

Relazione dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE
1221/2022. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Bianca Maria Ferramosca

Promossa da



AMCO Spa – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. quale mandataria la SPECIAL GARDANT S.p.A.

Codice fiscale: 05828330628

Rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Fioretti

Lungotevere Arnaldo da Brescia, 9/10

00196 – Roma (RM)

PEC: andrea.fioretti@realpec.it



Contro

nato a

Codice fiscale:

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it



Custode

Dott.ssa Gabriella Pasquino, notaio in Roma

PEC: gabriella.pasquino@postacertificata.notariato.it



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Parti comuni	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Provenienze ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	13
Informazioni generali circa la situazione edilizia	15
LOTTI.....	18
LOTTO 1	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria dei dati catastali.....	19
Stato conservativo.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Regolarità edilizia.....	20
Stima/Formazione dei lotti.....	21
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	23
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	23
Stato d'uso e manutenzione	23
Stato di Possesso.....	24
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	24
Spese condominiali insolute	24
Conclusioni.....	25
LOTTO 2	26
Confini	26
Consistenza	26
Cronistoria dei dati catastali.....	27
Stato conservativo.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Regolarità edilizia.....	28



Stima/Formazione dei lotti.....	28
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	30
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	31
Stato d'uso e manutenzione.....	31
Stato di Possesso.....	31
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	31
Spese condominiali insolute.....	32
Conclusioni.....	32
Limiti dell'incarico.....	33
Allegati:.....	33



INCARICO

Con provvedimento del 13 novembre 2023, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 - Roma (RM), email: autil.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota depositata il 27 novembre 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento consistono nei seguenti beni immobili:

Bene n. 1 – Box auto identificato con il numero interno 21, sito in Roma in Via Alberese, 48 e posto al piano nel sottosuolo, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 777, particella 494, subalterno 26;

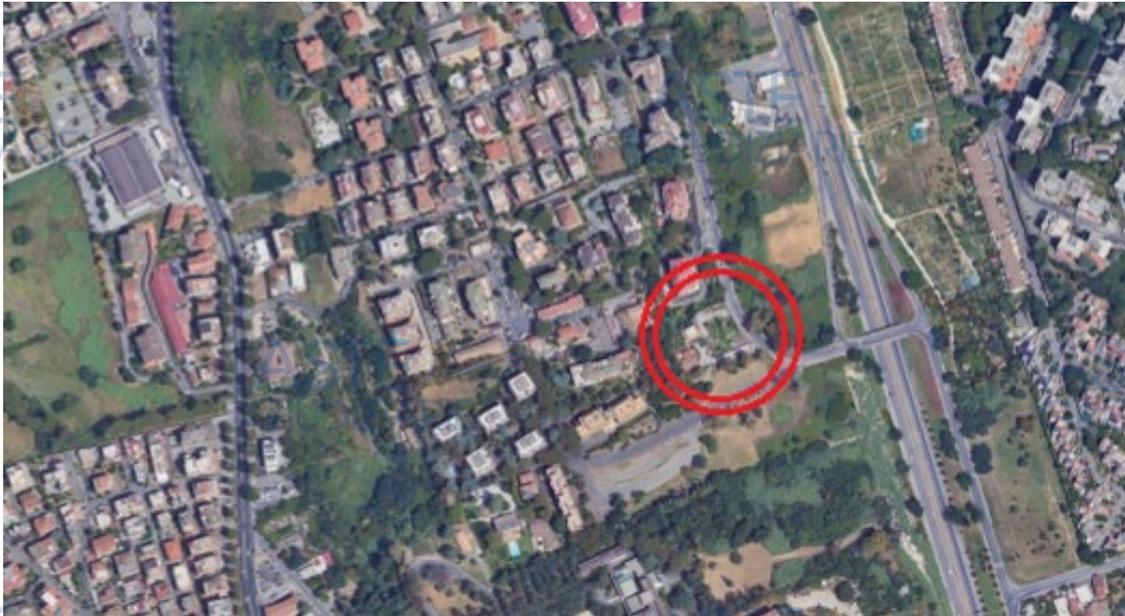
Bene n. 2 – Box auto identificato con il numero interno 22, sito in Roma in Via Alberese, 48 e posto al piano nel sottosuolo, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 777, particella 494, subalterno 27.

DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 1221/2022 ha ad oggetto il diritto di "... *proprietà delle seguenti porzioni immobiliari, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori: - box auto. Posto al piano interrato, distinto con il numero 21 (ventuno), della superficie catastale di mq. 15 (quindici), confinante con boxes auto nn. 20 e 22, area di manovra, salvo altri; - box auto, posto al piano interrato, distinto con il numero 22 (ventidue), della superficie catastale di mq. 15 (quindici), confinante con boxes auto nn. 21 e 23, area di manovra, salvo altri ... Dette porzioni immobiliari, - in testa alla parte venditrice – sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 777, particelle: - **494, subalterno 26**, Via Alberese, piano S1, interno 21, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 8, mq.15, rendita Euro 125,50 (il box auto n. 21); - **494, subalterno 27**, Via Alberese, piano S1, interno 22, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 8, mq.15, rendita Euro 125,50 (il box auto n. 22) ...".* L'ubicazione delle citate porzioni immobiliari meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato, unitamente al successivo ingrandimento.



Inquadramento territoriale



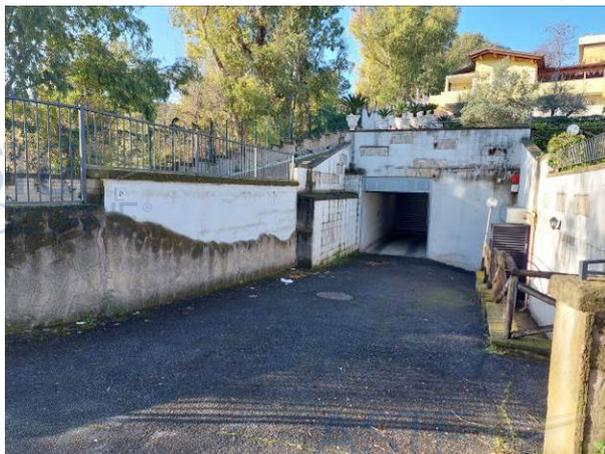
Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel quartiere Portuense, nel perimetro di competenza amministrativa del Municipio XI. L'autorimessa, di cui le porzioni immobiliari oggetto di questa relazione sono parte, ha accesso al civico 48 di Via Alberese, una traversa di Viale Isacco Newton, arteria stradale di congiunzione tra i quartieri Monteverde e Colli Portuensi e l'EUR: detta autorimessa è stata costruita nell'ambito di un intervento finalizzato alla "realizzazione di un'area di fruizione pubblica ed annesso parcheggio interrato", come si dirà meglio in seguito.

Di seguito si riportano alcune delle fotografie scattate all'atto del sopralluogo alla Via Alberese e alla rampa di accesso all'autorimessa che ricomprende le porzioni pignorate.



Via Alberese



L'ingresso al civico 48



L'area su cui sorge l'autorimessa è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 777, con la particella 494 come meglio si evince dallo stralcio delle mappe catastali di seguito riportato dove, per facilità di lettura detta particella è stata evidenziata con un bordo di colore rosso.



Stralcio delle mappe catastali - foglio 777, particella 494 (non in scala)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC, consistente nella certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni, riporta l'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Roma Territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 ed è aggiornata al 3 luglio 2023: in detta certificazione notarile non viene fatto riferimento all'atto d'obbligo stipulato dalla per atto del notaio Francesca Giusto di Roma in data 9 luglio 2009, rep. 11380/6517, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 13 luglio 2009 al n. 90796 del Registro Generale e al numero 48045 del Registro Particolare.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto del pignoramento sono state acquistate dal debitore esecutato, sig. , con l'atto ai rogiti del notaio Francesca Giusto di Roma dell'8 novembre 2011, rep. 14608/8949, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 22 novembre 2011 al n. 128938 del Registro Generale e al n. 82008 del Registro Particolare.

