

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 1326/2022, riunita con il procedimento RGE n. 70/2023. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Miriam Iappelli.

Promossa da

(Procedura RG 1326/2022)

Codice fiscale:

In persona dell'Amministratore pro tempore Rag.
Rappresentato e difeso dall'Avv.

PEC: _____

Rappresentato e difeso dall'Avv.

PEC: _____

)

(Procedura RG 70/2023)

Codice fiscale:

Rappresentato e difeso dall'Avv.

PEC: _____

(Procedura RG 70/2023)

Codice fiscale:

Rappresentata e difesa dall'Avv.

PEC: _____

Contro

Codice fiscale:

In persona del Legale Rappresentante Dott.
Rappresentata e difesa dall'Avv.

PEC: _____

Rappresentata e difesa dall'avv.

PEC: _____

Codice fiscale:

PEC: esecuzionivicili.tribunale.roma@giustiziacert.it



Intervenuti



Codice fiscale:
Rappresentato e difeso dall'Avv.



PEC: _____

Codice fiscale:
Rappresentata e difesa dall'Avv.



PEC: _____

Custode



Dott.ssa Gabriella Pasquino, notaio in Roma
PEC: gabriella.pasquino@postacertificata.notariato.it



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Lotti.....	13
Lotto n. 1	13
Titolarità.....	13
Consistenza.....	14
Confini.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	21
Patti.....	21
Stato conservativo.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	30
Stima lotto n. 1.....	30
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	35
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	35
Stato d'uso e manutenzione.....	36
Stato di possesso.....	36
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	37
Spese condominiali insolute	37
Conclusioni.....	37
Lotto n. 2.....	38
Titolarità.....	38
Consistenza.....	39
Confini.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Cronistoria Dati Catastali	43
Dati Catastali	44



Precisazioni.....	44
Patti.....	44
Stato conservativo.....	45
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	46
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Stima lotto n. 2.....	53
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	58
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	58
Stato d'uso e manutenzione	58
Stato di possesso.....	59
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	59
Spese condominiali insolute	59
Conclusioni.....	59
Limiti dell'incarico	60
Elenco degli allegati.....	61



INCARICO

Con provvedimento del 13 novembre 2023 della dott.ssa Bianca Ferramosca, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 - Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC nella Procedura Esecutiva RGE 70/2023, e con nota del 27 novembre 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento. Successivamente la detta Procedura Esecutiva veniva riunita alla Procedura Esecutiva RGE 1326/2022 nell'ambito della quale il sottoscritto veniva nominato dalla Esperto ex art. 568 CPC dott.ssa Miriam Iappeli con provvedimento del 14 marzo 2024 e in data 9 aprile 2024 prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

PREMESSA

Il pignoramento immobiliare che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE n. 1326/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 29 dicembre 2022, reg. gen. 170405, reg. part. 121446 ha ad oggetto “... *i seguenti diritti immobiliari: piena proprietà dell'immobile sito in Roma, via Trionfale n. 181, Interno 4, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 368, Particella 1404, Subalterno 14, Categoria A/7, Classe 7, vani 11.5, rendita euro 4.127,78 ...*”. La suddetta Procedura Esecutiva è stata riunita alla Procedura Esecutiva RGE n. 70/2023, incardinata sulla base del decreto di sequestro conservativo del Tribunale di Livorno del 5 giugno 2019, rep. 1928/2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 20 giugno 2019, reg. part. n. 51297, reg. gen. 73285 a favore del sig. _____ nato a _____ il _____, CF _____ e della _____ con sede in _____, CF _____ e contro la sig.ra _____ nata a _____ il _____, CF _____, relativamente all'unità negoziale n. 1 costituita dalla porzione immobiliare sita in Roma, identificata al foglio 368, particella 1404, sub 503, natura A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 5 vani, e contro la _____ con sede in _____, CF _____, relativamente all'unità negoziale n. 2 costituita dalla porzione immobiliare sita in Roma, identificata al foglio 368, particella 1404, sub 14, natura A/7 – Abitazioni in villini, consistenza 11,5 vani; il detto decreto di sequestro conservativo è stato convertito in pignoramento in forza di sentenza di condanna esecutiva annotata a margine di detta trascrizione in data 16 gennaio 2023, al reg. par. n. 787, reg. gen. 4550.

I beni immobili interessati dalla Procedura Esecutiva RGE 1326/2022, riunita con la Procedura Esecutiva RGE 70/2023, insistono nel territorio di Roma Capitale e sono così costituiti:

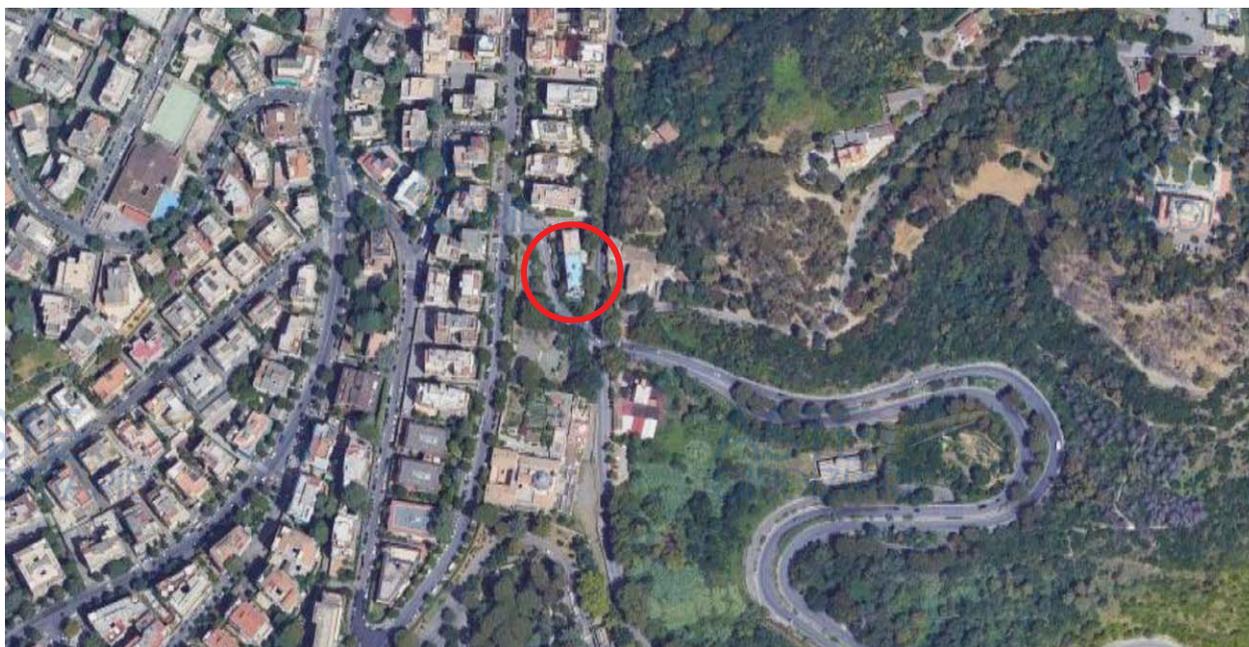
Bene n. 1 – Abitazione e relative pertinenze articolata ai piani 2, 3 e 4 oltre alla cantina al piano nel sottosuolo, facente parte dell'edificio sito in Roma, con ingresso da Via Trionfale n. 181 e da Via Carlo Evangelisti n. 3, identificata con il numero interno 4, e contraddistinta presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 368, particella 1404, sub. 14, categoria A/7, vani 11,5, piani 2-3-4-S1.

Bene n. 2 – Abitazione e relative pertinenze articolata al piano 3 con annessa cantina al piano nel sottosuolo, facente parte dell'edificio sito in Roma, con ingresso da Via Trionfale n. 181 e da Via Carlo Evangelisti n. 3, identificata con il numero interno 5, e contraddistinta presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 368, particella 1404, sub. 503, categoria A/2, vani 5, piani 3-S1.

Il Bene n. 1 può costituire un unico lotto trattandosi di un'abitazione e delle relative pertinenze; lo stesso si può dire per il Bene n. 2, trattandosi di una unità immobiliare non facilmente divisibile in natura.

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel quadrante nord ovest di Roma Capitale, nel quartiere Balduina, a ridosso del Parco di Monte Mario, all'interno del perimetro amministrativo del Municipio XIV, ai bordi di un tessuto edilizio realizzato nella seconda metà del 1900, come si evince dall'immagine di seguito riportata e dal successivo ingrandimento, estratti dal sito "Google Maps".



Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale



Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio di cui sono parti le porzioni pignorate è composto da fabbricati di tipo eterogeneo a prevalente destinazione residenziale, che si elevano mediamente per 5/6 livelli fuori terra, oltre ad eventuali livelli posti al di sotto della quota stradale: le attività commerciali sono situate per lo più nei locali al piano terra presenti negli edifici che si affacciano sulla vicina Piazza delle Medaglie D'Oro. Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata denominata "Medaglie D'Oro/Tito Livio" del trasporto pubblico su gomma situata su Via delle Medaglie D'Oro a circa 500 metri dall'ingresso dell'edificio; peraltro, a circa 5 minuti di automobile, è facilmente raggiungibile il capolinea degli autobus sito nella vicina Piazzale Clodio, denominato "Clodio".

Di seguito si riportano le fotografie scattate su Via Carlo Evangelisti e Via Trionfale e all'edificio all'atto dei sopralluoghi effettuati.



Via Trionfale (a destra la foto di Via Trionfale estratta dal sito google maps)



Via Carlo Evangelisti (a destra la foto di Via Carlo Evangelisti estratta dal sito google maps)



Via Trionfale



L'edificio di cui le porzioni pignorate sono parte è identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma al foglio 368 con la particella 1404 come si evince dall'estratto delle mappe catastali di seguito riportato.



Stralcio dalla mappa catastale del foglio 368 particella 1404 (non in scala)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dalla dott.ssa Francesca Acciaioli, Notaio in Pisa, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma Territorio e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata alla data del 7 febbraio 2023 e prodotta nella Procedura Esecutiva RGE 70/2023. Agli atti della Procedura Esecutiva RGE 1326/2022 è presente la certificazione notarile sottoscritta dal dott. Marcello Claudio Lupetti, Notaio in Roma, aggiornata al 24 gennaio 2023

PARTI COMUNI

Nel regolamento che disciplina il condominio con accessi principali dalla Via Trionfale, nn. 181-183 e 183/a e secondari dalla Via Carlo Evangelisti nn. 1 e 3, all'art. 4 è indicato che "... in riferimento all'art. 1117 del C.C., si precisa che sono di proprietà comune, in modo indivisibile fra i comproprietari delle varie parti del fabbricato, senza esclusione alcuna e proporzionalmente ai carati di cui all'annessa tabella (col.1): a) l'area su cui sorge il fabbricato e quelle annesse indicate nell'allegata planimetria - all/A- con tratteggio diagonale. Tutta l'area circostante il fabbricato compresa tra la Via Trionfale, la Via Evangelisti e la proprietà della Società Cooperativa Edilizia , è stata vincolata ad

inedificabilità con atto d'obbligo notaio Clementi del 26 ottobre 1954 rep. n. 106023 reg. a Roma il 29 ottobre 1954 al n. 5320 del vol.21/3 e trascritto presso la Conservatoria il 3.11.54 al n. 32914 di formalità. Sull'area del piano seminterrato destinata a parcheggio è stato da parte della società

riconosciuto a favore della Società Cooperativa Edilizia

il diritto di

usufruire, durante le sole ore diurne, del posto macchina delimitato sul pavimento di detto parcheggio con colorazione in giallo. Tale diritto, a carattere perpetuo, non potrà in alcun tempo essere assoggettato ad alcun onere da parte del condominio. b) le opere di fondazioni e le strutture di cemento armato che costituiscono l'ossatura del fabbricato nonché le murature perimetrali; c) gli androni di accesso e la scala comuni; d) i locali destinati all'autorimessa comune, ai servizi di portineria, pulizia e manutenzione delle parti comuni; i locali per lavatoio e stenditoio, i corridoi di accesso alle cantine e la rampa di accesso alla autorimessa comune; i vani degli ascensori nonché ogni altro locale, che serva ad uso comune; e) l'ascensore che serve gli appartamenti intt. 1,2,4 e 5 l'impianto centrale di riscaldamento, l'impianto idrico, per la parte comune, compresi i contatori e le tubazioni di scarico; gli impianti e gli apparecchi di illuminazione inerenti alle parti comuni (quando non appartengono alla azienda fornitrice della energia elettrica) e ogni altro impianto che serva ad uso comune e/o provveda ad una necessità generale. f) le opere e i manufatti di qualsiasi genere destinati alla utilità comune. I locali e spazi di proprietà comune sono quelli indicati nelle allegate planimetrie con tratteggio ...". Per quant'altro contenuto nel regolamento di condominio si rimanda alla copia dello stesso, fornito dall'amministrazione del condominio ed allegato alla presente relazione sotto la lettera "A" unitamente ad altra copia di regolamento, fornita ancora dall'amministrazione condominiale, denominato "Regolamento assembleare".

Si precisa altresì che nel regolamento condominiale contrattuale sono riportate delle planimetrie in cui sono evidenziate con tratteggio le parti comuni: tra dette planimetrie è presente la "Pianta piano 1° terrazzo" che, ai sensi dell'art. 3 del citato regolamento, risulta "... ripartito tra gli appartamenti intt. 4, 5 e 6 ...": nel corso degli anni detto terrazzo ha subito delle trasformazioni e per quanto qui interessa, una parte è stata delimitata con delle tamponature e costituisce l'accesso al piano secondo dell'abitazione identificata con il numero interno 4; detto accesso è di uso anche ad altra porzione immobiliare che insiste al medesimo livello. La restituzione del rilievo della porzione immobiliare a detto secondo piano, che coincide con quella che era il terrazzo al piano 1°, è riportata nell'immagine di fianco riportata. Altra porzione di detto terrazzo, che si è distaccata dall'abitazione identificata con il numero interno 5, è andata costituire altra unità immobiliare che è stata oggetto di vendita da parte della sig.ra





Parte del terrazzo, la porta di accesso al vano in comune con altra unità immobiliare e la porta dell'ascensore



Il vano in comune con altra unità immobiliare

Tra le parti comuni è altresì presente il lastrico di copertura del quarto piano che nel corso del sopralluogo è risultato annesso all'abitazione identificata con il numero interno 4 ed al quale si accede da una scala ubicata nella cucina di detta abitazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici che possano gravare sulle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione: pur tuttavia non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici pluripiano. Nel corso delle indagini è altresì emerso che l'area circostante al fabbricato è stata vincolata di inedificabilità con atto d'obbligo a rogito del notaio Clementi di Roma del 26 ottobre 1954, rep. 106023 e che sull'area del piano seminterrato destinata a parcheggio è stato riconosciuto a favore della soc. Coop. Ed. il diritto di usufruire, durante le sole ore diurne del posto macchina delimitato sul pavimento di detto parcheggio con colorazione gialla. Tale diritto a carattere perpetuo non potrà essere assoggettato ad alcun onere da parte del condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui le porzioni immobiliari pignorate sono parte è realizzato con una struttura portante costituita da conglomerato di calcestruzzo armato ed elementi in acciaio mentre la copertura è costituita da un lastrico solare. Le facciate sono rifinite con intonaco e in parte con elementi in laterizio di colore compreso nella gamma delle terre con i balconi che hanno lo spessore del solaio tintecciato di grigio e i parapetti sono costituiti da ringhiere in metallo o in muratura.



