il nuovo riparto dovrà essere affidato ad un tecnico scelto dall'assemblea dei condomini.

ART.19 - SPESE INERENTI ALLE PARTI COMUNI E SPESE GENERALI DI AMMINISTRAZIONE.
Le spese tutte relative a parti e impianti comuni, le spese per l'amministrazione (compenso dell'amministratore, copisteria, cancelleria, ecc.) ed i premi per le assicurazioni, sono ripartite come regola generale tra i condomini tutti in proporzione dei valori delle rispettive proprietà, quali risultano espresse in millesimi secondo la tabella A).

ART.20 - SPESE PER SCALE E ATRIO.
Le spese tutte relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria o di ricostruzione delle scale e di tutto ciò che ne fa parte (finestre, impianto di illuminazione, ecc.) nonché per i servizi necessari (pulizia, illuminazione, ecc.) sono ripartiti tra i condomini utenti in funzione dei valori millesimali espressi nella tabella B), che è redatta conformemente alle indicazioni dell'art.1124 c.c.
Le spese relative all'atrio, ai muri che lo delimitano, ai soffitti e pavimenti, al portone, vetrate e alla sua illuminazione, ecc. sono ripartite fra tutti i condomini in proporzione dei valori delle rispettive proprietà espressi in millesimi nella tabella A).

ART.21 - SPESE DI ASCENSORE.
Le spese tutte relative all'esercizio e manutenzione dell'impianto di ascensore sono ripartite tra i condomini utenti in proporzione delle aliquote indicate nella tabella C). Restano, invece, a carico di tutti i condomini nella misura di cui alla tabella A) le spese di ricostruzione e manutenzione dell'impianto imposte da leggi o da regolamenti.

ART.22 - SPESE PER MANUTENZIONE SOFFITTI E SOLAI.
Ai sensi dell'art.1125 cod.civ. le spese per la manutenzione e ricostruzione dei solai sono ripartite in parti uguali fra i proprietari dei piani tra loro sovrastanti.
Quelle relative al pavimento sono a carico del proprietario dell'appartamento sovrastante e quelle relative alla demolizione, rifacimento coloritura del soffitto sono a carico del proprietario dell'appartamento ubicato al piano inferiore.

ART.23 - SPESE PER LASTRICI SOLARI E PARAPETTI.
Le spese tutte relative alla manutenzione e al rifacimento della copertura e della impermeabilizzazione dei lastrici solari saranno ripartite, ai sensi dell'art.1126 cod. civ., per un terzo a carico di chi usufruisce della servitù di calpestio e per due terzi a carico delle sottostanti unità immobiliari, con la sola specificazione che quelle relative alla travatura e tavolame sorreggente il lastrico o alla soletta di sostegno saranno ripartite tra tutti i condomini, in proporzione dei valori millesimali di cui alla tabella A).
Le spese relative ai parapetti di perimetro sono ripartite con lo stesso criterio di cui all'art.1126 cod. civ., mentre le strutture di divisione...



diversi lastrici solari sono a carico dei rispettivi utenti dei lastrici confinanti, in parti uguali.

A carico dei rispettivi utenti o proprietari esclusivi dei lastrici solari vanno poste le spese che si dovessero incontrare per rimediare ai pregiudizi da loro arrecati ai lastrici medesimi a causa di un uso eccedente i limiti di una normale diligenza, per non aver tenuto nel debito conto la struttura e le condizioni dei lastrici e la loro prevalente funzione di copertura dell'edificio.

ART.24 - SPESE DI RISCALDAMENTO.