Con detto atto la ha venduto e trasferito al sig. che ha accettato e acquistato "... il diritto di proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato più volte in premessa citato, sito in Comune di Roma, avente accesso da Via Alberese n. 48, e precisamente: - box auto, posto al piano interrato, distinto con il numero 21 (ventuno), della superficie



catastale di mq.15 (quindici), confinante con boxes auto nn. 20 e 22, area di manovra, salvo altri; - box auto, posto al piano interrato, distinto con il numero interno 22 (ventidue), della superficie catastale di mq. 15, confinante con boxes auto nn. 21 e 23, area di manovra, salvo altri. Dette porzioni immobiliari risultano meglio individuate nelle planimetrie che, al presente atto, previa visione avutane dalle parti ed omessa la lettura delle parti scritte per espressa loro volontà, in unico inserto, si allegano sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale. Dette porzioni immobiliari - in testa alla parte venditrice - sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 777, particelle: - 494, subalterno 26, Via Alberese, piano S1, interno 21, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 8, mq.15, rendita Euro 125,50 (il box auto n.21); - 494, subalterno 27, Via Alberese, piano S1, interno 22, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 8, mq.15, rendita Euro 125,50 (il box auto n.22) ...". La copia del citato atto di compravendita è allegata alla presente relazione sotto la lettera "A".

PRECISAZIONI

Nell'atto a rogito del notaio Francesca Giusto di Roma, rep. 14608, racc. 8949, stipulato in data 8 novembre 2011 e più precisamente nell'art 2 , è indicato che "... La vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti, delle porzioni di fabbricato suddette, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con la comproprietà delle parti così come prevista per legge, uso e destinazione, nonchè ritenute comuni in un fabbricato in condominio a norma del redigendo relativo regolamento ..." e ancora che, "... la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare, per sé e per i propri aventi causa, il contenuto dell'atto d'obbligo a favore del Comune di Roma, a mio rogito in data 9 luglio 2009 repertorio n. 11380/6517, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 in pari data e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 13 luglio 2009 al n.90796 di Registro Generale ed al n.48045 di Registro Particolare ...".

PATTI

*Nel già citato atto di compravendita, più precisamente nell'art 3, è indicato che "... La parte venditrice garantisce la piena proprietà di quanto venduto nonchè la libertà delle porzioni immobiliari stesse da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali, ad eccezione della seguente formalità: - ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 2 luglio 2010 al n.81595 di Registro Generale ed al n.19278 di Registro Particolare, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., ipoteca annotata di frazionamento in data 13 ottobre 2011 al n.115274 di Registro Generale ed al n.19379 di Registro Particolare, in forza di atto a rogito in data 11 ottobre 2011 repertorio n.14500/8871, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 in data 12 ottobre 2011 al n.19754 serie 1T, a seguito del quale: * sul box n.21 (ventuno) risulta gravare una quota di ipoteca di Euro 81.000,00 (ottantunomila virgola zero zero), a garanzia della quota di mutuo, attribuitagli in virtù del suddetto atto di frazionamento, di Euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento virgola zero zero), in linea capitale; * sul box n.22 (ventidue) risulta gravare una quota di ipoteca di Euro 81.000,00 (ottantunomila virgola zero zero), a garanzia della quota di mutuo, attribuitagli in virtù del suddetto atto di frazionamento, di Euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento virgola zero zero), in linea*



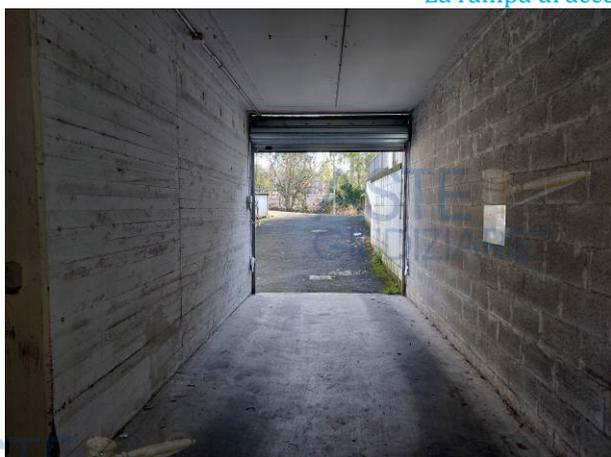
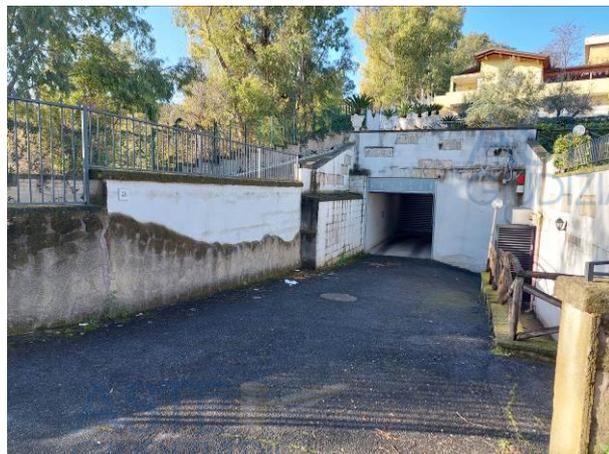
capitale; quote mutuo, il cui debito residuo, ammontante a complessivi Euro 81.000,00 (ottantunomila virgola zero zero), in linea capitale, verrà come in appresso accollato. Garantisce, altresì, la parte venditrice di essere in regola con il pagamento di qualsiasi tassa, imposta e/o ammenda relativa alle porzioni immobiliari in oggetto, restando in ogni caso a suo carico il pagamento relativo, se comunque riferito o riferibile a data antecedente alla data odierna. Dichiaro la parte venditrice di voler rispondere in caso contrario della evizione ed emenda dei danni come per legge. Dichiaro la parte venditrice che quanto venduto le è pervenuto come in premessa meglio precisato ...”.

PARTI COMUNI

Nel più volte citato atto di vendita, all'art 2, viene inoltre indicato che “... All'uopo, la parte acquirente conferisce sin d'ora espresso mandato alla società venditrice, e per essa ai suoi legali rappresentanti pro tempore, affinché in nome e per conto della stessa provveda a depositare il Regolamento di Condominio che dovrà disciplinare l'uso ed il riparto delle spese di manutenzione dei servizi comuni all'intero fabbricato, obbligandosi sin d'ora a rispettarlo per sé, suoi eredi ed aventi causa ...”. Le foto scattate alle parti comuni dell'edificio sono di seguito riportate.



La rampa di accesso all'autorimessa



La rampa di accesso e lo spazio di manovra



Con mail del 13 agosto 2024 il sottoscritto ha chiesto all'amministratore pro-tempore copia dell'eventuale regolamento di condominio, del quale non si è avuta evidenza nell'ispezione ipotecaria effettuata, nonché notizie circa l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati. Con mail in pari data,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'amministratore ha fornito una copia del regolamento di condominio che, unitamente al bilancio preventivo per il 2024 e alla relativa ripartizione, è allegato alla presente relazione sotto la lettera "B" e al quale si rimanda per i contenuti. All'art. 3 del detto regolamento è indicato che "... *Costituiscono proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni: a)il terreno sul quale sorge l'edificio, le fondazioni e le strutture portanti, il cortile, i cancelli di ingresso, le rampe, i corridoi, nonché, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; b)le opere, le installazioni, manufatti di qualsiasi genere destinati all'uso o al godimento comune, come ad esempio l'impianto luce e le colonne della fognatura e delle acque piovane. In genere sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente alla conservazione, all'uso ed al servizio dell'edificio condominiale, nonché quant'altro non risulti di proprietà particolare in base ai singoli atti di compravendita od al presente regolamento ...*".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Circa gli oneri condominiali, dal documento relativo alla ripartizione delle spese relative all'esercizio 2024, si evince che per ciascuno dei box auto che formano oggetto della presente relazione è previsto un onere economico di poco superiore ad € 172,00; per il resto si rimanda ai contenuti del regolamento di condominio.