NORMATIVA URBANISTICA

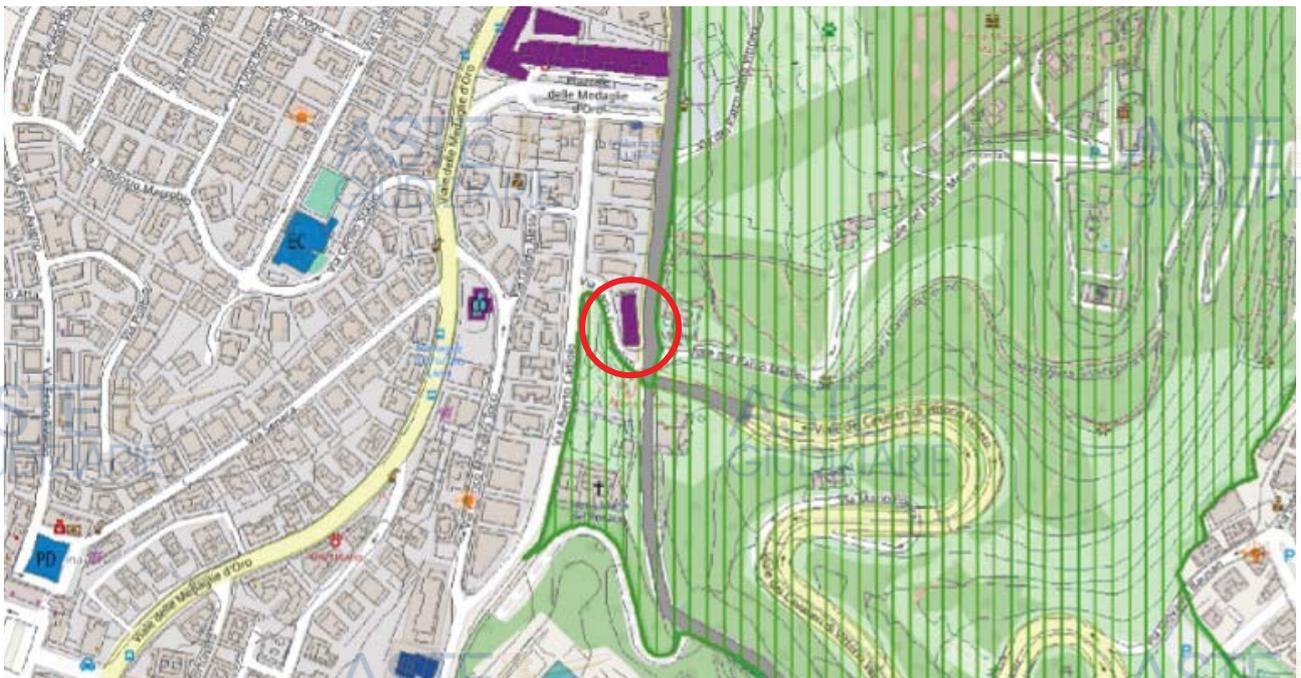
A seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 28 giugno 2022 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, con il numero di particella 1404 del foglio 368, 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 insediativo – Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1;



Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1

2. Carta per la qualità – Villino in Via Evangelisti - edifici e complessi edilizi moderni;



Carta per la qualità – Villino in Via Evangelisti - edifici e complessi edilizi moderni (non in scala)



3. Rete ecologica: non individuato;

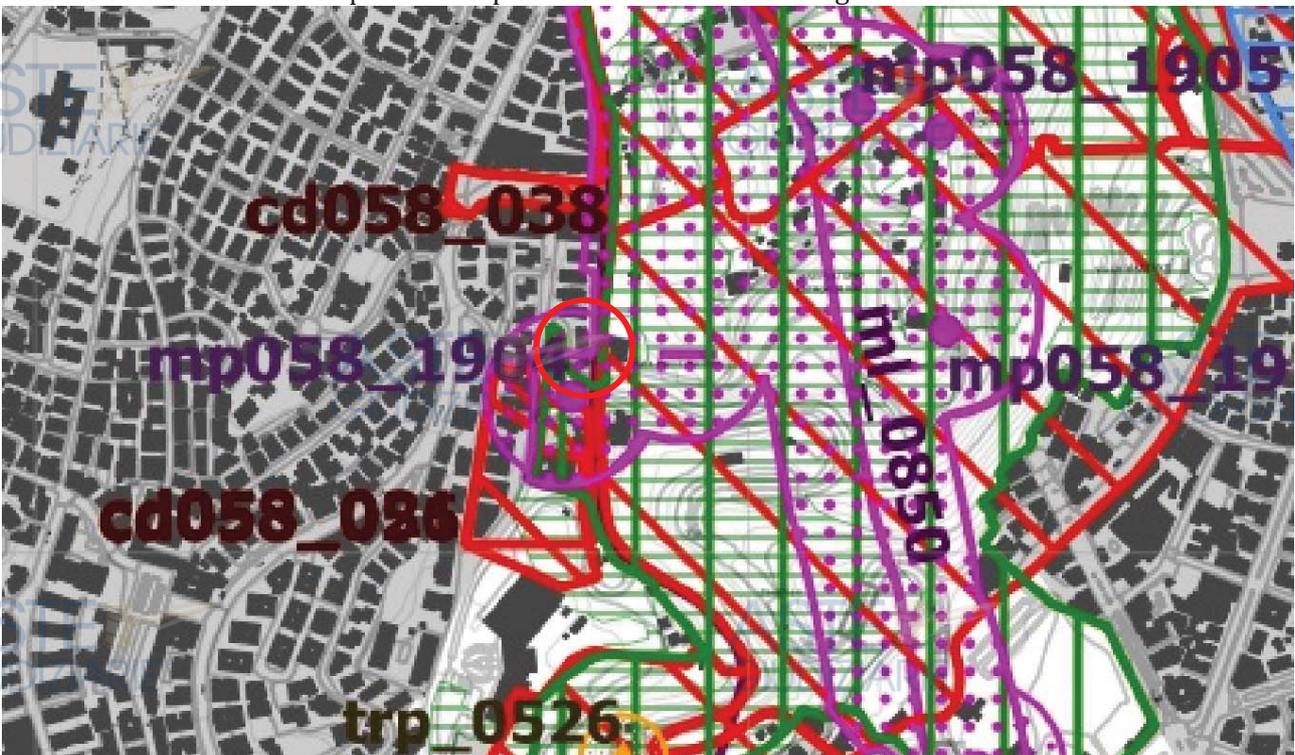
Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5:

4. PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani e marginalmente interessato da aree di visuale



PTPR A – Paesaggio degli insediamenti urbani e marginalmente interessate da aree di visuale (non in scala)

5. PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR, protezione delle aree di interesse archeologico e ricompreso all'interno della fascia di rispetto di un punto di interesse archeologico



PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR, protezione delle aree di interesse archeologico e ricompreso all'interno della fascia di rispetto di un punto di interesse archeologico (non in scala)

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 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.

LOTTI

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono costituiti da due abitazioni il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di due distinti lotti formati dai seguenti beni:

Lotto n. 1 (Bene n. 1) – Abitazione e relative pertinenze articolata ai piani 2, 3 e 4 oltre alla cantina al piano nel sottosuolo, facente parte dell'edificio sito in Roma, con ingresso da Via Trionfale n. 181 e da Via Carlo Evangelisti n. 3, identificata con il numero interno 4, e contraddistinta presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 368, particella 1404, sub. 14, categoria A/7, vani 11,5, piani 2-3-4-S1.

Lotto n. 2 (Bene n. 2) – Abitazione e relative pertinenze articolata al piano 3 con annessa cantina al piano nel sottosuolo, facente parte dell'edificio sito in Roma, con ingresso da Via Trionfale n. 181 e da Via Carlo Evangelisti n. 3, identificata con il numero interno 5, e contraddistinta presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 368, particella 1404, sub. 503, categoria A/2, vani 5, piani 3-S1.

LOTTO N. 1

TITOLARITÀ

La porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 1 appartiene a:

- Srl con sede in _____, C.F. _____, titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Srl con sede in _____, C.F. _____, titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà.

La porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 1 è pervenuta in proprietà

Srl in virtù dell'atto a rogito del dott. Pietro Marzano, Notaio in Roma, stipulato in data 20 dicembre 2013, rep. 5953/5014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare,



Ufficio Provinciale di Roma Circoscrizione di Roma 1 in data 31 dicembre 2013 reg. gen. n. 127250 reg. part. n. 90788 e che trovasi allegato al presente elaborato peritale sotto la lettera “B”.

Con il citato atto la “
Srl” accetta ed acquista “... la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Roma, in via Carlo Evangelisti n. 3 (in angolo con via Trionfale n. 181) e precisamente: - porzione di villino sviluppatosi ai piani secondo, terzo e quarto, collegati tra di loro mediante scala interna, distinto con il numero interno 4 (quattro), composto da complessivi 11,5 (undici virgola cinque) vani catastali, con annesso un terrazzo sito al piano quarto; Confini in un unico corpo: -vano scala; -distacco su via Carlo Evangelisti; -distacco su via Trionfale; - con annesso locale cantina sito al piano seminterrato, distinto con il numero interno 4 (quattro); Confini del locale cantina: -corridoio di accesso; -cantina numero interno 5 (cinque); -spazio condominiale; il tutto riportato presso l'Agenzia del Territorio di Roma, Catasto Fabbricati del di Roma con i seguenti dati: Fol. 368, p.lla 1404, sub. 14, z.c. 4, cat. A/7, cl. 7, vani 11,5, R.C. Euro 4,127,78; Indirizzo: Via Carlo Evangelisti n. 3, via Trionfale n. 181, piano: 2-3-4 - S1, interno: 4 ... “.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	308,00 mq	1,00	308,00 mq	3,00 m	2-3-4
Balconi	-	68,00 mq	0,30	20,40 mq	-	3-4
Cantina	-	13,00 mq	0,45	5,85 mq	-	Sottosuolo
Superficie convenzionale complessiva:				334,25 mq		

La consistenza sopra indicata è quella rilevata all’atto del secondo e del terzo sopralluogo effettuato nei beni pignorati; detti sopralluoghi sono stati effettuati rispettivamente in data 23 gennaio 2024 e 21 marzo 2024, mentre il primo, con esito negativo, è stato effettuato in data 4 gennaio 2024: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo “Regolarità edilizia”.

All’abitazione, articolata principalmente ai piani terzo e quarto, è possibile accedervi dal piano secondo catastale tramite un ascensore che esita al piano terzo catastale in un disimpegno in cui è posto anche l’ingresso all’abitazione identificata con il numero interno 5 oppure, con il medesimo ascensore, che esita direttamente all’interno dell’abitazione al piano quarto catastale. Inoltre, l’accesso può avvenire anche attraverso il già citato vano al piano secondo, che serve anche per l’accesso ad altra unità immobiliare ubicata al medesimo livello, praticando una scala che dal secondo consente di raggiungere il terzo piano; i piani terzo e quarto sono collegati da una scala interna. Al piano secondo, oltre al citato ingresso, è presente un piccolo locale tecnico che ospita una caldaia dell’impianto di riscaldamento.

La scala proveniente dal piano secondo esita su un ampio ingresso in cui è presente la porta di accesso al terzo



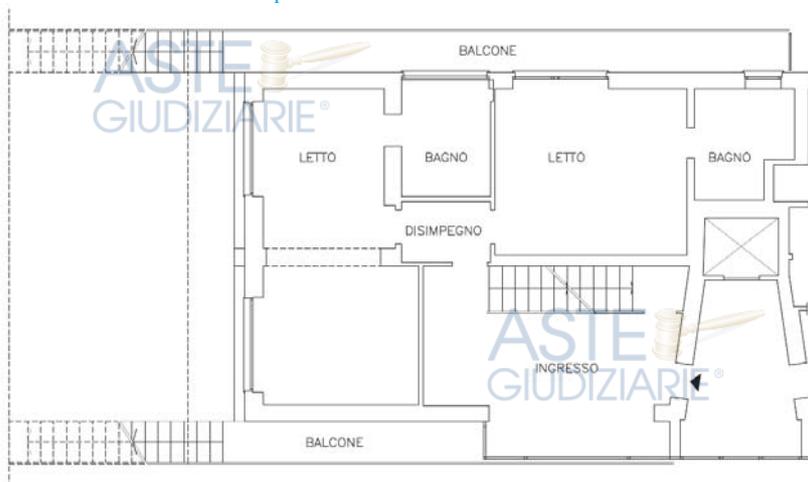
PIANTA PIANO SECONDO



piano, posta nello spazio in comune con l'altra abitazione contraddistinta dal numero interno 5: detto ingresso consente di accedere al disimpegno della zona notte costituita da due camere da letto aventi il bagno privato e ad uno dei due balconi presenti al piano terzo mentre l'altro balcone ha accesso da una delle citate stanze da letto; nell'ingresso è altresì presente la scala che consente di salire al piano quarto che è composto da un'ampia zona giorno, dalla cucina, da un bagno, da una stanza da letto che comprende anche un bagno privato e un ripostiglio, oltre ad un ulteriore stanza adibita a pranzo. Dall'ampio soggiorno è possibile accedere ad un balcone che ha la caratteristica di essere posto a quota intermedia tra il terzo e il quarto piano e pertanto è fruibile scendendo una rampa di scale che si diparte dal citato soggiorno oppure salendo due rampe di scale poste in continuità con i balconi presenti al piano terzo. Al piano nel sottosuolo è presente la cantina che si presenta con una forma regolare, con la pavimentazione in ceramica e le pareti tinteggiate di colore bianco: detta cantina è stata messa in comunicazione con quella limitrofa che parte delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 2. Inoltre, nella cucina è presente una scala che consente di raggiungere il lastrico di copertura, che pertanto risulta annesso all'abitazione, ma che non può essere oggetto di trasferimento perché non risulta nella titolarità della società debitrice. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalla documentazione fotografica di fianco riportata.