Le spese relative all'esercizio e manutenzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato sono ripartite in ragione delle cubature riscaldate, quali proporzionalmente indicate nella tabella D) allegata al presente Regolamento. Qualora un'unità immobiliare partecipante al servizio rimanga libera e sgombra da persone e cose per l'intero periodo di riscaldamento, il condomino di essa potrà beneficiare di una riduzione del 50% sulla quota di spesa che all'unità stessa avrebbe dovuto essere attribuita. Per conseguire la riduzione il condono interessato, a pena di decadenza, dovrà comunicare all'amministrazione l'avverarsi delle circostanze richieste, almeno venti giorni prima dell'accensione, in modo che, senza intralci o disturbi, l'amministrazione possa provvedere all'isolamento dell'impianto particolare. Se durante l'esercizio l'unità immobiliare viene riattivata, la riduzione predetta non si applica per l'intera stagione di riscaldamento. L'aumento o la diminuzione di elementi all'interno delle unità e, in genere, ogni variazione della situazione di fatto posteriore all'approvazione del presente regolamento, dovrà essere preventivamente autorizzata, su richiesta del singolo, dall'assemblea che, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art.1136 del codice civile, dopo aver accertato che la variazione sia tecnicamente realizzabile senza pregiudizio delle altrui unità e della regolare e uniforme distribuzione e fornitura del calore. Prima dell'autorizzazione il condono interessato non potrà procedere unilateralmente a modifiche della parte d'impianto di proprietà comune o particolare.

ART.25 - SPESE PER ANTENNA TV E PER CITOFONI.

Le spese tutte relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria, all'inserimento di nuovi canali o mezzi tecnologici che consentano l'ampliamento dei servizi ed il miglioramento della visibilità sono suddivise in parti uguali fra tutti i proprietari di appartamenti che ne usufruiscono. Le spese tutte relative agli impianti citofonici sono suddivise in parti uguali tra tutti i condomini.

ART.26 - SPESE FOGNATURA.

Le spese tutte relative alla rete orizzontale della fognatura vengono ripartite fra tutti i condomini utenti in proporzione dei valori millesimali di cui alla tabella A. Le spese relative alla manutenzione e riparazione delle colonne verticali della fognatura sono addebitate agli utenti che le utilizzano e ripartite fra loro in relazione al numero delle bocche di immissione. Le spese relative agli interventi inerenti alle condotte che collegano i servizi ubicati nelle singole unità immobiliari, alle colonne verticali, nonché quelle relative alle brache di allaccio a dette colonne, sono a carico dei singoli condomini che le utilizzano.



ART.27 - SPESE DI PORTINERIA.

Tutte le spese relative al servizio di portineria (retribuzione, oneri sociali, riparazioni, innovazioni e ricostruzioni dell'alloggio e della guardiola, sua illuminazione, riscaldamento e fornitura d'acqua, fornitura di attrezzi, indennità di licenziamento e tutte quelle altre non specificate inerenti a detto servizio) sono ripartite in proporzione delle aliquote indicate nella tabella allegata sub E).

ART.28 - SPESE PER ACQUA POTABILE.

Le spese per la fornitura dell'acqua potabile vengono ripartite tra i condomini utenti in relazione ai consumi risultanti dalle letture dei rispettivi contatori.

Le spese relative alla ordinaria manutenzione dell'impianto idrico comune, che comprende il tratto dalla bocchetta di presa dell'acquedotto sino alla ripartizione tra i condomini, le spese relative alle riparazioni straordinarie o alla ricostruzione ed alle innovazioni dell'impianto stesso vanno ripartite tra i condomini che ne usufruiscono in base alle quote di valore millesimale risultanti dalla tabella A).

Tutte le spese relative all'impianto particolare, dal contatore alle singole unità, sono a carico dei singoli proprietari.

ART.29 - ASSICURAZIONE.

Il fabbricato dovrà essere assicurato, in tutto il suo complesso, a cura dell'amministrazione, contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas o apparecchi a vapore e copertura delle responsabilità civili per danni a terzi. A tale obbligo nessun condomino può sottrarsi. Il maggior premio richiesto e dovuto per il maggior rischio conseguente ad eventuali speciali destinazioni date a una o più unità immobiliari rimane a totale carico dei rispettivi condomini.

Nel caso di incendio, ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione dell'edificio o di alcuna delle sue parti, tutti i condomini dovranno concorrere ad integrare la spesa occorrente per il ripristino delle cose comuni particolari.