Circa i vincoli che gravano sull'area in cui è stato realizzato il parcheggio di cui le unità pignorate sono parte si rimanda al successivo paragrafo "Normativa urbanistica".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censo, livelli ed usi civici; tuttavia non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti nei locali ubicati al piano nel sottosuolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23 ottobre 2008 all'8 novembre 2011	, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Giusto Francesca di Roma	15 ottobre 2008	10177	5647
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	23 ottobre 2008	136131	84200
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n°	Serie n°		
Dall'8 novembre		Atto tra vivi - Compravendita			



2011 all'attualità per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.	Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
	Notaio Giusto Francesca di Roma	8 novembre 2011	14608	8949
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	22 novembre 2011	128938	82008
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. n°	Serie n°
	Uff. Entrate Roma 4	21 novembre 2011	22469	1T

Inoltre, ancora in tema di provenienze, nelle premesse dell'atto stipulato dal notaio Francesca Giusto di Roma in data 8 novembre 2011, rep. 14608, racc. 8949, è indicato che "... con atti a mio rogito in data 15 ottobre 2008 repertorio n.10176/5646 e n.10177/5647, registrati presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 in data 16 ottobre 2008 rispettivamente al n.20186 serie 1T e 20190 serie 1T e trascritti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 23 ottobre 2008 rispettivamente ai nn.136130 e 136131 di Registro Generale ed ai nn.84199 e 84200 di Registro Particolare, la società acquistava, infra maggior consistenza, rispettivamente da , nato a , nato a il , , nata a, nata a , da una parte, nonché dalla società " con unico socio, con sede in , codice fiscale , dall'altra, il diritto di proprietà di un appezzamento di terreno sito in Comune di Roma, con accesso da Via Alberese senza numero civico, censito nel Catasto Terreni del Comune di Roma, alla sezione A, foglio 777, particelle 445, 458, 484 e 479; - che, su parte di detto terreno, ai sensi dell'articolo 9 della legge n.122/1989, la società provvedeva ad edificare un parcheggio interrato contenente, all'interno, numero 36 boxes per auto ...";

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile integrativa depositata unitamente alla nota del 30 ottobre 2024:

- Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In aggiornamento alla certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stata effettuata una ispezione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto del sig. , aggiornata alla data del 13

agosto 2024, relativamente alle porzioni immobiliari pignorate è di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera "C"

Trascrizioni

Atto notarile pubblico

Titolo: Compravendita dell'8 novembre 2011, rep. 14608/8949

Rogante: dott.sa Francesca Giusto notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 22 novembre 2011, reg. gen. 128938, reg. part. 82008

A favore di:, nato aper la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso i Catasto dei Fabbricati al foglio 777, particella 494, subalterno 26, natura C6 – stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 15 mq, Via Alberese snc, interno 21, piano S1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso i Catasto dei Fabbricati al foglio 777, particella 494, subalterno 27, natura C6 – stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 15 mq, Via Alberese snc, interno 22, piano S1.

Atto giudiziario

Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 12 ottobre 2022, rep. 37393

Autorità emittente: Ufficio giudiziario unep presso la corte d'appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 18 novembre 2022, reg. gen. 149793, reg. part. 105980

A favore di: AMCO – Asset Management Company SPA con sede in Napoli (NA), CF 05828330638, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: , nato a , CF , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 777, particella 494, subalterno 26, natura C6 – stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 15 mq, Via Alberese snc, interno 21, piano S1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma identificata presso i Catasto dei Fabbricati al foglio 777, particella 494, subalterno 27, natura C6 – stalle scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 15 mq, Via Alberese snc, interno 22, piano S1.

Nella Sezione D della nota di trascrizione è indicato che *"... Si precisa quanto segue: - gli immobili, meglio descritti nella Sezion e B – immobili della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, per tinenze, relative accessioni, accessori e frutti come per legge. Il pignorament viene trascritto per euro 88.789,38 oltre interessi e spe se fino al soddisfo.- La AMCO – Asset Management Company S.P.A., con sede in Napoli alla via Santa Brigida n. 39, e per essa quale mandatar ia, , con sede in rappresentata e*

difesa dall'Avv. Andrea Fioretti (C.F. FRT NDR 60S17 H501Q – PEC: andrea.fioretti@realpec.it) ed elettivamente domiciliata n el suo studio in Roma, lungotevere Arnaldo da Brescia n. 9/10 ...”.

Nella certificazione agli atti della Procedura Esecutiva risultano inoltre le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

▪ Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo edilizio in virtù di atto a rogito del notaio Monica Polizzano del 1° luglio 2010, rep. 1663/1206 ed iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 2 luglio 2010 al reg. gen. N. 81595, reg. part. N. 19278 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena, CF 00884060526, e contro con sede in , CF , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 777, particella 152, al foglio 777, particella 419, sub 1, e al foglio 777, particella 419, sub 2, e presso il Catasto dei Terreni al foglio 777, particella 458, al foglio 777, particella 484, al foglio 777, particella 479; a margine della suddetta iscrizione risultano i seguenti annotamenti:

○ Del 13 ottobre 2011 ai nn. 115274/14379 di frazionamento in quota per atto del notaio Francesca Giusto dell'11 ottobre 2011, rep. 14500/8871 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, CF 00884060526 e a carico di , con sede in , relativo a frazione di € 78.000,00 (€ 39.000,00) foglio 777, particella 494, subalterno18; frazione di € 78.000,00 (€ 39.000,00) foglio 777, particella 494, subalterno19, frazione di € 84.000,00 (€ 42.000,00) foglio 777, particella 494, subalterno20, frazione di € 87.000,00 (€ 43.500,00) foglio 777, particella 494, subalterno 21, frazione di € 81.000,00 (€ 40.500,00) foglio 777, particella 494, subalterno 22, frazione di € 81.000,00 (€ 40.500,00) foglio 777, particella 494, subalterno 23, frazione di € 81.000,00 (€ 40.500,00) foglio 777, particella 494, subalterno 24, frazione di € 81.000,00 (€ 40.500,00) foglio 777, particella 494, subalterno 25, frazione di € 81.000,00 (€ 40.500,00) foglio 777, particella 494, subalterno 26, frazione di € 81.000,00 (€ 40.500,00) foglio 777, particella 494, subalterno 27, frazione di € 81.000,00 (€ 40.500,00) foglio 777, particella 494, subalterno 28, frazione di € 81.000,00 (€ 40.500,00) foglio 777, particella 494, subalterno 29, frazione di € 81.000,00 (€ 40.500,00) foglio 777, particella 494, subalterno 30, frazione di € 84.000,00 (€ 42.000,00) foglio 777, particella 494, subalterno 31, frazione di € 92.000,00 (€ 46.000,00) foglio 777, particella 494, subalterno 33, frazione di € 84.000,00 (€ 42.000,00) foglio 777, particella 494, subalterno 34, frazione di € 84.000,00 (€ 42.000,00) foglio 777, particella 494, subalterno 35;

- In data 11 agosto 2010 al n. 18214 di erogazione parziale;
- In data 30 dicembre 2010 al n. 27668 di erogazione parziale;
- In data 13 ottobre 2011 al n. 19378 di erogazione saldo;
- In data 13 ottobre 2011 al n. 19380 di restrizione di beni (non riguarda);
- In data 9 aprile 2021 al n. 5702 di restrizione di beni (non riguarda);
- In data 14 luglio 2022 al n. 9086 di restrizione di beni (non riguarda).

Nella certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva non si trovano i riferimenti all'atto d'obbligo edilizio a rogito del notaio Francesca Giusto di Roma del 9 luglio 2009, rep.

11380/6517, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 in pari data e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 13 luglio 2009 al n. 90796 di reg. gen. ed al n. 48045 del reg. part., a favore del Comune di Roma e di cui si dirà appresso.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capotale in data 31 luglio 2024 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'unità immobiliare identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto Terreni di Roma, al foglio 777, particella 494, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "... a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...", ricade in:

1. Sistema Ambientale – aree naturali protette – Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano;



Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

2. Carta per la qualità: Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano;



Carta per la Qualità: Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

3. Rete Ecologica: Componente Primaria (A) - Parchi e Riserve – Aree protette: parchi regionali istituiti e Tenuta di Castel Porziano



Componente Primaria (A) - Parchi e Riserve – Aree protette: parchi regionali istituiti e Tenuta di Castel Porziano
Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5:

4. PTPR A – Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica – Aree di visuale



PTPR Tav. A: Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica – Aree di visuale

5. PTPR B – Lett. c) e d) Beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – Beni d’insieme: vaste località per zone di interesse archeologico – f) protezione dei parchi e delle riserve naturali



PTPR Tav. B: lett. c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – vaste località per zone di interesse archeologico – f) protezione dei parchi e delle riserve naturali.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per “... Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 - norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact», trasmesso dalla Regolarità edilizia direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019”. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