Il vano al piano secondo ed il locale tecnico



PIANTA PIANO TERZO



La restituzione del rilievo effettuato al piano terzo catastale (non in scala)





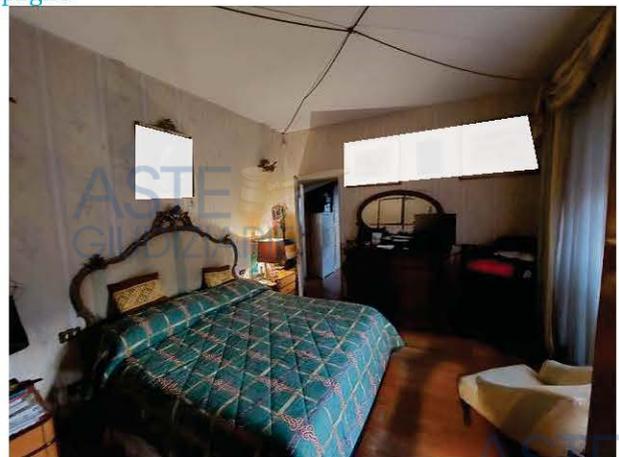
La zona d'ingresso al piano terzo



Il disimpegno



La camera con accesso al balcone



Il bagno privato della camera con accesso al balcone

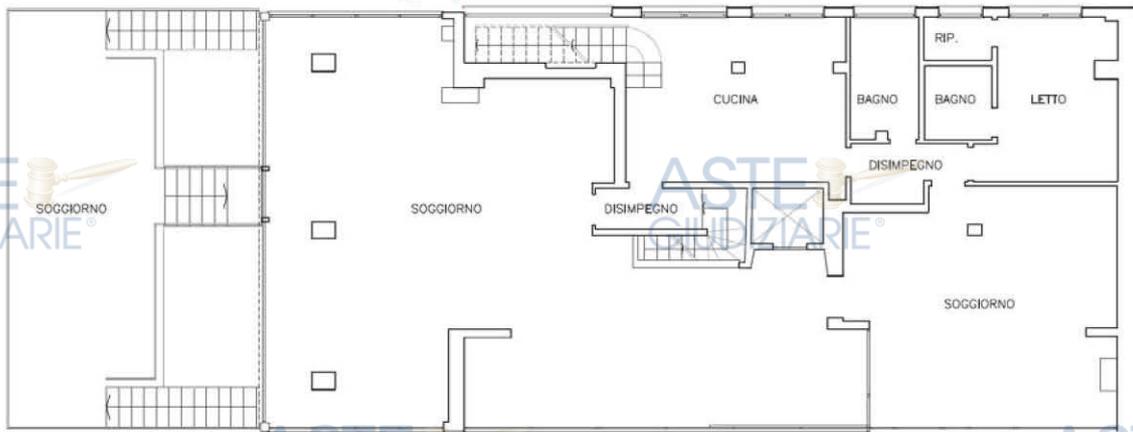




La seconda camera



Il bagno privato della seconda camera



PIANTA PIANO QUARTO



La restituzione del rilievo effettuato al piano quarto (non in scala)



L'ampio soggiorno al quarto piano





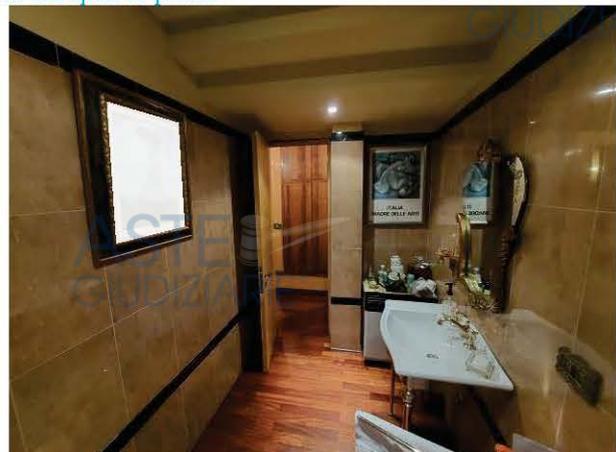
Il disimpegno del quarto piano



La cucina del quarto piano



Il secondo disimpegno del quarto piano



Il bagno del quarto piano



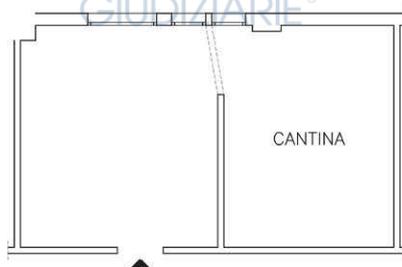
La camera del quarto piano



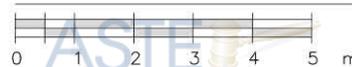
Il bagno privato della suddetta camera



La stanza adibita a zona pranzo



PIANTA CANTINA



La restituzione schematica della cantina (non in scala)



La cantina

Come accennato in precedenza la cantina in argomento è messa in diretta comunicazione con quella limitrofa: il vano in argomento è quello posto sulla destra nell'immagine che precede e che risulta privo di porta di accesso: peraltro le operazioni di rilievo sono state rese difficoltose dagli oggetti presenti nell'ambiente e pertanto la restituzione del rilievo ha natura puramente indicativa.

CONFINI

L'abitazione che costituisce il Lotto n. 1 confina al piano terzo con il vano ascensore, con l'appartamento identificato con il numero interno 5, con il distacco verso Via Trionfale e su due lati con il distacco verso Via Carlo Evangelisti mentre al piano quarto confina con il distacco verso Via Trionfale e su due lati con il distacco verso Via Carlo Evangelisti, mentre il vano di ingresso al piano secondo, che contiene anche il locale caldaia, confina con il terrazzo comune, con l'altra abitazione a cui consente l'accesso e il distacco su Via Trionfale, il tutto salvi altri e più precisi confini. Il vano cantina confina con il corridoio comune, la cantina dalla quale ha accesso e il distacco verso Via Trionfale salvi altri e più precisi confini.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione identificata come Bene n. 1 presenta, sia al piano terzo che al piano quarto, la pavimentazione costituita da parquet mentre nei bagni e nella cucina è stata posta in opera della ceramica che è presente anche nel rivestimento; buona parte delle pareti sono costituite da serramenti in metallo e vetro mentre le altre pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato o carta da parati. Le porte interne sono in legno tamburato mentre alcuni dei citati infissi esterni sono dotati di avvolgibili in PVC ed altri protetti da tendaggi interni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22 giugno 1999 al 22 ottobre 2012	nato a il CF proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1404, Sub. 14, Zc 4 Categoria A/7, Cl. 7, Cons. 11,5 vani, Superficie catastale - m ² , Rendita € 4.127,78, Via Trionfale n. 181, Via Carlo Evangelisti n. 3, piani 2-3-4-S1, interno 4,
Dal 22 ottobre 2012 al 20	srl con sede in a CF	Catasto Fabbricati



dicembre 2013	proprietario per 1/1.	Fg. 368, Part. 1404, Sub. 14, Zc 4 Categoria A/7, Cl. 7, Cons. 11,5 vani, Superficie catastale - m ² , Rendita € 4.127,78, Via Trionfale n. 181, Via Carlo Evangelisti n. 3, piani 2-3-4-S1, interno 4,
Dal 20 dicembre 2013 all'attualità	srl con sede in CF proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1404, Sub. 14, Zc 4 Categoria A/7, Cl. 7, Cons. 11,5 vani, Superficie catastale - m ² , Rendita € 4.127,78, Via Trionfale n. 181, Via Carlo Evangelisti n. 3, piani 2-3-4-S1, interno 4,

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	368	1404	14	4	A/7	7	11,5 vani	/	4.127,78	2-3-4-S1

Corrispondenza catastale

La porzione immobiliare che costituisce il Bene n. 1 risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 368, particella 1404, sub 14, zona censuaria 4, categoria A/7, classe 7, consistenza 11,5 vani, Rendita Euro 4.127,78, Via Trionfale n. 181; Via Carlo evangelisti, n. 3 interno 4, piano 2, 3, 4 e S1.

Per l'abitazione, dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale, è emersa una sostanziale conformità della planimetria in atti con lo stato dei luoghi: delle difformità sono state rilevate relativamente alla cantina che, come indicato in precedenza, è messa in comunicazione con la limitrofa mediante la demolizione di parte del tramezzo divisorio.

Si conferma la congruenza tra quanto indicato nella visura catastale in merito alla titolarità e gli esiti degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1. La visura storica e la planimetria catastale sono allegati alla presente relazione sotto la lettera "C".

PRECISAZIONI

All'art. 2 dell'atto di compravendita a rogito del Dr. Pietro Marzano, Notaio in Roma, rep. 5.953, racc. 5.014, stipulato il 20 dicembre 2013, è riportato che "... La vendita avviene a corpo, per gli interi edifici, e comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché le quote condominiali sulle cose comuni dei fabbricati di cui i cespiti in oggetto fanno parte, così come elencate dall'art. 1117 (millecentodiciassette) c.c., dai titoli di provenienza e dal regolamento ove esistente ...".

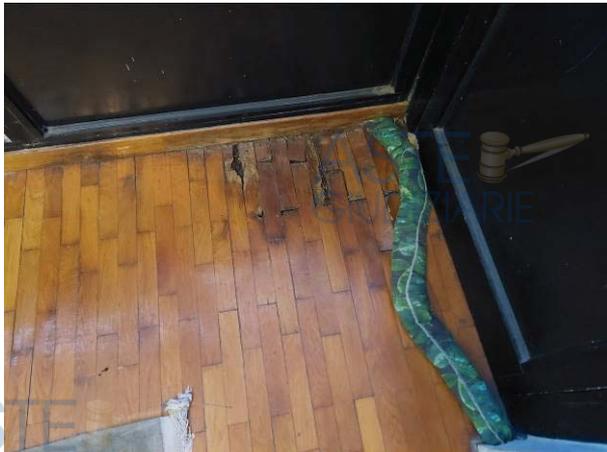
PATTI

Ancora nel citato atto a rogito del Dr. Pietro Marzano, notaio in Roma, rep. 5.953, racc. 5.014, stipulato il 20 dicembre 2013, più precisamente all'art. 7, rubricato "Garanzie", è indicato che "... La parte venditrice, come sopra costituita garantisce il diritto alienato, gli immobili che lo concernono e l'inesistenza di pesi, vincoli e privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli ad eccezione di: - **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 27 ottobre 2000 ai nn. 81425/22026, a favore della "Cassa di Risparmio di Torino SpA", per la somma complessiva di Lire 2.200.000.000 (duemiliardiduecentomilioni), ben nota alla parte acquirente che si lascia sussistere;

ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 21 aprile 2011 ai nn. 43816/8831, a favore dell' "Equitalia Gerit SpA", per la somma complessiva di Euro 1.738.313,02 (unmilionesettecentotrentottomilatrecentotredicivirgola zero due), gravante solo formalmente in quanto ordinata di cancellazione in forza del sopra citato Decreto di Trasferimento; - **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del territorio di Roma 1 in data 11 luglio 2005 ai nn. 92294/53826, gravante solo formalmente in quanto ordinato di cancellazione in forza del sopra citato Decreto di Trasferimento, ben note alla parte acquirente che si lasciano sussistere ...".

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", l'abitazione risulta in discreto stato di conservazione: in alcuni punti la pavimentazione in parquet risulta danneggiata da infiltrazioni d'acqua mentre in alcune finiture delle pareti o del soffitto è stato notato il distacco della tinteggiatura riferibile, comunque, alla presenza di acqua; non è stato possibile accertare se gli eventi che hanno causato detti ammaloramenti siano cessati o ancora in essere



Alcune delle criticità evidenziate



Alcune delle criticità evidenziate

Il vano cantina è risultato in uno stato di conservazione consono per la destinazione a cui è adibito.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari in argomento risultavano nella disponibilità del dott. _____, legale rappresentante della società proprietaria delle porzioni immobiliari.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dall'8 luglio 1999 al 13 dicembre 2012	nato a _____ il _____, CF _____ proprietario per 1/1	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Mario Dinacci di Roma	22 giugno 1999	47496	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	8 luglio 1999	55933	34438	
Dal 13 dicembre 2012 al 31 dicembre 2013	srl con sede in _____, CF _____ proprietario per 1/1	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		-	-	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	13 dicembre 2012	122680	89120	
Dal dicembre 2013 all'attualità	srl con sede in _____, CF _____ proprietario per 1/1	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Pietro Marzano di Roma	20 dicembre 2013	5953	5014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	31 dicembre 2013	127250	90788	

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile e l'esito degli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà, nel ventennio, risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto della _____ srl proprietaria della porzione immobiliare oggetto del presente elaborato peritale sono aggiornati al 3 _____



aprile 2024, ispezione n. T281871 del 4 aprile 2024 e sono allegate alla presente sotto la lettera “D”. Le formalità riscontrate sul conto della

srl sono di seguito riportate:

Trascrizioni

Atto tra vivi

Titolo: Atto notarile pubblico del 20 dicembre 2013, rep. 5953/5014

Rogante: Pietro Marzano notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 31 dicembre 2013, reg. gen. 127250, reg. part. 90788

A favore di: Srl, con sede in (), CF , relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: Srl, con sede in (), CF , relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota 1/1 del diritto di proprietà;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 368, particella 1404, subalterno 14, natura A/7 - abitazione in villini, consistenza 11,50 vani, Via Carlo Evangelisti n. 3, Interno 4, Piano 2-3;

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “D”.

Atto tra vivi

Titolo: scrittura privata con sottoscrizione autentica del 20 luglio 2015, rep. 250695/41401

Rogante: Paolo Farinaro notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 24 luglio 2015, reg. gen. 76911, reg. part. 56341

A favore di: Srl, con sede in (), CF , relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: Ssrl, con sede in (), CF , relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota 1/1 del diritto di proprietà;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 368, particella 1404, subalterno 14, natura A/7 - abitazione in villini, consistenza 11,5 vani, Via Carlo Evangelisti n. 3;

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera “D”.

Atto Giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare del 5 giugno 2019, rep. 1928/2019

Decreto di sequestro conservativo

Pubblico ufficiale: Tribunale di Livorno, CF 80007220496

Trascritto a Roma 1 il 20 giugno 2019, reg. gen. 73285, reg. part. 51297

A favore di: , nato a () il , CF , per la quota di - del diritto di proprietà, relativamente a tutte le unità negoziali;

A favore di: srl, con sede in (), CF , per il diritto di proprietà relativamente a tutte le unità negoziali;

Contro: , nata a () il , CF , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: Srl, con sede in (), CF , relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota 1/1 del diritto di proprietà;

Unità negoziale n. 1.

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 368, particella 1404, subalterno 503, natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 5 vani;

Unità negoziale n. 2.

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 368, particella 1404, subalterno 14, natura A/7 – abitazione in villini, consistenza 11,5 vani;

Nella Sezione D della nota di trascrizione è riportato quanto segue: *“il giudice ha autorizzato il sequestro conservativo di tutti i beni, crediti e ogni altro valore di titolarità della signora e della società srl fino alla concorrenza della somma di euro 599.000,00 in favore della società srl e fino alla concorrenza della somma di euro 100.000,00 in favore del signor ”.*

Annotazione

Titolo: Sentenza di condanna esecutiva 1° dicembre 2022, rep. 879

Autorità emittente: Tribunale di Livorno, CF 80007220496

Domanda di Annotazione presentata a Roma 1 il 16 gennaio 2023, reg. gen. 4550, reg. part. 787

A favore di: , nato a () il , CF ;

a favore di: Srl, con sede in (), CF ;

Contro: , nata a () il , CF ;

Contro: Srl, con sede in (), CF ;

Nella Sezione D della domanda di annotazione è riportato quanto che *“p q m il Tribunale, definitivamente pronunciando, contrariis reiectis, così provvede; 1) accoglie la domanda proposta da e , per l'effetto, condanna i convenuti e srl, in persona del legale rappresentante p. t., a corrispondere, in solido fra loro, all'attore la somma di euro 100.000,00, oltre interessi nella misura legale dal dovuto e fino al saldo per i titoli di cui in motivazione; 2) accoglie la domanda proposta da s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., e, per l'effetto, condanna i convenuti e srl, in persona del legale rappresentante p.t., a corrispondere, in solido fra loro, alla società attrice la somma di euro 599.000,00, oltre interessi nella misura legale dal dovuto e fino al saldo per i titoli di cui in motivazione; 3) rigetta le domande proposte in causa in via riconvenzionale da srl, in persona del legale rappresentante p.t.; 4) condanna e srl, in persona del legale rappresentante p.t., in solido, a rifondere a e srl, in persona del legale rappresentante p. t., in solido, le spese del presente giudizio, che si liquidano in euro 898,50 per esborsi e, quanto agli onorari di avvocato, in euro 4.000,00 per fase di studio, euro 3.000,00 per fase introduttiva, euro 7.500,00 per fase di trattazione/istruttoria ed euro 8.000,00 per fase decisoria, oltre iva, cpa e spese generali come per legge”.*

Atto Giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare del 25 novembre 2022, rep. 40463/2022

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma, CF 80255370589

Trascritto a Roma 1 il 29 dicembre 2022, reg. gen. 170405, reg. part. 121446

A favore di: , con sede in (), CF ,

relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: Srl, con sede in (), CF , relativamente all'unità

negoziale n. 1, per la quota 1/1 del diritto di proprietà;

Unità negoziale n. 1.