Quando l'assicurazione copra simultaneamente e complessivamente il rischio delle cose comuni e di quelle particolari, un perito scelto dall'assemblea determinerà il danno subito dalle cose comuni e quello subito dalle cose assicurate di proprietà singola, al fine di ripartire proporzionalmente, fra la comunione e le proprietà singole, l'indennità a misura del contributo nella integrazione della spesa.

L'eventuale definitiva eccedenza dell'indennità relativa alle cose comuni sarà distribuita tra i partecipanti con i medesimi criteri.

**TITOLO V
CONTROVERSIE**

ART.30 - CONCILIAZIONE VERTELENZE.

Insorgendo vertenze o dissidi tra condomini ovvero fra questi e l'amministrazione, anche in ordine all'interpretazione o all'applicazione del presente regolamento, ciascuna parte interessata potrà rivolgersi alla competente associazione della proprietà edilizia per tentare un amichevole componimento prima di adire l'autorità giudiziaria.



000 A

Unità	Piano	S.Comm.	Destinazione	S.Conv.	Millesimi
1	S1 PR		Abitativo		189,616
2	PR	578,90	Abitativo	434,175	84,047
3	1	333,10	Abitativo	288,758	182,005
4	1	46,80	Abitativo	41,127	25,923
5	2	403,45	Ufficio	392,568	247,438
6	A	266,01	Abitativo	287,595	181,272
91	S1	95,60	Abitativo	47,709	30,071
1	S1	1,95	Cantina	1,95	1,229
3	S1	3,50	Cantina	3,50	2,206
4	S1	6,01	Cantina	6,01	3,788
5	S1	2,99	Cantina	2,99	1,885
1		16,86	Posto auto	16,02	10,096
2		28,01	Posto auto	26,61	16,772
3		15,95	Posto auto	15,15	9,551
4		23,55	Posto auto	22,37	14,102
				1.586,533	1.000,000

Via Paisiello 53/55, Roma
Tabella millesimale proprietà

[illegible]

Via Paisiello 53/55, Roma
Tabella millesimale riscaldamento



all "C"

Unità	Piano	S.Comm.	Proprietà	Q.ta scale	Millesimi
1	S1PR				
2	S1PR	578,90	136,831		159,485
3	1	333,10	91,003	93,346	70,692
4	1	46,80	12,981	79,153	170,155
5	2	403,45	123,719	11,274	24,235
6	A	266,01	90,636	136,537	260,256
91	S1	95,60	15,036	154,841	245,477
1	S1	1,95	0,615	19,073	34,109
3	S1	3,50	1,103	0,780	1,394
4	S1	6,01	1,894	1,399	2,502
5	S1	2,99	0,942	2,403	4,297
1		16,86	5,048	1,195	2,138
2		28,01	8,386	0,000	5,048
3		15,95	4,775	0,000	8,386
4		23,55	7,051	0,000	4,775
				0,000	7,051
			500,000	500,000	1.000,000

Via Paisiello 53/55, Roma
Tabella millesimale portierato





all. "D"

Unità	Piano	Q.ta proprietà	Q.ta scale	Millesimi
1	S1 PR			129,355
2	S1 PR	144,346	42,347	57,337
3	1	95,782	62,523	158,305
4	1	13,642	8,905	22,547
5	2	130,216	142,857	273,073
6	A	95,396	214,286	309,682
91	S1	15,825	22,321	38,146
1	S1	0,647	0,912	1,559
3	S1	1,161	1,638	2,798
4	S1	1,994	2,812	4,805
5	S1	0,992	1,399	2,391
		500,000	500,000	1.000,000

Via Paisiello 53/55, Roma
Tabella millesimale scale



Unità	Piano	Q.ta proprietà	Q.ta scale	Millesimi
3	1	143,943	72,944	215,887
4	1	20,359	10,389	30,748
5	2	194,331	166,667	360,998
6	A	142,367	250,000	392,367
		500,000	500,000	1.000,000

Via Paisiello 53/55, Roma
Tabella millesimale ascensore



Copia conforme all'originale munito delle firme di legge,
consta di diciassette fogli.
Roma, 30 giugno 2006