INFORMAZIONI GENERALI CIRCA LA SITUAZIONE EDILIZIA

Nel già citato atto ai rogiti del Notaio Francesca Giusto di Roma, all'art. 1 è indicato che “... La parte venditrice, previo richiamo da me Notaio effettuato sulle sanzioni penali e civili cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000 articoli 3 e 76, nonché ai sensi della vigente normativa edilizia ed urbanistica, dichiara: - che per l'esecuzione delle opere di costruzione dell'intero parcheggio, di cui quanto ceduto è parte, è stata presentata presso il Comune di Roma - Municipio XV - in data 14 agosto 2008, la relativa Denuncia di Inizio Attività, protocollata al n.39983, successivamente variata con Denunce presentate presso i medesimi uffici municipali rispettivamente in data 23 aprile 2009 protocollo n.20903, e, successivamente alla Conferenza di Servizi tenutasi in data 24 giugno 2009, in data 25 novembre 2010, protocollo 66741; opere per le quali è stato rilasciato il nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Comune di Roma in data 8 luglio 2009 protocollo n.19450 e per le quali è stato depositato il fine lavori in data 31 marzo 2011 protocollo n.17968 ed il collaudo finale in data 8 giugno 2011 protocollo n.30978; - che, alle stesse porzioni immobiliari in oggetto non sono state apportate modifiche nella struttura e/o nella consistenza che richiedessero il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi. Precisa la parte venditrice che, in data 3 novembre 2011, è stata presentata presso il Comune di Roma - Municipio XV - protocolli nn.64582 e 64562, istanza per procedere alla vendita delle porzioni immobiliari in oggetto fuori dei vincoli di pertinenzialità di cui alla legge 122/1989, istanza per la quale, in data 4 novembre 2011, è stata pagata la reversale complessiva di Euro 1.693,84 (milleseicentonovantatré virgola ottantaquattro) ...”. Sulla base delle indicazioni presenti nell'atto di compravendita il sottoscritto ha effettuato istanza di accesso agli atti registrata presso il detto Municipio al protocollo CP/2024/0005486 del 17 gennaio 2024 ed il successivo 14 febbraio è stata inviata copia parziale dei documenti richiesti: pertanto in seguito ai contatti verbali è stato possibile prendere visione ed estrarre copia dell'ulteriore parte del fascicolo presente presso l'Ufficio Tecnico del detto Municipio dove è stata rinvenuta dell'altra documentazione.



Sulla base dei documenti presi in visione è possibile riferire quanto segue. L'autorimessa in argomento è stata realizzata all'interno di un intervento più ampio avente ad oggetto *"la realizzazione di un'area di fruizione pubblica ed annesso parcheggio interrato"* come si evince anche dall'atto d'obbligo, reperito dal custode giudiziario, notaio Gabriella Pasquino, stipulato ancora dal notaio Francesca Giusto di Roma in data 9 luglio 2009, rep. 11380, racc. 6517 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 13 luglio 2009 al n. 90796 del Registro Generale e al numero 48045 del Registro Particolare, richiesto nell'ambito dei procedimenti edilizi presentati presso il Comune di Roma, Municipio XV, in data 14 agosto 2008, prot. n. 39983 e successiva variante del 23 aprile 2009, prot. CP/20903. Con detto atto la società si è impegnata *"... 1. A costituire, per sé e per i suoi aventi causa, vincolo pertinenziale tra parcheggi, individuati nell'allegato "A" costituente parte integrante del presente atto, ed unità immobiliari, che potranno pertanto essere venduti esclusivamente a soggetti proprietari di abitazioni site in fabbricati circostanti l'area interessata dall'intervento e ricompresi nel raggio di metri 1000 (mille) con specifico successivo vincolo di pertinenzialità da sottoscrivere in sede di stipula. 2. Di impegnarsi a non modificare la destinazione d'uso degli spazi a parcheggio elencati al precedente punto e a non eseguire negli stessi opere tali da comprometterne l'uso cui sono vincolati; la possibilità di eseguire le suddette modifiche è ammessa esclusivamente previa presentazione di pratica edilizia che individui altri spazi o locali di dimensioni, ubicazione e caratteristiche idonee all'uso di parcheggio e comunque da subordinare alla sottoscrizione del presente atto d'obbligo. 3. Di costituire altresì un vincolo di uso pubblico sulle aree identificate con apposito colore rosso nell'elaborato grafico di cui all'allegato "B", costituente parte integrante del presente atto. 4. Di assumersi fin da ora gli oneri e le responsabilità legate alla futura manutenzione e gestione delle aree di pubblica fruibilità. 5. Di essere a conoscenza che qualsiasi atto di cessione che comporti la separazione dei beni oggetto del presente vincolo pertinenziale è pertanto da considerarsi nullo. 6. Di non aver contratto precedentemente alla sottoscrizione del presente atto, obbligazioni ed oneri incompatibili con gli impegni da assumere e sopra elencati. 7. Di consentire la trascrizione del presente atto sui pubblici registri immobiliari ..."*; la copia del citato atto d'obbligo è allegato alla relazione sotto la lettera **"D"**.

Dalla documentazione che è stato possibile prendere in visione presso il già citato Municipio, e vista anche l'oggettiva responsabilità dei professionisti incaricati dell'asseverazione risulta che con Denuncia di Inizio Attività registrata al prot. CP/2008/39983 presentata dalla, a cui è allegata la dichiarazione asseverata dall'Arch. Silvio Francesco Pompei che ne ha attestato la conformità alle norme edilizie ed urbanistiche, sono stati iniziati i lavori relativi alla *"realizzazione di un parcheggio interrato per n. 36 box – in c.a. completamente coperto – e realizzazione di area giardino di fruizione pubblica"* nell'immobile in Via Alberese, identificato presso il Catasto al foglio 777, particelle 445, 458, 464 e 479. In data 23 aprile 2009 la ha presentato una DIA in variante, registrata al prot. CP/20903 del Municipio XV, accompagnata dalla relazione asseverata dall'arch. Marco Bassarelli: in detta relazione è riportato che la variante riguarda *"... la variazione delle quote interrate e la diversa configurazione delle aree di fruizione riconfigurate in coerenza con l'andamento altimetrico delle aree oggetto di intervento ..."*. Alla DIA in variante risulta allegato il parere



di Roma Natura rilasciato sul progetto a firma dell'Arch. Pompei ed il parere della Sovrintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma del 14 gennaio 2009, prot. 823. In data 25 novembre 2010 la ha presentato una SCIA in variante, ancora a firma dell'Arch. Marco Bassarelli e registrata al prot. CP/66741, per il completamento dell'opera sospesa in seguito alla nota del Municipio XV – UOT Serv. Staff prot. 53907/2010. Nella relazione che accompagna la SCIA è indicato che “... *Le opere di cui alla presente variante, in conformità al nuovo Nulla Osta rilasciato dall'Ente Regionale Roma Natura in data 08/11/2010 prot. 5570, riguarderanno il completamento di quegli interventi che, in corso di esecuzione, sono risultati necessari al fine di garantire il rispetto degli standard richiesti per la realizzazione dell'opera nel rispetto della normativa vigente in materia di prevenzione incendi, nonché per la risoluzione, nel rispetto dell'andamento altimetrico delle aree, dei relativi problemi insorti nella configurazione delle aree di pubblica fruibilità. In particolare si è proceduto all'eliminazione del corpo ascensore che, seppur presente negli elaborati di progetto di cui al precedente Nulla Osta, è risultato di notevole impatto. Eliminazione resa possibile in relazione alla idonea pendenza della rampa di accesso, atta alla percorribilità da parte di disabili, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 13/89. Per l'accompagnamento delle linee di declivio naturali è risultato necessario l'inserimento di nr 4 manufatti in struttura in cls atti all'accoglimento, su diverse quote di imposta, delle griglie di aerazione naturale previste dalla normativa in materia di prevenzione incendi (1/25 della superficie in pianta). Al fine di mitigare l'impatto ne è prevista la copertura a giardini pensili per la messa a dimora di essenze arbustive aromatiche quali rosmarino, lavanda, timo etc. È prevista la piantumazione di essenze cespugliose in funzione dello strato di riporto variabile dai 60 ai 90 cm, inadeguato per la collocazione di essenze arboree di alto fusto. Queste potranno trovare collocazione in appositi ambiti tra cui l'aiuola risultante dalla rimozione del vano ascensore e dell'adiacente scala, sostituita dall'accesso diretto su rampa ...*”. In data 31 marzo 2011, registrato al prot. CP/17068, risulta presentato, unitamente alla comunicazione di fine lavori, il collaudo di fine lavori a firma del Geom. Giancarlo Lancia, riferito al progetto prot. 20903 del 23 aprile 2009 e successiva variante prot. 66741/2010, poi rettificato, per errata indicazione delle particelle catastali, con collaudo di fine lavori dell'8 giugno 2011, prot. 30978.