109.535 (centonovemilacinquecentotrentacinque) pagato in data 2 gennaio 1987 n. 943 presso l'Ufficio Postale di Roma - Belsito; - successivamente sempre per la chiusura di porzioni di terrazzo è stata presentata ai sensi della L. 724/1994, al Comune di Roma domanda di condono spedita con raccomandata n. 1253 in data 28 febbraio 1995 registrata al Protocollo n. 75453/95, presso la XV Ripartizione; - che è stata corrisposta per intero la relativa oblazione autoliquidata in complessive Lire 3.884.460 (tremilioniottocentottantaquattromilaquattrocentosessanta) mediante versamenti effettuato su c/c postale n. 255000 intestato a "AMMINISTRAZIONE P.T. - OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO" mediante n. 2 (due) bollettini postali e precisamente: -- bollettino n. 574 in data 3 novembre 1994 di Lire 800.000 (ottocentomila) presso l'Ufficio Postale di Roma n. V.R.; -- bollettino n. 744 in data 17 giugno 1999 di Lire 3.884.460 (tremilioniottocentottantaquattromilaquattrocentosessanta) presso l'Ufficio Postale di Roma - Succ. 5 n. 55/196; - che sono stati corrisposti per intero gli oneri concessori autoliquidati in complessive Lire 3.874.500 (tremilioniottocentoseventaquattromilacinquecento) mediante versamenti effettuati su c/c postale n. 60841004 intestato al "Comune di Roma, - Servizio Tesoreria Generale" mediante due bollettini postali e precisamente: -- bollettino n. 363 in data 28 febbraio 1995 di Lire 1.024.500 (unmilioneventiquattromilacinquecento) presso l'Ufficio Postale di Roma - Montesacro n. 55/981; -- bollettino n. 743 in data 17 giugno 1999 di Lire 2.850.000 (duemilioniottocentocinquantamila) presso l'Ufficio Postale di Roma Succ. 5 n. 55/196; ...".

Sulla base delle sopra citate indicazioni, peraltro risultate imperfette in seguito agli accertamenti effettuati, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare, in data 25 marzo 2024, presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, due istanze di accesso agli atti attraverso la piattaforma SIPRE per estrarre copia del fascicolo progettuale prot. n. 8871/1956 e della relativa licenza: in data 2 aprile il sottoscritto tramite il portale del Comune di Roma, ha potuto scaricare la licenza n. 903/1956 rilasciata in "Rinnovo Licenza n. 2647 del 1954": copia di dette licenze sono allegate alla presente relazione sotto la lettera "E". Conseguentemente, in data 22 aprile 2024, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare istanza di accesso agli atti attraverso la piattaforma SIPRE per estrarre anche la copia della licenza edilizia n. 2647/1954, e in data 24 aprile 2024, ha inoltrato, con la stessa modalità, istanza di accesso agli atti per prendere visione del fascicolo del progetto collegato alla suddetta licenza edilizia. Lo stesso 24 aprile 2024, il sottoscritto ha ricevuto copia della licenza edilizia n. 2647, rilasciata alla Società generale immobiliare di Lavori di Utilità Pubblica ed Agricola il 12 novembre 1954 previa sottoscrizione dell'atto di vincolo ai rogiti del Notaio Clementi, trascritto il 3 novembre 1954 al n. 47837.

Intanto, in data 17 aprile 2024 lo stesso Dipartimento PAU comunicava, per mezzo della piattaforma SIPRE, la possibilità di scaricare, sul portale del Comune di Roma, il fascicolo progettuale protocollo n. 18773/1954; detto fascicolo risultava essere privo di contenuto e in data 28 giugno 2024, con istanza registrata al protocollo n. QI/2024/0133188, il sottoscritto ha richiesto il rilascio dell'attestazione di irreperibilità: con nota del 10 luglio 2024, prot. QI/142176, il citato Dipartimento ha attestato l'irreperibilità dei fascicoli progettuali registrati ai protocolli 18773/1954 e 8871/1956: copia di detta nota è allegata alla presente relazione sotto la lettera "F" mentre la copia del certificato di abitabilità n. 1032 del 1° settembre 1959 è allegata sotto la lettera "G".



Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in argomento è stato progettato da Ugo Luccichenti, ingegnere e architetto attivo sin dagli anni '30 del secolo scorso a Roma: l'edificio rappresenta una delle opere principali che è stata oggetto di una pubblicazione dalle quale sono state desunte importanti informazioni circa la legittimità edilizia, considerato che non è stato possibile accedere al fascicolo del progetto; pertanto la verifica della conformità edilizia è stata effettuata sulla base dei contenuti di detta pubblicazione, naturalmente con l'approssimazione che ne consegue, trattandosi di immagini che non possono essere lette alla stregua di un elaborato di progetto. Nella pubblicazione sono anche riportate delle tavole del progetto che ha avuto il parere favorevole della commissione edilizia espresso nella seduta del 23 settembre 1954. Confrontando le immagini della pubblicazione si può affermare che il piano secondo dell'edificio era costituito da un ampio terrazzo, circostanza confermata anche dal regolamento di condominio: conseguentemente lo spazio comune che consente l'accesso all'abitazione presente a detto livello è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Al piano superiore erano presenti dei balconi che hanno la caratteristica di terminare con la scala che conduce all'altra superficie scoperta posta a livello intermedio: una parte di detti balconi è stata tamponata con infissi in metallo e vetro per una consistenza di circa mq 5,00. Anche al livello superiore gli spazi aperti sono stati delimitati con infissi per una consistenza di circa mq 23,00 su Via Carlo Evangelisti e per una consistenza di circa mq 36,00 su Via Trionfale. Come accennato in precedenza risulta essere stata realizzata in assenza di titolo la scala che conduce al sovrastante lastrico di copertura che il detto regolamento indica tra le parti comuni dell'edificio e che pertanto non rientra nella consistenza dell'unità immobiliare pignorata.

In data 20 febbraio 2024, il sottoscritto ha provveduto a inoltrare all'ufficio condono una richiesta di informazioni circa l'esistenza di domande di sanatoria edilizia che hanno interessato le porzioni immobiliari in Roma, Via Trionfale, n. 181, e in data 21 febbraio 2024 il sottoscritto è stato informato della presenza delle istanze di condono protocolli nn. 0/40570/0, 85/70363/0, 87/85450/0; successivamente, anche sulla base delle informazioni assunte dalla proprietà nel corso dei sopralluoghi effettuati, in data 27 maggio 2024 è stata inviata una ulteriore richiesta di informazioni in seguito alla quale l'Ufficio di Scopo Condono ha comunicato l'esistenza di ulteriori istanze di condono registrate ai protocolli nn. 86/176627, 85/70362/0 e 0/75453/0.

Per ciascuna delle istanze di sanatoria indicate dall'Ufficio di Scopo Condono sono state presentate delle istanze di accesso agli atti e dalla documentazione fornita è possibile riferire quanto segue.

La domanda di condono prot. 85/70362/0 è relativa ad altra unità immobiliare presente nel medesimo edificio e già di proprietà del dott. _____, mentre la domanda prot.

85/70363/0 è relativa all'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 2.

La domanda di condono prot. 0/40570/0 è relativa all'unità immobiliare ubicata al piano secondo, realizzata tamponando l'ampia terrazza: per detta istanza è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 265445 in data 5 settembre 2001 che autorizza mq 91,10 di Superficie Utile Abitabile; dalle verifiche effettuate la consistenza condonata è riferibile esclusivamente all'unità immobiliare residenziale benché nella relativa planimetria risulti rappresentato lo spazio comune che



consente l'accesso all'abitazione pignorata e a quella posta al secondo piano. Nella relazione allegata all'istanza si legge inoltre che "... in data 8.7.1985 il fu autorizzato dal Comune di Roma (autorizzazione n. 415/a prot. 22407/85 del 8.7.85) ad eseguire, per ragioni di sicurezza, lavori di chiusura della porzione del piano pilotis di sua proprietà. Tale chiusura fu realizzata con infissi amovibili e inferriate di acciaio con strutture in alluminio e cristalli ...". Non è stato possibile accertare se detta porzione di spazio comune sia ricompresa tra quelle la cui chiusura fu autorizzata con la citata autorizzazione edilizia, ma considero che dette chiusure dovevano essere amovibili e realizzate con "... inferriate di acciaio con strutture in alluminio e cristalli ...", caratteristiche non presenti nella porzione al piano secondo, deve pertanto ritenersi che questa sia stata realizzata in assenza di titolo edilizio o in totale difformità. L'ampliamento al piano terzo catastale di circa mq 5,00 è riconducibile a parte della consistenza contenuta nella domanda di condono 0/75453/0 (mq 4,25) come si evince anche dalle foto allegate all'istanza mentre l'altra consistenza di mq 21,59 è riconducibile, ancora dalle foto allegate, a parte dell'ampliamento di mq 36,00 circa rilevato a questo livello sul fronte di Via Trionfale. La chiusura dell'altro balcone, prospiciente Via Carlo Evangelisti, per mq 23,00 circa è riconducibile alla domanda di condono prot. 86/176627/0 che riguarda proprio una consistenza di mq 23,00. Dall'atto notarile a rogito del Dr. Pietro Marzano di Roma, rep. 5.953, racc. 5.014, stipulato il 20 dicembre 2013, risulta che le obblazioni autodeterminate relative alle istanze di sanatoria edilizia prot. n. 86/176627/0 e prot. n. 0/75453/0, sono state interamente corrisposte e per l'ultima domanda di sanatoria è stata inoltre corrisposta l'anticipazione degli oneri concessori. La documentazione fornita dall'Ufficio di Scopo Condono relativamente alle dette istanze di sanatoria è allegata alla presente relazione rispettivamente sotto la lettera "H" e "I".

Sulla base di quanti fin qui esposto risulta priva di legittimità edilizia la scala che conduce al lastrico di copertura, una consistenza di circa mq 13 relativa alla chiusura del balcone prospiciente Via Trionfale al piano terzo catastale, la chiusura della parte comune del terrazzo al piano secondo catastale, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni, se riferita al progetto riportato nella pubblicazione citata; gli oneri per la regolarizzazione edilizia saranno individuati nel successivo paragrafo mentre la consistenza dell'unità immobiliare, all'esito degli interventi di ripristino, è quella che risulta dal prospetto che segue. Per la cantina dovrà essere prevista la separazione in modo da rendere le porzioni immobiliari autonomamente fruibili.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	295,00 mq	1,00	295,00 mq	2,70 m	1
Balconi	-	81,00 mq	0,30	24,3 mq	-	1
Posto auto	-	13,00 mq	0,45	5,85 mq	-	Sottosuolo
Superficie convenzionale complessiva:				325,15 mq		

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Durante il corso del sopralluogo sono stati richiesti i documenti necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ed i certificati di conformità degli impianti installati; detti



documenti non sono stati trasmessi e per tale motivo il sottoscritto non è stato posto nella condizione di redigere e depositare l'Attestato di Prestazione Energetica presso la Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per i vincoli e gli oneri condominiali si rimanda a quanto indicato nel paragrafo "Parti comuni" sopra riportato ed al regolamento di condominio allegato sotto la lettera "A".

STIMA LOTTO N. 1

Lotto n. 1 - Bene n. 1: Abitazione e relative pertinenze articolata ai piani 2, 3 e 4 oltre alla cantina al piano nel sottosuolo, facente parte dell'edificio sito in Roma, con ingresso da Via Trionfale n. 181 e da Via Carlo Evangelisti n. 3, identificata con il numero interno 4, e contraddistinta presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 368, particella 1404, sub. 14, categoria A/7, vani 11,5, piani 2-3-4-S1.

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel quadrante nord ovest di Roma Capitale, nel quartiere Balduina, a ridosso del Parco di Monte Mario, all'interno del perimetro amministrativo del Municipio XIV, ai bordi di un tessuto edilizio realizzato nella seconda metà del 1900.

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio di cui sono parti le porzioni pignorate è composto da fabbricati di tipo eterogeneo a prevalente destinazione residenziale, che si elevano mediamente per 5/6 livelli fuori terra, oltre ad eventuali livelli posti al di sotto della quota stradale: le attività commerciali sono situate per lo più nei locali al piano terra presenti negli edifici che si affacciano sulla vicina Piazza delle Medaglie D'Oro. Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata denominata "Medaglie D'Oro/Tito Livio" del trasporto pubblico su gomma situata su Via delle Medaglie D'Oro a circa 500 metri dall'ingresso dell'edificio; peraltro, a circa 5 minuti di automobile, è facilmente raggiungibile il capolinea degli autobus sito nella vicina Piazzale Clodio, denominato "Clodio".

L'edificio di cui le porzioni pignorate sono parte è identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma al foglio 368 con la particella 1404, mentre la porzione pignorata che costituisce il Bene n. 1 risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 368, particella 1404, sub 14, zona censuaria 4, categoria A/7, classe 7, consistenza 11,5 vani, Rendita Euro 4.127,78, Via Trionfale n. 181; Via Carlo evangelisti, n. 3 interno 4, piano 2, 3, 4 e S1.

La porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 1 appartiene a:

***** Srl con sede in *****, C.F. *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

La porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 1 viene posta in vendita per i seguenti diritti:

***** Srl con sede in *****, C.F. *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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 nelle immediate vicinanze e che presenta delle caratteristiche comuni; l'inserzione è di seguito riportata.

Attico via Massimi 7, Balduina, Roma

€ 1.870.000 - 5 locali - 272 m² superficie - 3 bagno - 4-5 piano - ascensore - lusso

Descrizione - riferimento: EK-69049848

Adiacenze Via Massimi, straordinario attico totalmente ristrutturato inserito in edificio degli anni '50 anch'esso recentemente rinnovato. La splendida abitazione gode di un panorama mozzafiato sull'osservatorio dello Zodiaco, i suoi giardini ed è facile scorgere in lontananza i castelli romani. Elegante ingresso con boiserie in legno bianco, meravigliosa zona living dotata di ampissima vetrata oltre la quale si ammira la vista, sala da pranzo provvista di caminetto angolare, zona relax con televisione, cucina abitabile, camera di servizio e bagno (che funge anche da servizio per ospiti), veranda; zona notte costituita da una master bedroom di dimensioni molto generose, seconda camera, due bagni. (Con possibilità di una terza stanza). Sia la zona giorno che quella notte hanno accesso in due magnifiche terrazze con pergotenda unite tra loro da un balcone. La distribuzione degli ambienti è praticamente perfetta e la qualità dei materiali utilizzati per la ricostruzione è di prim'ordine. Parquet in rovere verniciato sbiancato spazzolato, infissi in alluminio a doppio vetro, controsoffitti con effetti luce a led, serrande elettriche, armadi artigianali a muro, porta blindata, sistema di allarme perimetrale a infrarossi e perimetrale, soppalchi, impianto di riscaldamento centralizzato con predisposizione per renderlo autonomo, aria condizionata in tutta la casa, pannello solare. Ad avvalorare la proposta, un ampio box con posto auto antistante ed una cantina. Una soluzione per chi è alla ricerca di un vero e proprio attico per definizione, con le sue incredibili terrazze, una ristrutturazione a regola d'arte e ben collegato con i quartieri più centrali di Roma.

Caratteristiche

Tipologia Attico | Intera proprietà | Classe immobile signorile – **Contratto** Vendita

Piano Da 4 a 5 - **Piani edificio** 4 **Ascensore** Sì **Superficie** 272 m² **Locali** 5+ **Camere da letto** 3

Cucina Cucina abitabile **Bagni** 3 **Arredato** No **Balcone** Sì **Terrazzo** Sì

Box, posti auto 1 in box privato/box in garage, 1 in parcheggio/garage comune

Riscaldamento Centralizzato, a radiatori, alimentato a gas

Climatizzazione Autonomo, freddo/caldo **Costi prezzo** € 1.870.000 **Spese condominio** € 190/mese



La planimetria dell'immobile



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione





Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione





Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune le due porzioni messe a confronto sono rappresentate dalla consistenza pressoché simile, mentre la differenza maggiore è rappresentata dalla presenza dell'ampio terrazzo presente nell'appartamento preso come comparabile, mentre l'abitazione in argomento ha il vantaggio di essere parte di un edificio di pregio architettonico, peraltro segnalato nella "Carta per la Qualità" e l'ascensore che arriva direttamente all'interno dell'abitazione. L'appartamento viene proposto in vendita per la somma di € 1.870.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore ed acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 10%, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 1.683.000,00 (€ 1.870.000,00 - 10%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza indicata nell'inserzione, pari a mq 272,00, si ottiene un valore di €/mq 6.187,5 (€ 1.683.000,00 : mq 272,00). Il valore così individuato si colloca nettamente al di sopra dei valori massimi registrati dall'OMI nel secondo semestre 2023, l'ultimo disponibile, che sono di seguito riportati con la precisazione che la categoria di riferimento è quella delle "abitazioni civili": detto valore può ritenersi comunque congruo visto che le abitazioni al piano attico godono di un mercato particolare.

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)

Codice di zona: C17 **Microzona catastale n.:** 34

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	2950	4100	L	9,8	14	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2650	3700	L	8,3	12,3	L
Abitazioni signorili	Normale	3300	4600	L	11	15,8	L
Box	Normale	2100	3000	L	8,5	12,3	L
Posti auto coperti	Normale	1550	2250	L	7,3	10,3	L
Posti auto scoperti	Normale	950	1350	L	4,3	6,3	L

Applicando il valore così individuato alla consistenza ragguagliata delle porzioni immobiliari oggetto della presente stima, che nel paragrafo “Regolarità edilizia” è stata determinata in ragione di mq 325,15, si ottiene un valore di mercato di € 2.011.865,62 (€/mq 6.187,5 x mq 325,15).

Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari se fossero compravendute in condizioni di ordinarietà; risulta pertanto 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

In parziale accoglimento alle osservazioni fatte pervenire dal legale della ***** Srl, la riduzione per l’assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato individuato trattandosi di un edificio realizzato in virtù delle dette licenze edilizie e provvisto del certificato di abitabilità benché dopo il rilascio di quest’ultimo siano state realizzate delle opere per cui è necessario procedere ad una nuova verifica dei presupposti di agibilità; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 201.186,56 (€ 2.011.865,62 x 10 %).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo “Regolarità edilizia”, l’abitazione presenta delle difformità rispetto a quanto desumibile dalla citata pubblicazione per cui si rende necessario procedere, al piano quarto catastale, alla demolizione di parte della chiusura del balcone prospiciente Via Trionfale che non risulta oggetto di sanatoria, per una consistenza di circa mq 13,00: il costo per detti interventi è stato determinato



sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante “Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023”, la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024, in cifra tonda in ragione di € 8.000,00. Le due istanze di sanatoria presentate per le restanti opere abusive devono essere definite con il rilascio della concessione in sanatoria: detto rilascio è subordinato al parere favorevole dell’Ente preposto alla tutela del vincolo (l’immobile è ricompreso nella fascia di protezione delle aree di interesse archeologico e ricompreso all’interno della fascia di rispetto di un



punto di interesse archeologico): il costo per la definizione di dette domande può essere quantificato complessivamente in ragione di € 12.000,00; detto importo comprende gli onorari professionali, i diritti di segreteria, il conguaglio degli oneri concessori e quant'altro necessario alla definizione delle istanze. Per la rimozione della scala che conduce al lastrico di copertura con la relativa struttura che emerge dal lastrico, è previsto un importo di € 18.000,00 che comprende anche la realizzazione degli interventi tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la realizzazione del solaio, le opere accessorie (impermeabilizzazione, pavimentazione, ecc.), il calo in basso e il trasporto a discarica dei materiali di risulta con i relativi oneri, oltre agli onorari relativi alla procedura edilizia.

Al piano secondo dovrà essere "stamponato" lo spazio comune che consente l'accesso all'unità immobiliare i cui costi dovrebbero essere sostenuti anche dal proprietario della limitrofa abitazione: l'importo stimato è pari in cifra tonda ad € 8.000,00. Per le opere interne, una volta verificati i presupposti per la presentazione di una CILA tardiva ai sensi del comma 5, dell'art. 6 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (superfici minime, rapporti aeroilluminanti, ecc.) è previsto un importo di € 4.500,00 che comprende gli onorari professionali, la sanzione di € 1.000,00, i diritti di segreteria e quelli dovuti all'Agenzia delle Entrate per la variazione catastale.

La cantina dovrà essere fisicamente separata da quella limitrofa mediante la realizzazione di una parte del tramezzo e la riapertura della porta: l'importo stimato è pari ad € 3.500,00 e comprende, oltre alle opere edili, anche la relativa procedura edilizia; l'importo indicato è relativo alla quota parte dell'abitazione in argomento.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione edilizia è stimato complessivamente in ragione di **€ 54.000,00**.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'abitazione, come indicato nel testo dell'elaborato peritale, versa in uno stato manutentivo discreto come peraltro l'abitazione indicata nell'inserzione: pertanto non si ritiene opportuno operare variazione in tal senso. Il fatto che l'abitazione pignorata goda dell'appartenenza ad un fabbricato di elevata qualità architettonica, abbia l'ascensore che conduce direttamente all'interno dell'abitazione e possiede una vista sulla città da Monte Mario che poche altre possono vantare, attribuisce al compendio immobiliare un incremento di valore che può essere determinato in ragione in ragione del 10% del valore in precedenza individuato: pertanto l'incremento è pari ad **€ 201.186,56** (€ 2.011.865,62 x 10%).

STATO DI POSSESSO

Come esposto nel precedente paragrafo "Stato di occupazione", le porzioni immobiliari pignorate sono nella disponibilità del dott. ***** , amministratore unico della "***** * * * * Srl": agli atti della Procedura esecutiva è altresì presente una richiesta di liberazione dell'immobile depositata dal Custode Giudiziario, dott.ssa Gabriella Pasquini, notaio in Roma, motivo per cui non si ritiene opportuno operare correzioni al valore precedentemente individuato.



VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché, a seguito delle ricerche effettuate, non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili o che non siano quelli ordinariamente presenti negli immobili realizzati nello stesso periodo, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con mail inviata il 7 maggio 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa l'importo delle spese fisse di gestione, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: l'amministrazione del condominio ha risposto che "... Per quanto riguarda l'int. 4 non sono state pagate quote condominiali ordinarie negli ultimi 2 anni. ... Per quanto riguarda l'int. 4 è stato richiesto procedura di pignoramento immobiliare registrata al n. 1326/2022. ... Relativamente alle cantine da lei menzionate, le preciso che probabilmente, queste ultime sono state accorpate agli appartamenti poiché non risultano essere millesimate ... ". Nel bilancio preventivo relativo al 2024 la spesa relativa all'abitazione in argomento è stata individuata in ragione di € 4.634,31: in considerazione del fatto che l'art. 63 delle disp. di att. del Codice civile stabilisce 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 ...", a scopo cautelativo verranno prese in considerazione solamente due annualità e pertanto l'importo da detrarre al valore in precedenza individuato è pari ad € 9.268,62. I documenti inviati dall'amministrazione del condominio sono allegati alla presente relazione sotto la lettera "J".

CONCLUSIONI

Il valore dell'abitazione, e delle relative pertinenze, sita in Roma e facente parte dell'edificio con accesso da Via Carlo Evangelisti, n. 3 e da Via Trionfale n. 181, identificata con il numero interno 4 e identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 368, particella 1404, sub 14 è determinato in ragione di € 1.948.597,00 come di seguito specificato:

Valore di mercato individuato:	€	2.011.865,62	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	201.186,56	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	54.000,00	+
Stato d'uso e manutenzione:	€	201.186,56	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	9.268,62	=
Valore	€	1.948.597,00	

Pari in cifra tonda ad € 1.950.000,00 (euro unmilionenovecentocinquantamila/00).

LOTTO N. 2

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto 2 sono state acquistate dalla sig.ra
 con atto ai rogiti del notaio Gilberto Colalelli di Roma del 23 maggio 1984, rep. 76412, racc. 15076, trascritto a Roma 1 in data 21 giugno 1984 al reg. gen. 52402, reg. part. 40520, da potere della
 “ - Società Anonima” con sede in . Si segnala che, successivamente alla trascrizione del decreto di sequestro conservativo che ha originato la procedura esecutiva RGE 70/2023, la signora , riservandosi il diritto di abitazione vitalizio su tali porzioni immobiliari, ne ha venduta la proprietà a (prenome) (cognome), nato a il ; CF con atto a rogito del notaio Pasquale Farinaro di Roma, stipulato in data 15 gennaio 2021, rep. 30952/16319, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 18 gennaio 2021 reg. gen. n. 4672 reg. part. n. 3167 e che trovasi allegato al presente elaborato peritale sotto la lettera “K”.

All’art. 1 del detto atto è riportato che “... La signora , per sé riservando il diritto di abitazione vitalizio, vende al signor , che accetta ed acquista, la proprietà gravata dal predetto diritto di abitazione del seguente immobile sito in Comune di Roma, Via Carlo Evangelisti n. 3 e precisamente:

- Appartamento al piano terzo, distinto col numero interno 5 (cinque), composto da 5 (cinque) vani catastali per una superficie catastale di mq. 83 (ottantatre), confinante con vano scala, appartamento interno 4, distacco su detta Via, salvo altri;
- Annesso locale cantina al piano seminterrato, distinto col numero 5 (cinque), confinante con corridoio di accesso, cantine nn. 4 e 6, salvo altri; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 368, particella 1404, sub. 503, zona censuaria 4, categoria A2, classe 4, vani 5, superficie catastale mq. 83, Rendita Catastale Euro 1.420,26 ...”.

Il citato atto è stato stipulato in data 15 gennaio 2021 e quindi in data successiva alla trascrizione del decreto di sequestro conservativo del 5 giugno 2019, del Tribunale di Livorno, avvenuta in data 20 giugno 2019, registro generale n. 73285, registro particolare n. 51297, poi convertito in pignoramento in forza di sentenza di condanna esecutiva annotata a margine di detta trascrizione in data 16 gennaio 2023, al registro particolare n. 787, registro generale 4550; il citato sequestro conservativo aveva ad oggetto la proprietà esclusiva in capo alla sig.ra alla quale era pervenuta in virtù del già citato atto ai rogiti del notaio Gilberto Colalelli di Roma del 23 maggio 1984, rep. 76412, racc. 15076, trascritto a Roma 1 in data 21 giugno 1984 al reg. gen. 52402, reg. part. 40520, da potere della “ - Società Anonima” con sede in . All’art. 1 del detto atto è riportato che “... La “ . - Società Anonima” con sede in , come sopra rappresentata, vende alla signora in che accetta ed acquista le seguenti porzioni di immobile facenti parte del fabbricato sito in Roma, alla Via Trionfale civv. Nn. 181, 183, 183/A e Via Carlo Evangelisti civv. nn. 1 e 3 fabbricato confinante con Via Trionfale, Via Carlo Evangelisti, proprietà Soc. Coop. Ed. e precisamente dette porzioni sono costituite: -



appartamento sito al piano terzo, distinto con il numero interno 5 (cinque), composto di ingresso, pranzo-soggiorno, camera, cameretta, cucina e bagno, confinante con appartamento interno 4, appartamento interno 5, vano scala, distacchi da Via Evangelisti e da Via Trionfale – vano ad uso cantina sito al piano seminterrato, distinto con il numero cinque, confinante con cantine numeri 4 e 6 intercapedine e corridoio comune – porzione di terrazzo al piano primo (secondo catastale) confinante con porzione di terrazzo annesso all'appartamento int. 4, porzione di terrazzo annesso all'appartamento int. 6, accesso all'ascensore condominiale e distacchi come sopra. Quanto sopra è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 171292 pag. 120 ancora in ditta “

S.p.A.” con sede in _____, foglio 368, particella 1404 sub. 5, ma per esso è stata presentata scheda di variazione di unità immobiliare registrata presso l'U.T.E. di Roma il 22 maggio 1984 al n. 39241. Sono compresi nella vendita, oltre che alla proprietà dei locali e spazi comuni, come dal regolamento di condominio di cui in appresso: diritto di uso di posteggio per una autovettura nell'autorimessa di proprietà condominiale sita al piano delle cantine dello stabile con accesso carraio da Via Trionfale civ. n. 183/A; diritto di posteggio per un'autovettura nel parcheggio scoperto realizzato sulla copertura dell'autorimessa condominiale alla quale si accede attraverso il passo carraio di Via Evangelisti n. 1 ...”. La copia del citato atto a rogito del notaio Gilberto Colalelli di Roma del 23 maggio 1984, rep. 76412, racc. 15076, è allegato alla relazione sotto la lettera “L”.

Con riferimento a detti diritti di posteggio, nel corso dell'udienza dell'11 settembre 2024, il Giudice dell'Esecuzione ha invitato gli ausiliari ad integrare le rispettive relazioni tenendo conto delle pertinenze sopra citate. Il diritto di posteggio per un'autovettura nel parcheggio scoperto realizzato sulla copertura dell'autorimessa condominiale, dagli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari, risulta essere stato alienato dalla stessa sig.ra ***** unitamente all'abitazione identificata con il numero interno 5bis, in alcuni documenti interno 7, con l'atto di compravendita del 27 gennaio 1989, rep. 6187 a rogito della dott.ssa Simonetta Nelli Petrone, notaio in Roma, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 4 febbraio 1989, RG 12651, RP 7711. Pertanto, ai fini della valutazione si terrà conto esclusivamente del diritto d'uso di posteggio per una autovettura nell'autorimessa di proprietà condominiale sita al piano delle cantine dello stabile con accesso carraio da via Trionfale 183/A.