Successivamente alla comunicazione di fine lavori, con istanza registrata al prot. CP/64562, la con riferimento al box in Via Alberese 42/48, int. 22, sub. 27, ha presentato “... *istanza di deposito contributo per costo di costruzione relativo al box identificato al N.C.E.U. al foglio 777 p.lla 494 sub.27 come definito per € 846,92 (ottocentoquarantasei,92) ...*”; una medesima istanza, riferita al box identificato con il numero interno 27 ed il sub. 26, risulta registrata al prot. CP/64582 in pari data. Tra la documentazione fornita è altresì presente l'attestazione del versamento di € 846,92 per ciascuno dei due boxes auto, per un totale di € 1.693,84 che corrisponde all'importo indicato nell'atto di compravendita rogito del notaio Francesca Giusto di Roma dell'8 novembre 2011, rep. 14608, racc. 8949.

Le considerazioni circa la legittimità edilizia di ciascuna delle unità immobiliari pignorate verranno espresse nei successivi paragrafi “Regolarità edilizia”.

LOTTI

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono rappresentati da due unità immobiliari ad uso box auto autonomamente utilizzabili, si è ritenuto opportuna la formazione di due lotti, uno per ciascuno dei beni pignorati.

LOTTO 1

Il lotto n. 1 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 1 – Box auto contraddistinto con il numero interno 21, sito in Roma in Via Alberese, 48 e posto al piano nel sottosuolo, identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 777, particella 494, subalterno 26.

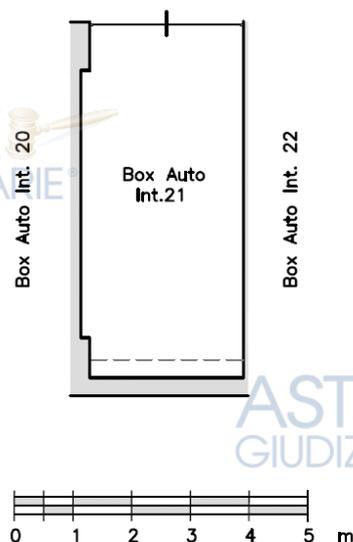
CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare che il Bene n. 1 che costituisce il Lotto n. 1, confina con lo spazio di manovra dal quale ha accesso, con il box auto identificato con il numero interno 20, e con il box auto identificato con il numero interno 22, salvi altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

In data 12 febbraio 2024 è stato eseguito il sopralluogo della porzione immobiliare in argomento: l’accesso alla stessa è avvenuto grazie all’intervento della forza pubblica e con l’ausilio di un fabbro che ha provveduto ad aprire la serranda avvolgibile in metallo posta a protezione dell’unità immobiliare: nel corso del sopralluogo sono state effettuate delle misurazioni, che hanno dato luogo alla restituzione grafica a lato riportata unitamente alla documentazione fotografica.

Spazio di manovra



La restituzione del rilievo effettuato all'interno del Bene n. 1



Il Bene n. 1



L'interno del Bene n. 1

La consistenza rilevata all'atto del sopralluogo è riportata nel prospetto che segue: detta consistenza deve intendersi indicativa in quanto la vendita è effettuata a corpo e non a misura; circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	-	18,00 mq	1	18,00 mq	3,35 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30 marzo 2011 al 8 novembre 2011	, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 777, Part. 494, Sub. 26, Zona Cens. 5, Cat. C/6, classe 8, Cons. 15 mq, Sup. Catastale 18 mq, Rendita € 125,50, Via Alberese n. 48, interno 21, piano S1
Dal 8 novembre 2011 all'attualità,	proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 777, Part. 494, Sub. 26, Zona Cens. 5, Cat. C/6, classe 8, Cons. 15 mq, Sup. Catastale 18 mq, Rendita € 125,50, Via Alberese n. 48, interno 21, piano S1

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	777	494	26	5	C/6	8	15 mq	18 mq	€ 125,50	S1

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare sopra identificata come Bene n. 1 è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 777, particella 494, subalterno 26, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, Superficie Catastale totale 18 mq, Rendita Euro 125,50, Via Alberese n. 48, interno 21, piano S1. Dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale è emersa una sostanziale congruenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi.

Copia della documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Bene n. 1 è allegata al presente elaborato peritale sotto la lettera "E".

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", l'unità immobiliare in argomento risulta in un buono stato di conservazione, idoneo per la destinazione d'uso a cui è adibita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto del quale è porzione l'unità immobiliare in argomento risulta essere costituito da una costruzione in conglomerato di calcestruzzo armato completamente interrata, interamente destinata a box auto; il solaio di copertura è composto da elementi prefabbricati in calcestruzzo (predalles) e ricoperto da coltre vegetale mentre la pavimentazione è di tipo industriale. L'autorimessa è risultata provvista di impianto elettrico che transita in tubazioni in PVC e dotata degli elementi atti alla prevenzione degli incendi anche se non è stata fornita alcuna documentazione al riguardo. I singoli boxes auto sono separati da blocchi in calcestruzzo e sono protetti da una serranda avvolgibile in metallo dotata di automatismo. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato.

STATO DI OCCUPAZIONE

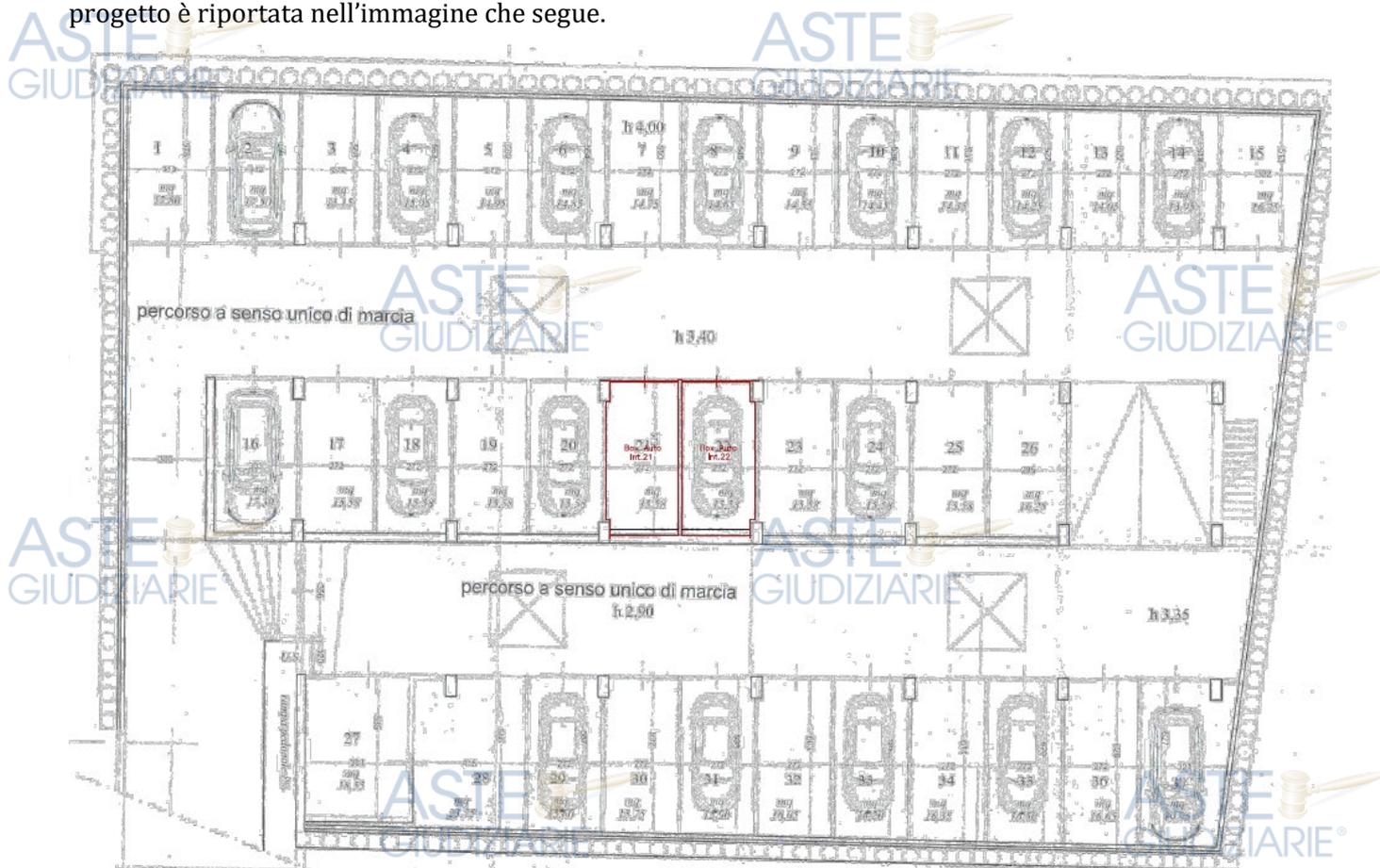
All'atto del sopralluogo effettuato in data 12 febbraio 2024 la porzione immobiliare in argomento risultava essere occupata, come risulta dal verbale redatto in pari data, da "*... Autovettura targata , in pessimo stato di manutenzione, con la targa anteriore in parte staccata. All'interno di tale autovettura non c'è nulla di rilevante ma, poiché il cofano non si apre, procede lo stesso fabbro ad aprire il cofano ove non si trova nulla. Inoltre, vi sono sacchi contenenti vestiti e pacchi contenenti vecchi PC e stampanti, oltre pacchi che circondano tale autovettura ...*".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra il grafico allegato alla SCIA in variante del 25 novembre 2010, registrata al prot. CP/66741, e quanto rilevato al momento del sopralluogo mette in evidenza, per l'unità immobiliare che costituisce il Bene n. 1, una sostanziale conformità; l'affermazione che precede circa la conformità dell'opera al progetto tiene anche conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. Giancarlo Lancia, ed allegata alla comunicazione di fine lavori di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista ha attestato la conformità dell'opera agli elaborati depositati e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere



realizzate prima del 24 maggio 2024: la sovrapposizione del rilievo effettuato, in rosso, al grafico di progetto è riportata nell'immagine che segue.



La sovrapposizione del rilievo al progetto approvato

STIMA/FORMAZIONE DEI LOTTI

Il Lotto n. 1 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 1 - Box auto identificato con il numero interno 21, sito in Roma in Via Alberese, 48 e posto al piano nel sottosuolo, identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 777, particella 494, subalterno 26.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS - *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Dalle indagini eseguite sul sito



specializzato negli annunci immobiliari (immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nel medesimo contesto.

Garage - Box in Vendita

[Roma Trullo - Colle del Sole Via Alberese](#)

€ 23.000 18 m² Piano S

Annuncio aggiornato il 20/05/2024

Descrizione

riferimento: **Via Alberese**

Box varie metrature

VENDESI BOX NUOVA COSTRUZIONE VARI TAGLI PORTUENSE - Via Alberese - La Soluzione Immobiliare propone in vendita diversi tagli di box auto all'interno di un'ampia ed arieggiata autorimessa. Il garage, al quale si accede tramite un'agevole rampa scoperta e completamente illuminata a LED, controllata da un cancello elettrico e da relativo telecomando che offre un elevato grado di sicurezza, presenta larghe e comode corsie che rendono particolarmente agevoli le manovre al suo interno. Quest'ultime sono anch'esse illuminate a LED. Tutti i box sono provvisti di predisposizione serranda elettrica mediante telecomando, un contatore a defalco con contabilizzatore, una presa elettrica, un punto luce; sono tutti pavimentati in cemento industriale. Nel prezzo è compreso il costo del Notaio per la stipula che rimane a carico del venditore (escluse le imposte a carico dell'acquirente) Gli immobili disponibili sono: 16 mq: € 22.000,00 - 18 mq: € 23.000,00 Permettono il parcheggio comodo di una vettura anche di grande cilindrata. Sono collocati in un contesto estremamente residenziale, con un'altissima percentuale di densità abitativa e dunque con evidenti difficoltà di parcheggio.

Caratteristiche

Contratto Vendita **Tipologia** Garage - Box | Box in garage comune

Capienza auto e moto 1 auto, 2 moto

Superficie 18 m²

Piano Seminterrato, con accesso disabili

Disponibilità Libero



Alcune delle immagini contenute nell'inserzione



Alcune delle immagini contenute nell'inserzione



I due immobili messi a confronto sono ubicati nel medesimo contesto, presentano le stesse caratteristiche costruttive, e delle consistenze similari. Il box auto viene proposto in vendita per la

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

somma di € 23.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra il venditore e l'acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso anche del 15%, all'immobile oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 19.550,00 (€ 23.000,00 - 15%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza indicata nell'inserzione, pari a mq 18,00, si ottiene un valore di €/mq 1.086,11 (€ 19.550,00: mq 18,00). Il valore così individuato si colloca all'interno tra valori minimi e massimi registrati dall'OMI nel secondo semestre 2023, l'ultimo disponibile, per i "Box".

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Periferica/ TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)

Codice di zona: D74 **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	2800	L	8,0	11,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2500	L	7,5	10,8	L
Box	Normale	1000	1450	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	750	1100	L	4,3	6,3	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	2,8	4,0	L

L'immobile identificato come Bene n. 1 ha la medesima consistenza, mq 18,00, del box auto descritto nell'inserzione e pertanto anche all'immobile da stimare può essere attribuito il valore di € 19.550,00: il valore così determinato è riconducibile alla porzione immobiliare se fosse compravenduta in condizioni di ordinarietà: risulta opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza del disposto dell'art. 568 CPC, come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore individuato in considerazione del fatto che, dalle ricerche effettuate sul sito di Roma Capitale, l'edificio che ricomprende i beni pignorati è risultato sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità, e perché non sono state reperite informazioni circa la regolarità della documentazione in materia di prevenzione incendi; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 2.932,50 (€ 19.550,00 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", la porzione immobiliare pignorata è stata realizzata in sostanziale conformità al progetto allegato alla SCIA in variante del 25 novembre 2010, registrata al prot. CP/66741; per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni all'importo individuato in precedenza.

STATO D'USO E MANUTENZIONE



La porzione immobiliare che costituisce il Bene n. 1 si trova in ordinario stato di manutenzione, peraltro simile a quella dell'unità presa a riferimento; per detto motivo non si apportano correzioni all'importo individuato in precedenza.

STATO DI POSSESSO

Come esposto nel precedente paragrafo "Stato di occupazione", l'accesso alla porzione immobiliare pignorata è avvenuto tramite accesso forzoso e al momento si trova nella disponibilità del custode giudiziario.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Dalle ricerche effettuate non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili o che non siano quelli ordinariamente presenti negli immobili, con l'eccezione che segue: come già indicato, nell'ambito delle procedure edilizie che hanno dato luogo ai titoli in virtù dei quali è stata realizzata l'autorimessa, è stato stipulato l'atto d'obbligo a rogito del notaio Francesca Giusto di Roma in data 9 luglio 2009, rep. 11380, racc. 6517, con il quale la si è impegnata "... A costituire, per sé e per i suoi aventi causa, vincolo pertinenziale tra parcheggi, individuati nell'allegato "A" costituente parte integrante del presente atto, ed unità immobiliari, che potranno pertanto essere venduti esclusivamente a soggetti proprietari di abitazioni site in fabbricati circostanti l'area interessata dall'intervento e ricompresi nel raggio di metri 1000 (mille) con specifico successivo vincolo di pertinenzialità da sottoscrivere in sede di stipula ...". Detta circostanza limita la commerciabilità dell'unità immobiliare, che può essere acquistata solo da "... soggetti proprietari di abitazioni site in fabbricati circostanti l'area interessata dall'intervento e ricompresi nel raggio di metri 1000 (mille) ...", e si ritiene che abbia un'influenza sul valore di mercato stimabile in ragione del 25%: conseguentemente la detrazione da operare è pari ad € 4.887,50 (€ 19.550,00 x 25%). A riprova della difficoltà nella vendita di unità immobiliari ubicate nella medesima autorimessa, l'indagine di mercato effettuato ha messo in evidenza l'esistenza di un ulteriore box auto posto in vendita: pertanto sul mercato sono presenti due boxes auto che si sommano ai due da vendere nell'ambito della Procedura Esecutiva RGE 1221/2022.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalla documentazione fornita dall'amministrazione del condominio si evince che le spese di gestione sono pari ad €/anno 172,27 ed è presente una morosità pari ad € 341,73; in considerazione del fatto che l'art. 63 bis delle disp. Att. del Codice civile stabilisce altresì, al comma, 4, che "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*" si ritiene opportuno calcolare una detrazione di € 344,54 (€ 172,27 x 2 anni).