CONSISTENZA

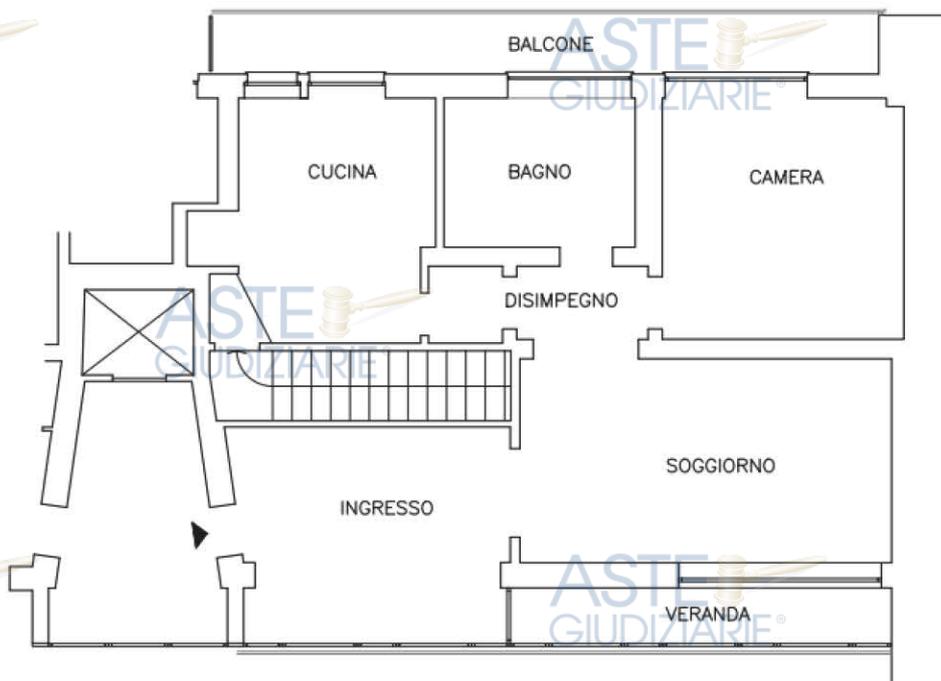
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	97,75 mq	1,00	97,75 mq	3,00 m	3
Balconi	-	10,35 mq	0,30	3,10 mq	-	3
Cantina	-	12,00 mq	0,45	5,40 mq	-	Sottosuolo
Superficie convenzionale complessiva:				106,25 mq		

La consistenza sopra indicata è quella rilevata all'atto del secondo e del terzo sopralluogo; effettuati, rispettivamente in data 23 gennaio 2024 e 21 marzo 2024, mentre il primo, con esito

negativo, era stato effettuato in data 4 gennaio 2024: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo “Regolarità edilizia”.

All’abitazione, ubicata al piano terzo catastale, è possibile accedervi dal piano secondo tramite una scala che esita direttamente nella cucina oppure tramite l’ascensore che esita in uno spazio che consente l’accesso anche alla limitrofa abitazione identificata con il numero interno 4.

L’ingresso è costituito da un ampio ambiente, in parte delimitato con infissi in vetro e metallo che a sua volta consente l’accesso al soggiorno e ad una veranda realizzata chiudendo con infissi in metallo e vetro un preesistente balcone; nel soggiorno è presente un ampio vano che consente l’accesso al disimpegno che distribuisce la cucina, il bagno e la camera da letto. Completa l’abitazione un balcone prospiciente Via Carlo Evangelisti: quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



PIANTA PIANO TERZO



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



La zona d’ingresso





Il soggiorno



Il disimpegno



Il balcone



La camera con accesso al balcone



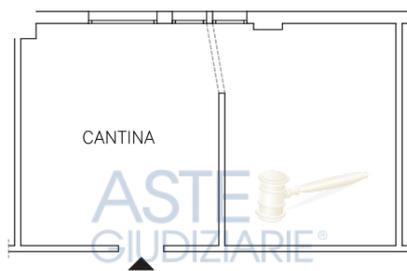


Il bagno



La cucina con accesso sul balcone

Come accennato in precedenza la cantina annessa all'abitazione è messa in diretta comunicazione con quella limitrofa: il vano in argomento è quello posto sulla sinistra nell'immagine che segue e che risulta avere un vano finestra in più rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale: peraltro le operazioni di rilievo sono state rese difficoltose dagli oggetti presenti nell'ambiente e pertanto la restituzione del rilievo ha natura puramente indicativa.

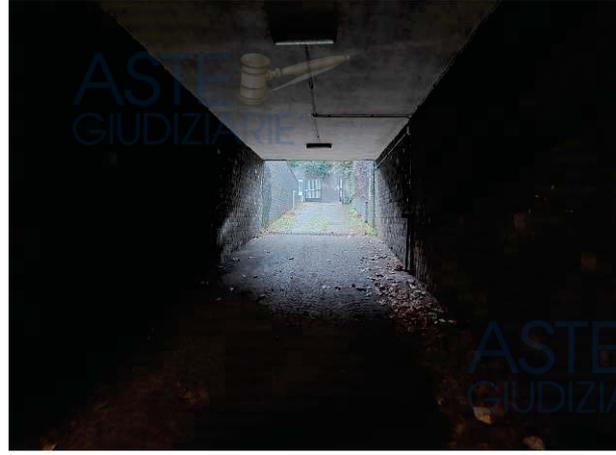


La restituzione schematica della cantina (non in scala)



La cantina





L'ingresso all'autorimessa al piano delle cantine



L'autorimessa al piano delle cantine

CONFINI

L'abitazione che costituisce il Lotto n. 2 confina con il vano ascensore, con l'appartamento identificato con il numero interno 4, con il distacco verso Via Trionfale e con il distacco verso Via Carlo Evangelisti, salvo altri e più precisi confini. La cantina appena citata confina con la limitrofa cantina con cui è messa in comunicazione, il corridoio di comune di accesso e il distacco su Via Trionfale, salvi altri e più precisi confini.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione identificata come Bene n. 2 presenta la pavimentazione della camera in parquet, mentre il resto dell'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica che è posta in opera anche nel rivestimento della cucina e del bagno; le altre pareti sono rifinite con carta da parati. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono per lo più in legno e dotati di avvolgibili in PVC ed altri in metallo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23 maggio 1984 al 15 novembre 2021	nata a il CF proprietario per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1404, Sub. 503, Zc 4 Categoria A/2, Cl. 4, Cons. 5 vani, Superficie catastale - m ² , Rendita € 1.420,26, Via

Dal 15 novembre 2021 all'attualità	nata a * il CF diritto di abitazione per 1/1. nato a il CF proprietario per 1/1.	Trionfale n. 181, Via Carlo Evangelisti n. 3, piani 3-S1, interno 5, Catasto Fabbricati Fg. 368, Part. 1404, Sub. 503, Zc 4 Categoria A/2, Cl. 4, Cons. 5 vani, Superficie catastale 80/83 m ² , Rendita € 1.420,26, Via Trionfale n. 181, Via Carlo Evangelisti n. 3, piani 3-S1, interno 5,
------------------------------------	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	368	1404	503	4	A/2	4	5 vani	80/83 m ²	1.420,26	3-S1

Corrispondenza catastale

Per l'abitazione, dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti, è emersa una difformità riconducibile alla presenza di un ampliamento che è andato ad aumentare la consistenza del vano di ingresso, ottenuto con la chiusura del balcone, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni in prossimità dell'accesso al vano cucina e a delle incongruenze dovute a grafismo: per tale motivo si rende opportuna la presentazione di una denuncia divaricazione catastale. Per la cantina, dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale ha messo in evidenza la difformità, prima descritta, relativa alla fusione della cantina in argomento con quella adiacente. Si conferma la congruenza tra quanto indicato nella visura catastale in merito alla titolarità e gli esiti degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1. La visura storica e la planimetria catastale sono allegati alla presente relazione sotto la lettera "M".

PRECISAZIONI

All'art. 2 dell'atto di compravendita a rogito del Dr. Pasquale Farinaro, notaio in Roma, rep. 30952, racc. 16319, stipulato il 15 gennaio 2021, è riportato che "... *La vendita in oggetto viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le parti comuni, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, infissi, attinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con cessione di tutti i diritti quali attualmente esistono, così come risultano dalla Legge, dal titolo di provenienza al quale le parti fanno espresso riferimento e dal Regolamento di Condominio che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, di accettare e far accettare anche ai propri aventi causa ...*".

PATTI

Ancora nel citato atto a rogito del Dr. Pasquale Farinaro, stipulato il 15 gennaio 2021, e più precisamente all'art. 5, è indicato che "... *La parte venditrice: - trasmette fin da questo momento il possesso del cespite oggetto di questo atto, libero da persone e cose, alla parte acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà gli oneri precisandosi che insiste sopra il diritto di abitazione; - garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sul cespite oggetti di questo atto non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di: - ipoteca*



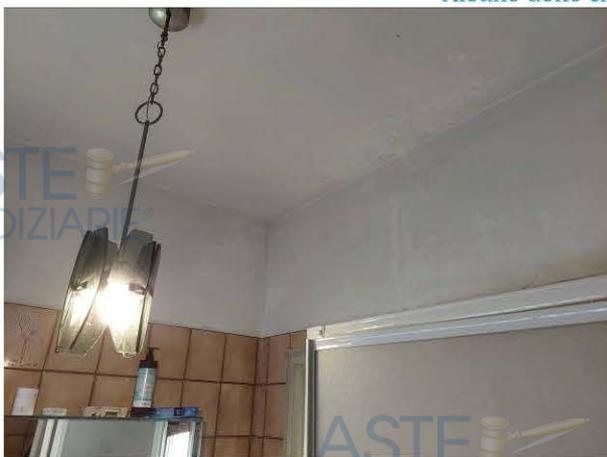
volontaria in rinnovazione iscritta a Roma 1 in data 17 marzo 2008 al n. 6716 di formalità a favore di Credito Fondiario ed Industriale Fonspa – Istituto per i Finanziamenti a Medio e Lungo Termine S.p.A.; - decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Livorno in data 5 giugno 2019 repertorio n. 1928/2019 trascritto a Roma 1 in data 20 giugno 2019 al n. 51297 di formalità. In relazione a tali formalità la parte acquirente dichiara di assumere, come in effetti assume, ogni eventuale debito ad esse inerenti, con manleva della parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo; - garantisce inoltre di essere al corrente col pagamento di qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta e tassa comunque afferente il cespite oggetto di questo atto, impegnandosi altresì a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla data del presente atto. Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Gilberto Colalelli di Roma in data 23 maggio 1984 repertorio n. 76412, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 21 giugno 1984 al n. 40520 di formalità ...”.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, l’abitazione risulta in mediocre stato di conservazione: in alcuni punti delle pareti e del soffitto è stato notato un distaccamento della tinteggiatura riferibile alla presenza d’acqua; non è stato possibile accettare se gli eventi che hanno causato detti ammaloramenti siano cessati o ancora in essere; alcune delle finiture presenti sono da far risalire all’epoca di costruzione dell’edificio e quindi alla fine degli anni ‘50 del secolo scorso.



Alcune delle criticità evidenziate



Alcune delle criticità evidenziate



Il vano cantina risulta in uno stato di conservazione consono per la destinazione d'uso a cui è adibito.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo, come descritto nel verbale del sopralluogo, le porzioni immobiliari in argomento risultavano nella disponibilità del sig. _____ e della sig.ra _____

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23 maggio 1984 al 14 gennaio 2021	_____ nata a _____ il _____, CF _____ proprietaria per 1/1	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Gilberto Colalelli di Roma	23 maggio 1984	76412	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	21 giugno 1984	52402	40520
Dal 15 gennaio 2021 all'attualità	_____ nato _____ a _____ il _____, CF _____ proprietario per 1/1 gravato dal diritto di abitazione della sig.ra _____	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Pasquale Farinaro di Roma	15 gennaio 2021	30952	16319
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	18 gennaio 2021	4672	3167

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile e l'esito degli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto della sig.ra _____, proprietaria dell'unità immobiliare al momento del più volte citato sequestro conservativo che aveva ad oggetto la proprietà esclusiva in capo alla stessa sig.ra _____, aggiornato al 3 aprile 2024,



ispezione n. T296635 del 4 aprile 2024, è allegato alla presente sotto la lettera “N” mentre le formalità che interessano la porzione immobiliare pignorata sono di seguito riportate.

Trascrizioni

Atto notarile pubblico

Titolo: Atto notarile pubblico del 23 maggio 1984, rep. 76412

Rogante: Gilberto Colalelli, Notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 21 giugno 1984, reg. gen. 52402, reg. part. 40520

Contro: Società Anonima, con sede in , CF ,

A favore di: , nata a il , CF .

Corpo della trascrizione “... Si chiede la trascrizione dell’atto a rogito notaio Gilberto Colalelli in data 23 maggio 1984 repo. 76412 in corso di registrazione mediante il quale atto, la “

– Società Anonima” con sede in ha venduto alla signora in che ha accettato ed acquistato le seguenti porzioni d’immobile facenti parte del fabbricato sito in Roma, alla via Trionfale, via Carlo Evangelisti civv.nn.1 e 3 fabbricato confinante con via Trionfale, via Carlo Evangelisti, proprietà Soc.coop.Ed. e

precisamente: dette porzioni sono costituite: - appartamento sito al piano terzo, distinto con il numero interno 5 composto di ingresso, pranzo-soggiorno camera cameretta, cucina e bagno, confinante con appartamento interno 4, appartamento interno cinque vano scala, distacchi da via Evangelisti e da via Trionfale. Vano ad uso cantina sito al piano seminterrato, distinto con il numero cinque, confinante con cantine numeri 4 e 6 intercapedine e corridoio comune; porzione di terrazzo al piano primo (secondo catastale) confinante con porzione di terrazzo annesso all’appartamento int.4, porzione di terrazzo annesso all’appartamento int.6, accesso all’ascensore condominiale e distacchi come sopra. Quanto sopra è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 171292 pag.120 ancora in ditta “

S.p.A.” con sede in Roma, foglio 368 particella 1404 sub. 5, ma per esso è stata presentata scheda di variazione di unità immobiliare registrata presso l’U.T.E. di Roma il 22 maggio 1984 al n.39241. Sono compresi nella vendita oltre che alla comproprietà dei locali e spazi comuni, come dal regolamento di condominio di cui in appresso: diritto d’uso di posteggio per una autovettura nell’autorimessa di proprietà condominiale sita al piano delle cantine dello stabile con accesso carraio da via Trionfale civ.n.183/A; diritto di posteggio per un autovettura nel parcheggio scoperto realizzato sulla copertura dell’autorimessa condominiale alla quale si accede attraverso il passo carraio di via Evangelisti n.1. ... “.

Atto notarile pubblico

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 gennaio 1989, rep. 6187

Rogante: Simonetti Nelli Petrone, Notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 4 febbraio 1989, reg. gen. 12651, reg. part. 7711

Contro: , nata a il , CF ;

A favore di: nato a il , CF .

Corpo della trascrizione “... in ha venduto a che ha

accettato e acquistato la piena proprietà – unitamente alle proporzionali quote di comproprietà sui beni comuni e condominiali – della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma avente accessi principali dalla Via Trionfale numeri civici 181 – 183 e 183/A e secondari dalla Via Carlo Evangelisti numeri civici 1 – 3 e precisamente: appartamento ad uso ufficio posto al piano secondo catastale (primo terrazzo), distinto con il numero interno 5bis (cinque bis), in alcuni documenti int. 7 (interno 7), composto di quattro vani ed accessori, tra cui terrazzo e lastrico solare, nel suo complesso confinante con distacco su Via Carlo Evangelisti, terrazzo di accesso all’appartamento numero interno 6,



distacco su Via Trionfale, proprietà appartamento numero interno 4 e 4 bis, salvo altri. La venditrice

in ha dichiarato che quanto sopra risulta censito nel N.C.E.U. del Comune
suddetto alla partita 171292 in ditta “

S.p.A.” con sede in , foglio 368, particella 1404, sub. 5, successivamente variato con denunce
registrate presso l’U.T.E. di Roma in data 22 maggio 1984 con il numero 39241 di protocollo, in data 6
dicembre 1986 con il numero 174487 di protocollo ed infine in data 23 gennaio 1989 con il numero 7981
di protocollo, nel quale i dati dell’unità derivata sopra descritta risultano essere i seguenti: foglio 368, n.
1404, sub. 15, Via C. Evangelisti, n.ro civico 1-3, piano 2, interno 5 bis ...”.

La porzione immobiliare oggetto della presente vendita è stata realizzata sulla terrazza al piano
secondo catastale acquistata con l’atto a rogito del dott. Gilberto Colalelli, Notaio in Roma del 23
maggio 1984, rep. 76412.

Atto Giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare del 5 giugno 2019, rep. 1928/2019

Decreto di sequestro conservativo

Pubblico ufficiale: Tribunale di Livorno, CF 80007220496

Trascritto a Roma 1 il 20 giugno 2019, reg. gen. 73285, reg. part. 51297

A favore di: , nato a il , CF , per

la quota di - del diritto di proprietà, relativamente a tutte le unità negoziali;

A favore di: ***** srl, con sede in ***** , CF ***** , per il diritto di proprietà
relativamente a tutte le unità negoziali;

Contro: ***** , nata a ***** il ***** , CF ***** , per la
quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all’unità negoziale n. 1;

Contro: ***** Srl, con sede in ***** , CF ***** , relativamente all’unità
negoziale n. 2, per la quota 1/1 del diritto di proprietà;

Unità negoziale n. 1.

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei
Fabbricati al foglio 368, particella 1404, subalterno 503, natura A/2 – abitazione di tipo civile,
consistenza 5 vani;

Unità negoziale n. 2.

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei
Fabbricati al foglio 368, particella 1404, subalterno 14, natura A/7 – abitazione in villini,
consistenza 11,5 vani;

Nella Sezione D della nota di trascrizione è riportato quanto segue: “*il giudice ha autorizzato il
sequestro conservativo di tutti i beni, crediti e ogni altro valore di titolarità della signora *****
***** e della società ***** srl fino alla concorrenza della somma di euro 599.000,00 in
favore della società ***** srl e fino alla concorrenza della somma di euro 100.000,00 in favore del
signor ******”.

Annotazione

Titolo: Sentenza di condanna esecutiva 1° dicembre 2022, rep. 879

Autorità emittente: Tribunale di Livorno, CF 80007220496

**Domanda di Annotazione presentata a Roma 1 il 16 gennaio 2023, reg. gen. 4550, reg.
part. 787**

A favore di: ***** , nato a ***** il ***** , CF *****;

a favore di: ***** Srl, con sede in ***** , CF *****;

Contro: ***** , nata a ***** il ***** , CF *****;

Contro: ***** Srl, con sede in ***** , CF *****;

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

Nella Sezione D della domanda di annotazione è riportato quanto che “p q m il Tribunale, definitivamente pronunciando, contrariis reiectis, così provvede; 1) accoglie la domanda proposta da ***** e , per l'effetto, condanna i convenuti ***** e ***** srl, in persona del legale rappresentante p. t., a corrispondere, in solido fra loro, all'attore la somma di euro 100.000,00, oltre interessi nella misura legale dal dovuto e fino al saldo per i titoli di cui in motivazione; 2) accoglie la domanda proposta da *****s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., e, per l'effetto, condanna i convenuti ***** e ***** srl, in persona del legale rappresentante p.t., a corrispondere, in solido fra loro, alla società attrice la somma di euro 599.000,00, oltre interessi nella misura legale dal dovuto e fino al saldo per i titoli di cui in motivazione; 3) rigetta le domande proposte in causa in via riconvenzionale da ***** srl, in persona del legale rappresentante p.t.; 4) condanna ***** e ***** srl, in persona del legale rappresentante p.t., in solido, a rifondere a ***** e ***** srl, in persona del legale rappresentante p. t., in solido, le spese del presente giudizio, che si liquidano in euro 898,50 per esborsi e, quanto agli on orari di avvocato, in euro 4.000,00 per fase di studio, euro 3.000,00 per fase introduttiva, euro 7.500,00 per fase di trattazione/istruttoria ed euro 8.000,00 per fase decisoria, oltre iva, cpa e spese generali come per legge”.

Compravendita

Titolo: Atto notarile pubblico del 15 gennaio 2021, rep. 30952/16319

Rogante: Farinano Pasquale notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 18 gennaio 2021, reg. gen. 4672, reg. part. 3167

A favore di: ***** , nata a ***** il ***** CF ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1;

A favore di: ***** , nata a ***** il ***** , CF ***** , per la quota di 1/1 del diritto di abitazione in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** , nata a ***** il ***** , CF ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** , nata a ***** il ***** , CF ***** , per la quota di 1/1 del diritto di abitazione, relativamente all'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 368, particella 1404, subalterno 503, natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza 5,0 vani, Via Carlo Evangelisti, n. 3 VI – interno 5 piano 3 - S1.

Nella sezione D della presente nota di trascrizione è indicato che “... la vendita in oggetto viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le parti comuni, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, infissi, attinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, e con cessione di tutti i diritti quali attualmente esistono, così come risultano dalla legge, dal titolo di provenienza al quale le parti fanno espresso riferimento e dal regolamento di condominio che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, di accettare e far accettare anche ai propri aventi causa. quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice in virtu' di atto di compravendita a rogito notaio Gilberto Colelli di Roma in data 23 maggio 1984 repertorio n. 76412, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 21 giugno 1984 al n. 40520 di formalità ...”.

iscrizione

Ipoteca volontaria

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 aprile 1988, rep. 35873

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

Rogante: Piercarlo Caparrelli notaio in Roma

Iscritta a Roma 1 il 4 maggio 1988, reg. gen. 38948, reg. part. 8547

A favore di: "CREDITO FONDIARIO – Società per azioni", con sede in Roma (RM), CF 00395320583, nel seguito denominato anche "Istituto";

Contro: ***** , nata a ***** il ***** , CF ***** , coniugata in regime di separazione dei beni;

Corpo della trascrizione "... Domanda di iscrizione ipotecaria ... in forza del contratto di mutuo del giorno 27 aprile 1988, Rep.n. 35873 a rogito del dott. PIERCARLO CAPARRELLI, Notaio in Velletri ... contenente il mutuo concesso dal Credito Fondiario S.p.A. ai sensi e nei termini delle leggi e regolamenti sul Credito Fondiario ed Edilizio a ***** , nella somma di L. 100.000.000= (lire centomilioni) che verrà consegnata previo l'adempimento delle condizioni espresse in detto rogito. La parte mutuaria si è obbligata anche per i propri aventi causa con vincolo solidale ed indivisibile, a restituire la suddetta somma mutuata al Credito Fondiario – S.p.A., nel termine di anni dieci (10), col mezzo di rate semestrali da pagarsi il 1° gennaio ed il 1° luglio di ciascun anno, a decorrere dal gennaio o dal luglio immediatamente successivo alla consegna del mutuo, comprendente, ciascuna semestralità, la somma destinata all'ammortizzazione e l'interesse che, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, verrà convenuto all'atto della consegna del mutuo, se del caso, con criteri di variabilità di semestre in semestre in relazione a parametri attinenti al mercato finanziario o monetario ... CREDITI Per la complessiva somma di L. 270.000.000= (lire duecentosettantamilioni), la quale comprende il predetto capitale mutuato gli interessi anche di preammortamento l'ammontare delle semestralità che rimanessero insolute e gli interessi di mora nella misura vigente per legge, salve eventuali variazioni ... Sopra il seguente immobile, con tutti i relativi diritti, pertinenze, accensioni, situato nel Comune di Roma, Via Carlo Evangelisti n. 3, e precisamente: appartamento di una camera, salone ed accessori e sottostante terrazzo, posto al piano terzo, distinto con il numero interno cinque (5), confinante con Via Carlo Evangelisti, con la Via Trionfale, con appartamento interno 6 e relativo terrazzo, con appartamento interno quattro, con vano ascensore, salvo altri. All'appartamento è annesso un vano ad uso cantina di circa metri quadrati sette (mq. 7), posto al piano seminterrato, distinto con il numero cinque (5), confinante con corridoio comune, con intercapedine, con cantina annessa all'appartamento interno quattro, salvi altri. La suddescritta porzione immobiliare è allibrata nel N.C.E.U. del Comune di Roma, con le seguenti indicazioni: foglio 386, mappale 1404/Sub. 5, Piani 2, 3, S1, ma per la stessa in base a delle modifiche apportate sono state presentate all'U.T.E. di Roma, denuncie di variazione in data 22 maggio 1984 e 6 dicembre 1986 ai numeri 39241 e 174487 di protocollo ... " .

Ipoteca in rinnovazione

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 aprile 1988, rep. 35873

Rogante: Piercarlo Caparrelli notaio in Roma

Iscritta a Roma 1 il 17 marzo 2008, reg. gen. 32993, reg. part. 6716

A favore di: CREDITO FONDIARIO ED INDUSTRIALE FONSPA - ISTITUTO PER I FINANZIAMENTI A MEDIO E LUNGO TERMINE S.P.A., con sede in Roma (RM), CF 00395320583, per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** , nata a ***** il ***** , CF ***** , per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

contro: ***** nato a ***** il ***** , CF ***** , per il diritto di proprietà relativamente all'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 368, particella 1404, subalterno 503, natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Evangelisti, n. 3, piano 3 – S1;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 368, particella 1404, subalterno 5;

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

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 368, particella 1404, subalterno 13, natura A/2 – abitazione di tipo civile, consistenza -, Via Carlo Evangelisti, n. 3, piano 2;
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 368, particella 1404, subalterno 5;
Per i contenuti della Sezione D della presente nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata sotto la lettera "N".

Sono stati effettuati accertamenti anche sul conto del sig. *****, aggiornati alla data del 3 aprile 2024, sul quale è risultato, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione, la formalità relativa all'atto di acquisto trascritto a Roma 1 il 18 gennaio 2021, reg. gen. 4672, reg. part. 3167. L'esito dell'ispezione effettuata è allegata alla presente relazione sotto la lettera "O".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è stato dotato del certificato di agibilità/abitabilità.

All'articolo 4 del più volte citato atto di compravendita è riportato che "*... le opere relativo alla costruzione di quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi ...*".

In data 25 marzo 2024, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale due istanze di accesso agli atti attraverso la piattaforma SIPRE per estrarre copia del fascicolo progettuale prot. n. 8871/1956 e della relativa licenza: in data 2 aprile il sottoscritto tramite il portale del Comune di Roma, ha potuto scaricare la licenza n. 903/1956 rilasciata in "*Rinnovo Licenza n. 2647 del 1954*": copia di dette licenze sono allegata alla presente relazione sotto la lettera "E". Conseguentemente, in data 22 aprile 2024, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare istanza di accesso agli atti attraverso la piattaforma SIPRE per estrarre anche la copia della licenza edilizia n. 2647/1954, e in data 24 aprile 2024, ha inoltrato, con la stessa modalità, istanza di accesso agli atti per prendere visione del fascicolo del progetto collegato alla suddetta licenza edilizia. Lo stesso 24 aprile 2024, il sottoscritto ha ricevuto copia della licenza edilizia n. 2647, rilasciata alla Società generale immobiliare di lavori di utilità pubblica ed agricola il 12 novembre 1954 previa sottoscrizione dell'atto di vincolo ai rogiti del Notaio Clementi, trascritto il 3 novembre 1954 al n. 47837.

Intanto, in data 17 aprile 2024 lo stesso Dipartimento PAU comunicava, per mezzo della piattaforma SIPRE, la possibilità di scaricare, sul portale del Comune di Roma, il fascicolo progettuale protocollo n. 18773/1954; detto fascicolo risultava essere privo di contenuto e in data 28 giugno 2024, con istanza registrata al protocollo n. QI/2024/0133188, il sottoscritto ha richiesto il rilascio dell'attestazione di irreperibilità: con nota del 10 luglio 2024, prot. QI/142176, il citato Dipartimento ha attestato l'irreperibilità dei fascicoli progettuali registrati ai protocolli 18773/1954 e 8871/1956:



copia di detta nota è allegata alla presente relazione sotto la lettera “F” mentre la copia del certificato di abitabilità n. 1032 del 1° settembre 1959 è allegata sotto la lettera “G”.

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in argomento è stato progettato da Ugo Luccichenti, ingegnere e architetto attivo sin dagli anni '30 del secolo scorso a Roma: l'edificio rappresenta una delle opere principali che è stata oggetto di una pubblicazione dalle quale sono state desunte importanti informazioni circa la legittimità edilizia, considerato che non è stato possibile accedere al fascicolo del progetto; pertanto la verifica della conformità edilizia è stata effettuata sulla base dei contenuti di detta pubblicazione, naturalmente con l'approssimazione che ne consegue trattandosi di immagini che non possono essere lette alla stregua di un elaborato di progetto. Nella pubblicazione sono anche riportate delle tavole del progetto che ha avuto il parere favorevole della commissione edilizia espresso nella seduta del 23 settembre 1954.

Confrontando le immagini della pubblicazione si può affermare che al piano terzo catastale dell'edificio era prevista, tra altre, l'abitazione in argomento che era costituita da un vano ingresso in cui esitava la scala proveniente dal livello inferiore, due stanze, una cucina, un bagno ed un piccolo ambiente, probabilmente un ripostiglio, con accesso diretto dalla stanza che attualmente è occupata dalla cucina; l'abitazione era completata da due balconi prospicienti rispettivamente Via Carlo Evangelisti e Via Trionfale.

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare presenta una consistenza molto simile seppur con le seguenti difformità: il balcone, quello prospiciente Via Trionfale, è stato delimitato con l'utilizzo di infissi in alluminio e vetro e la scala non esita più all'interno dell'ingresso bensì nell'adiacente vano adibito a cucina; del citato balcone chiuso, una parte è andata ad aumentare la consistenza del vano di ingresso. In seguito alle istanze di informazioni inoltrate presso l'Ufficio di Scopo Condonò si è appreso dell'esistenza dell'istanza di condono registrata in data 14 novembre 1985 al prot. 85/70363/0, non citata nell'atto a rogito del notaio Farinaro citato in precedenza, presentata dalla sig.ra ***** per una consistenza di mq 10,00 di Superficie Utile Abitabile: l'ampliamento è parte di una abitazione della consistenza di mq 77,95 che è coerente con quella dell'abitazione in argomento così come la consistenza indicata nella domanda è coerente con quella del balcone chiuso rilevato all'atto del sopralluogo; nella domanda è indicato che l'opera abusiva è stata ultimata nel 1980. La data di ultimazione delle opere risulta incoerente con la documentazione catastale: in una planimetria del 1984 il balcone non risulta ancora delimitato con infissi mentre nella planimetria catastale in atti è delimitata con infissi solamente la parte del balcone prossima al soggiorno; le immagini dall'esterno fanno presumere che l'ampliamento sia stato realizzato in un unico intervento e anche la tipologia dell'infisso è riconducibile a quelle in uso negli anni '80 e '90 del secolo scorso. A scopo cautelativo, considerato che dalla planimetria catastale del 1984 si evince che l'opera abusiva è stata ultimata dopo il 1° ottobre 1983, termine ultimo per poter accedere alla sanatoria prevista dalla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione Urbanistica” verranno calcolati gli oneri per la rimozione della chiusura del balcone e quelli connessi; all'esito di detto intervento la consistenza dell'unità immobiliare sarà quella che risulta nella tabella che segue.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	87,75 mq	1,00	87,75 mq	3,00 m	3
Balconi	-	20,35 mq	0,30	6,11 mq	-	3
Cantina	-	12,00 mq	0,45	5,40 mq	-	Sottosuolo
Superficie convenzionale complessiva:				99,26 mq		

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Durante il corso del sopralluogo sono stati richiesti i documenti necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ed i certificati di conformità degli impianti installati; detti documenti non sono stati trasmessi e per tale motivo il sottoscritto non è stato posto nella condizione di redigere e depositare l'Attestato di Prestazione Energetica presso la Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per i vincoli e gli oneri condominiali si rimanda a quanto indicato nel paragrafo "Parti comuni" sopra riportato ed al regolamento di condominio allegato sotto la lettera "A".