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto in precedenza il valore dell'unità immobiliare sita in Roma, in Via Alberese, n. 48, che costituisce il Bene n. 1, può essere quantificato in € 11.385,46, come di seguito indicato:

Valore individuato:	€	19.550,00	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	2.932,50	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	0,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili	€	4.887,50	-
Spese condominiali insolute:	€	344,54	=
Valore	€	11.385,46	

Pari in cifra tonda ad € 11.000,00 (euro undicimila/00).



LOTTO 2

Il lotto n. 2 è costituito dal seguente bene:

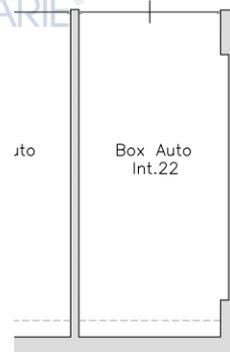
Bene n. 2 – Box auto contraddistinto con il numero interno 22, sito in Roma in Via Alberese, 48 e posto al piano nel sottosuolo, identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 777, particella 494, subalterno 27.

CONFINI

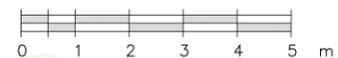
A seguito del sopralluogo effettuato si può affermare che il Bene n. 2 che costituisce il Lotto n. 2, confina con lo spazio di manovra dal quale ha accesso, con il box auto identificato con il numero interno 21, e con il box auto identificato con il numero interno 23, salvi altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

In data 12 febbraio 2024 è stato eseguito il sopralluogo della porzione immobiliare in argomento: l’accesso alla stessa è avvenuto grazie all’intervento della forza pubblica e con l’ausilio di un fabbro che ha provveduto ad aprire la serranda avvolgibile in metallo posta a protezione dell’unità immobiliare: nel corso del sopralluogo sono state effettuate delle misurazioni, che hanno dato luogo alla restituzione grafica posta a lato, riportata unitamente alla documentazione fotografica.



La restituzione del rilievo effettuato all’interno del Bene n. 2



Il Bene n. 2

La consistenza rilevata all’atto del sopralluogo è riportata nel prospetto che segue: detta consistenza deve intendersi indicativa in quanto la vendita è effettuata a corpo e non a misura; circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	-	18,00 mq	1	18,00 mq	3,35 m	S1
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		



CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30 marzo 2011 al 8 novembre 2011	, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 777, Part. 494, Sub. 27, Zona Cens. 5, Cat. C/6, classe 8, Cons. 15 mq, Sup. Catastale 18 mq, Rendita € 125,50, Via Alberese n. 48, interno 22, piano S1
Dal 8 novembre 2011 all'attualità	, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 777, Part. 494, Sub. 27, Zona Cens. 5, Cat. C/6, classe 8, Cons. 15 mq, Sup. Catastale 18 mq, Rendita € 125,50, Via Alberese n. 48, interno 22, piano S1

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	777	494	27	5	C/6	8	15 mq	18 mq	€ 125,50	S1

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare sopra identificata come Bene n. 2 è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 777, particella 494, subalterno 27, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, Superficie Catastale totale 18 mq, Rendita Euro 125,50, Via Alberese n. 48, interno 22, piano S1. Dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale è emersa una sostanziale congruenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi.

Copia della documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Bene n. 2 è allegata al presente elaborato peritale sotto la lettera "F".

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", l'unità immobiliare in argomento risulta in un buono stato di conservazione, idoneo per la destinazione d'uso a cui è adibita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto del quale è porzione l'unità immobiliare in argomento risulta essere costituito da una costruzione in conglomerato di calcestruzzo armato completamente interrata, interamente destinata a box auto; il solaio di copertura è composto da elementi prefabbricati in calcestruzzo (predalles) e ricoperto da coltre vegetale mentre la pavimentazione è di tipo industriale. L'autorimessa è risultata provvista di impianto elettrico che transita in tubazioni in PVC e dotata degli elementi atti alla prevenzione degli incendi anche se non è stata fornita alcuna documentazione al riguardo. I singoli boxes auto sono separati da blocchi in calcestruzzo e sono protetti da una serranda avvolgibile in metallo dotata di automatismo. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato.

STATO DI OCCUPAZIONE

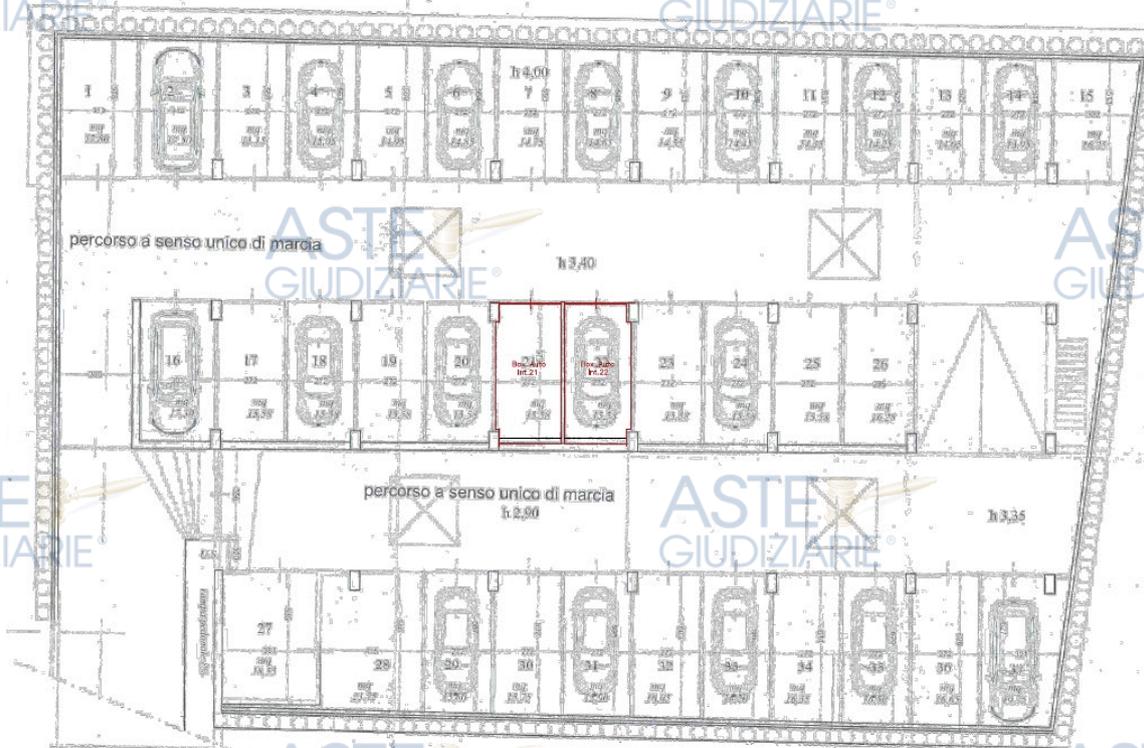
All'atto del sopralluogo effettuato in data 12 febbraio 2024 la porzione immobiliare in argomento risultava essere occupata, come risulta dal verbale redatto in pari data, da "... sacchi e



pacchi che ingombrano quasi tutta la superficie dell'immobile, che rende impossibile l'accesso. A campione ho verificato che vi sono fotografie ed effetti personali di persona diversa dall'esecutato ...”.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il confronto tra il grafico allegato alla SCIA in variante del 25 novembre 2010, registrata al prot. CP/66741, e quanto rilevato al momento del sopralluogo mette in evidenza, per l'unità immobiliare che costituisce il Bene n. 2, una sostanziale conformità; l'affermazione che precedere circa la conformità dell'opera al progetto tiene anche conto della dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori, Geom. Giancarlo Lancia, ed allegata alla comunicazione di fine lavori di cui si è detto in precedenza, nella quale il citato professionista ha attestato la conformità dell'opera agli elaborati depositati e delle tolleranze in materia di edilizia indicate all'art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 per le opere realizzate prima del 24 maggio 2024: la sovrapposizione del rilievo effettuato, in rosso, al grafico di progetto è riportata nell'immagine che segue.