STIMA LOTTO N. 2

Lotto n. 2 – Bene n. 2: Abitazione e relative pertinenze articolata al piano 3 oltre alla cantina al piano nel sottosuolo facente parte dell'edificio sito in Roma, con ingresso da Via Trionfale n. 181 e da Via Carlo Evangelisti n. 3, identificata con il numero interno 5, e contraddistinta presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 368, particella 1404, sub. 503, categoria A/2, vani 5, piani 3-S1.

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel quadrante nord ovest di Roma Capitale, nel quartiere Balduina, a ridosso del Parco di Monte Mario, all'interno del perimetro amministrativo del Municipio XIV, ai bordi di un tessuto edilizio realizzato nella seconda metà del 1900.

Il tessuto edilizio in cui è inserito l'edificio di cui sono parti le porzioni pignorate è composto da fabbricati di tipo eterogeneo a prevalente destinazione residenziale, che si elevano mediamente per 5/6 livelli fuori terra, oltre ad eventuali livelli posti al di sotto della quota stradale: le attività commerciali sono situate per lo più nei locali al piano terra presenti negli edifici che si affacciano sulla vicina Piazza delle Medaglie D'Oro. Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata denominata "Medaglie D'Oro/Tito Livio" del trasporto pubblico su gomma situata su Via delle Medaglie D'Oro a circa 500 metri dall'ingresso dell'edificio; peraltro, a circa 5 minuti di automobile, è facilmente raggiungibile il capolinea degli autobus sito nella vicina Piazzale Clodio, denominato "Clodio".

L'edificio di cui le porzioni pignorate sono parte è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 368 con la particella 1404, mentre la porzione pignorata che costituisce il Bene n. 2 risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 368, particella 1404, sub 503, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, Rendita Euro 1.420,26, Via Trionfale n. 181; Via Carlo evangelisti, n. 3 interno 5, piano 3 e S1.



La porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 2 appartiene a:

- ***** nato a ***** il *****, CF *****, titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà gravato dal diritto di abitazione a favore della sig.ra *****.
- ***** nata a ***** il *****, CF *****, titolare della quota di 1/1 del diritto di abitazione.

La porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 2 viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- ***** nato a ***** il *****, CF *****, titolare della quota di 1/1 del diritto di proprietà gravato dal diritto di abitazione a favore della sig.ra *****.
- ***** nata a ***** il *****, CF *****, titolare della quota di 1/1 del diritto di abitazione.

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 nelle immediate vicinanze e che presenta delle caratteristiche comuni; l'inserzione è di seguito riportata.

Appartamento viale Tito Livio, Medaglie d'Oro, Roma

€ 525.000,00 - 5 locali - 135 m² superficie - 2 bagno - 4 piano - SI ascensore

Descrizione: Balduina, Viale Tito Livio, appartamento in Vendita signorile tranquillo luminoso ampio ingresso salone doppio 3 camere cucina abitabile doppi servizi terrazzo cantina € 525.000 Dilazioni - Permute Rif. 54 Tel. *****

Informazioni: Cannello elettrico, Fibra ottica, Porta blindata, Esposizione interna, Esposizione esterna, Accesso per disabili, Balcone, Terrazza, Impianto tv centralizzato, Cantina, Infissi esterni in vetro / metallo

Caratteristiche: Riferimento e Data annuncio 54 - 19/04/2024, CONTRATTO Vendita, TIPOLOGIA Appartamento - Intera proprietà - Classe immobile signorile, SUPERFICIE 135 m², commerciale 138 m² - LOCALI 5 (3 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile, PIANO 4°, con ascensore, con accesso disabili, TOTALE PIANI EDIFICIO 5 piani, DISPONIBILITÀ Libero

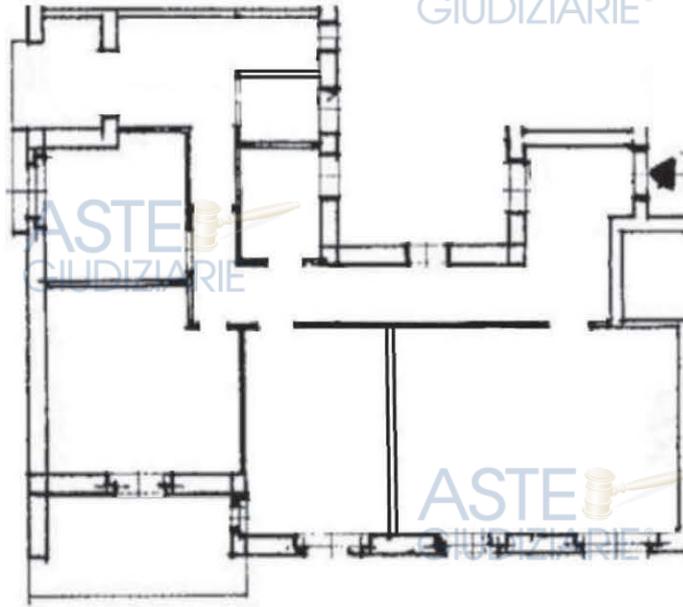
Altre caratteristiche: Cannello elettrico, Fibra ottica, Porta blindata, Balcone, Terrazza, Impianto tv centralizzato, Cantina, Infissi esterni in vetro / metallo, Esposizione doppia

Costi Prezzo - € 525.000,00 Spese condominio - € 90/mese

Efficienza energetica



Anno di costruzione – 1960 / Stato - da ristrutturare, Riscaldamento – Centralizzato, a radiatori, alimentato a gas, prestazione energetica del fabbricato – invernale, estivo
Climatizzazione – Autonomo, freddo/caldo / efficienza energetica – $G \geq 3,51 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$



La planimetria dell'immobile



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione



Le immagini presenti nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune le due porzioni messe a confronto sono rappresentate dall'ubicazione nel medesimo contesto, dalla consistenza e dallo stato di conservazione pressoché simile. L'appartamento viene proposto in vendita per la somma di € 525.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore ed acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 10%, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € **472.500,00** (€ 525.000,00 - 10%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza indicata nell'inserzione, pari a mq 135,00, si ottiene un valore di €/mq 3.500,00 (€ 472.500,00 : mq 135,00). Il valore così individuato si colloca tra i valori minimi e quelli massimi registrati dall'OMI nel secondo semestre 2023, l'ultimo disponibile, che sono di seguito riportati con la precisazione che la categoria di riferimento è quella delle "abitazioni civili".

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/BALDUINA GIOVENALE (VIA DELLE MEDAGLIE D'ORO)

Codice di zona: C17 Microzona catastale n.: 34

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	2950	4100	L	9,8	14	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2650	3700	L	8,3	12,3	L
Abitazioni signorili	Normale	3300	4600	L	11	15,8	L
Box	Normale	2100	3000	L	8,5	12,3	L
Posti auto coperti	Normale	1550	2250	L	7,3	10,3	L
Posti auto scoperti	Normale	950	1350	L	4,3	6,3	L

Applicando il valore così individuato alla consistenza ragguagliata delle porzioni immobiliari oggetto della presente stima, che nel paragrafo "Regolarità edilizia" è stata determinata in ragione di mq 99,26, si ottiene un valore di mercato di € **347.410,00** (€/mq 3.500,00 x mq 99,26).

Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari se fossero compravenduti in condizioni di ordinarietà; risulta pertanto 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

In parziale accoglimento alle osservazioni fatte pervenire dal legale della *****Srl, la riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 10% del valore di mercato individuato trattandosi di un edificio realizzato in virtù delle citate licenze edilizie e provvisto del certificato di abitabilità benché dopo il rilascio di quest'ultimo siano state realizzate delle opere per cui è necessario procedere ad una nuova verifica dei presupposti di agibilità; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad **€ 34.741,00** ($€ 347.410,00 \times 10\%$).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", l'abitazione presenta delle difformità rispetto alle immagini riportate nella pubblicazione a cui si è fatto riferimento: oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni è stata rilevata la presenza della chiusura del balcone con profili in alluminio e vetro e una parte dell'ampliamento così realizzato è stato messo in diretta comunicazione con il vano di ingresso demolendo quella che era in origine la parete perimetrale.

Per ricondurre l'unità immobiliare alla situazione legittima sarà necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 del DPR 380/2001) con opere complessivamente riconducibili al restauro e risanamento conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lettera c) del vigente DPR 6 giugno 2001, n. 380, volte ad eliminare gli infissi posti in opera e a ripristinare l'originaria parete perimetrale con gli infissi relativi. Il costo per detti interventi è stato determinato sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024, in cifra tonda in ragione di € 15.000,00, oltre agli onorari professionali per la procedura edilizia, stimabili in € 6.000,00 che comprendono anche i diritti di segreteria e quelli catastali. Per regolarizzare le opere interne è previsto un importo di € 3.500,00 che comprende anche la sanzione di € 1.000,00 prevista all'art. 6 bis, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e i diritti di segreteria relativi; pertanto, il costo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stimati in € 24.500,00.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'abitazione, come indicato nel testo dell'elaborato peritale, versa in uno stato manutentivo del tutto simile all'abitazione presa a riferimento e per tale motivo non si ritiene opportune operare aggiunte o detrazioni al valore sopra determinato. Il fatto che l'abitazione pignorata goda dell'appartenenza ad un fabbricato di elevata qualità architettonica attribuisce al compendio immobiliare un incremento di valore che può essere determinato in ragione del 4% del valore in precedenza individuato: pertanto l'incremento è pari ad **€ 13.896,40** ($€ 347.410,00 \times 4\%$).

STATO DI POSSESSO

Come esposto nel precedente paragrafo “Stato di occupazione”, le porzioni immobiliari pignorate sono nella disponibilità della sig.ra ***** e del figlio, motivo per cui non si ritiene opportuno operare correzioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

Come meglio descritto nel precedente capitolo “Titolarità” è ricompreso nella vendita il “... diritto d'uso di posteggio per una autovettura nell'autorimessa di proprietà condominiale sita al piano delle cantine dello stabile con accesso carraio da via Trionfale 183/A ...”. Il valore di detto diritto può essere quantificato in ragione del 10% del valore individuato anche in considerazione del valore aggiunto che il posto auto reca all'abitazione: pertanto l'importo da aggiungere a quello determinato in precedenza è pari ad € 34.741,00 (347.410,00 x 10%).

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Poiché, a seguito delle ricerche effettuate, non sono stati rinvenuti vincoli od oneri giuridici non eliminabili o che non siano quelli ordinariamente presenti negli immobili realizzati nello stesso periodo, non si ritiene opportuno operare detrazioni in tal senso al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con mail inviata il 7 maggio 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa l'importo delle spese fisse di gestione, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: l'amministrazione del condominio ha risposto che “... Omissis ... Per quanto riguarda l'int. 5 è stato venduto in data 15/01/2021 al Signor ***** e sussiste un debito di € 11.156,58 alla data del 31/12/2023 in capo alla procedente proprietaria Signora ***** , credito per il quale è stato emesso D.I. ... Relativamente alle cantine da lei menzionate, le preciso che probabilmente, queste ultime sono state accorpate agli appartamenti poiché non risultano essere millesimate ... “. Inoltre, è pervenuto allo scrivente il bilancio preventivo individuale relativo all'anno 2024 dal quale si deduce una spesa di € 2.049,44: in considerazione del fatto che l'art. 63 delle disp. di att. del Codice civile stabilisce 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 ...”, verranno prese in considerazione solamente due annualità e pertanto l'importo da detrarre al valore in precedenza individuato è pari ad € 4.098,88. I documenti inviati dall'amministrazione del condominio sono allegati alla presente relazione sotto la lettera “P”.

CONCLUSIONI

Il valore dell'abitazione, e delle relative pertinenze ivi compreso il diritto d'uso di posteggio per una autovettura nell'autorimessa di proprietà condominiale sita al piano delle cantine, sita in Roma e facente parte dell'edificio con accesso da Via Carlo Evangelisti, n. 3 e da Via Trionfale n. 181,



identificata con il numero interno 5 e identificata presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 368, particella 1404, sub 503 è determinato in ragione di € 332.707,52 come di seguito specificato:

Valore di mercato individuato:	€	347.410,00	-
Riduzione per l’assenza di garanzia per vizi:	€	34.741,00	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	24.500,00	+
Stato d’uso e manutenzione:	€	13.896,40	+
Stato di possesso:	€	34.741,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	4.098,88	=
Valore	€	332.707,52	

Pari in cifra tonda ad € 333.000,00 (euro trecentotrentatremila/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 degli immobili. Le verifiche circa la legittimità edilizia, effettuate con le limitazioni indicate nei relativi paragrafi, hanno riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari pignorate 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, la sagoma, ecc. Gli oneri per la regolarizzazione edilizia e/o la riduzione in pristino sono stati individuati sulla base dei prezziari ufficiali i cui costi possono discostarsi da quelli praticati sul mercato: la valutazione effettiva dei costi è rimessa all’interessato al momento della formulazione dell’offerta; analoga considerazione può essere fatta per gli onorari professionali indicati nei relativi paragrafi.

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, 7 novembre 2024

L’Esperto ex art. 568 CPC
Geom. Marco D’Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia del regolamento di condominio fornito dall'amministrazione (contrattuale e assembleare)
- B. Copia dell'atto a rogito del Notaio Pietro Marzano, di Roma, rep. 5953/5014, del 20 dicembre 2013;
- C. Documentazione catastale relativa all'unità immobiliare identificata con il sub. 14;
- D. Risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della ***** srl
- E. Copia delle licenze edilizie nn. 2647 del 1954 e 903 del 1956;
- F. Nota circa l'irreperibilità dei fascicoli progettuali registrati ai protocolli 18773/1954 e 8871/1956;
- G. Certificato di abitabilità n. 1032 del 1° settembre 1959;
- H. Documentazione fornita dall'Ufficio di Scopo Condonò relativamente all'istanza di sanatoria prot. n. 86/176627/0;
- I. Documentazione fornita dall'Ufficio di Scopo Condonò relativamente all'istanza di sanatoria prot. n. 0/75453/0;
- J. Documenti inviati dall'amministrazione del condominio relativamente al Lotto 1;
- K. Copia dell'atto a rogito del Notaio Pasquale Farinaro di Roma, rep. 30952/16319, del 15 gennaio 2021;
- L. Copia dell'atto a rogito del Notaio Gilberto Colalelli di Roma, rep. 76412/15076, del 23 maggio 1984;
- M. Documentazione catastale relativa all'unità immobiliare identificata con il sub. 503;
- N. Risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig.ra *****;
- O. Risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig. *****;
- P. Documenti inviati dall'amministrazione del condominio relativamente al Lotto 2.