La sovrapposizione del rilievo al progetto approvato

STIMA/FORMAZIONE DEI LOTTI

Il Lotto n. 2 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 2 – Box auto identificato con il numero interno 22, sito in Roma in Via Alberese, 48 e posto al piano nel sottosuolo, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 777, particella 494, subalterno 27.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di

marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nel medesimo contesto.

Garage - Box in Vendita

[Roma Trullo - Colle del Sole Via Alberese](#)

€ 23.000 18 m² Piano S

Annuncio aggiornato il 20/05/2024

Descrizione

riferimento: Via Alberese

Box varie metrature

VENDESI BOX NUOVA COSTRUZIONE VARI TAGLI PORTUENSE - Via Alberese - La Soluzione Immobiliare propone in vendita diversi tagli di box auto all'interno di un'ampia ed arieggiata autorimessa. Il garage, al quale si accede tramite un'agevole rampa scoperta e completamente illuminata a LED, controllata da un cancello elettrico e da relativo telecomando che offre un elevato grado di sicurezza, presenta larghe e comode corsie che rendono particolarmente agevoli le manovre al suo interno. Quest'ultime sono anch'esse illuminate a LED. Tutti i box sono provvisti di predisposizione serranda elettrica mediante telecomando, un contatore a defalco con contabilizzatore, una presa elettrica, un punto luce; sono tutti pavimentati in cemento industriale. Nel prezzo è compreso il costo del Notaio per la stipula che rimane a carico del venditore (escluse le imposte a carico dell'acquirente) Gli immobili disponibili sono: 16 mq: € 22.000,00 - 18 mq: € 23.000,00 Permettono il parcheggio comodo di una vettura anche di grande cilindrata. Sono collocati in un contesto estremamente residenziale, con un'altissima percentuale di densità abitativa e dunque con evidenti difficoltà di parcheggio.

Caratteristiche

Contratto Vendita Tipologia Garage - Box | Box in garage comune

Capienza auto e moto 1 auto, 2 moto

Superficie 18 m²

Piano Seminterrato, con accesso disabili

Disponibilità Libero



Alcune delle immagini contenute nell'inserzione



Alcune delle immagini contenute nell'inserzione

I due immobili messi a confronto sono ubicati nel medesimo contesto, presentano le stesse caratteristiche costruttive, e delle consistenze similari. Il box auto viene proposto in vendita per la somma di € 23.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra il venditore e l'acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso anche del 15%, all'immobile oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 19.550,00 (€ 23.000,00 - 15%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza indicata nell'inserzione, pari a mq 18, si ottiene un valore di €/mq 1.086,11 (€ 19.550,00: mq 18,00). Il valore così individuato si colloca all'interno tra valori minimi e massimi registrati dall'OMI nel secondo semestre 2023, l'ultimo disponibile, per i "Box".

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Periferica/ TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)

Codice di zona: D74 **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	2800	L	8,0	11,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1700	2500	L	7,5	10,8	L
Box	Normale	1000	1450	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	750	1100	L	4,3	6,3	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	2,8	4,0	L

L'immobile identificato come Bene n. 2 ha la medesima consistenza, mq 18,00, del box auto descritto nell'inserzione e pertanto anche all'immobile da stimare può essere attribuito il valore di € 19.550,00: il valore così determinato è riconducibile alla porzione immobiliare se fosse compravenduta in condizioni di ordinarietà: risulta opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza del disposto dell'art. 568 CPC, come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 15% del valore individuato in considerazione del fatto che, dalle ricerche effettuate sul sito di Roma Capitale, l'edificio che ricomprende i beni pignorati è risultato sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità, e perché non sono state reperite informazioni circa la regolarità della documentazione in materia di



prevenzione incendi; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 2.932,50 (€ 19.550,00 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo “Regolarità edilizia”, la porzione immobiliare pignorata è stata realizzata in sostanziale conformità al progetto allegato alla SCIA in variante del 25 novembre 2010, registrata al prot. CP/66741; per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni all’importo individuato in precedenza.

STATO D’USO E MANUTENZIONE

La porzione immobiliare che costituisce il Bene n. 2 si trova in ordinario stato di manutenzione, peraltro simile a quella dell’unità presa a riferimento; per detto motivo non si apportano correzioni all’importo individuato in precedenza.

STATO DI POSSESSO

Come esposto nel precedente paragrafo “Stato di occupazione”, l’accesso alla porzione immobiliare pignorata è avvenuto tramite accesso forzoso e al momento si trova nella disponibilità del custode giudiziario.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Dalle ricerche effettuate non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili o che non siano quelli ordinariamente presenti negli immobili, con l’eccezione che segue: come già indicato, nell’ambito delle procedure edilizie che hanno dato luogo ai titoli in virtù dei quali è stata realizzata l’autorimessa, è stato stipulato l’atto d’obbligo a rogito del notaio Francesca Giusto di Roma in data 9 luglio 2009, rep. 11380, racc. 6517, con il quale la si è impegnata “... *A costituire, per sè e per i suoi aventi causa, vincolo pertinenziale tra parcheggi, individuati nell’allegato "A" costituente parte integrante del presente atto, ed unità immobiliari, che potranno pertanto essere venduti esclusivamente a soggetti proprietari di abitazioni site in fabbricati circostanti l’area interessata dall’intervento e ricompresi nel raggio di metri 1000 (mille) con specifico successivo vincolo di pertinenzialità da sottoscrivere in sede di stipula ...*”. Detta circostanza limita la commerciabilità dell’unità immobiliare, che può essere acquistata solo da “... *soggetti proprietari di abitazioni site in fabbricati circostanti l’area interessata dall’intervento e ricompresi nel raggio di metri 1000 (mille) ...*”, e si ritiene che abbia un’influenza sul valore di mercato stimabile in ragione del 25%: conseguentemente la detrazione da operare è pari ad € 4.887,50 (€ 19.550,00 x 25%). A riprova della difficoltà nella vendita di unità immobiliari ubicate nella medesima autorimessa, l’indagine di mercato effettuato ha messo in evidenza l’esistenza di un ulteriore box auto posto in vendita: pertanto sul mercato sono presenti due boxes auto che si sommano ai due da vendere nell’ambito della Procedura Esecutiva RGE 1221/2022.



SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalla documentazione fornita dall'amministrazione del condominio si evince che le spese di gestione sono pari ad €/anno 172,27 ed è presente una morosità pari ad € 341,73; in considerazione del fatto che l'art. 63 bis delle disp. Att. del Codice civile stabilisce altresì, al comma, 4, che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" si ritiene opportuno calcolare una detrazione di € 344,54 (€ 172,27 x 2 anni).

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto in precedenza il valore dell'unità immobiliare sita in Roma, in Via Alberese, n. 48, che costituisce il Bene n. 2, può essere quantificato in € 11.385,46, come di seguito indicato:

Valore individuato:	€	19.550,00	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	2.932,50	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	0,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili	€	4.887,50	-
Spese condominiali insolute:	€	344,54	=
Valore	€	11.385,46	

Pari in cifra tonda ad € 11.000,00 (euro undicimila/00).



LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche e di sicurezza degli immobili. Le verifiche circa la legittimità edilizia, che sono state effettuate con le modalità indicate nel testo, hanno riguardato esclusivamente le singole porzioni immobiliari oggetto del pignoramento e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi o le quote di imposta dei solai rispetto al piano di campagna previsto nel progetto.

Per le procedure edilizie indicate nel relativo paragrafo, tra la documentazione messa a disposizione, non sono stati rinvenuti o forniti eventuali provvedimenti interruttivi o sospensivi dell'efficacia emessi dall'amministrazione di Roma Capitale; detti procedimenti hanno valore sulla base della veridicità delle dichiarazioni del professionista incaricato a cui compete la responsabilità oggettiva relativa.

Non sono stati eseguiti accertamenti per verificare la presenza di sostanze inquinanti o nocive nel sottosuolo dell'area annessa alle porzioni immobiliari in argomento o in quella comune.

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

Roma, 29 settembre 2024

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ALLEGATI:

- A. Copia dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesca Giusto di Roma dell'8 novembre 2011, rep. 14608/8949;
- B. Copia del regolamento di condominio, unitamente al bilancio preventivo per il 2024 e alla relativa ripartizione;
- C. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto del Sig.
- D. Copia dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Francesca Giusto di Roma in data 9 luglio 2009, rep. 11380, racc. 6517;
- E. Copia della documentazione catastale relativa al Bene n. 1;
- F. Copia della documentazione catastale relativa al Bene n. 2.

