

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE
435/2023. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica d'Ambrosio.

Promossa da



Contro



Intervenuti





Custode

Dott. Avv. Francesco Carluccio

PEC: francescocarluccio1@ordineavvocatiroma.org



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	13
Patti.....	15
Parti comuni.....	15
Caratteristiche costruttive.....	17
Provenienze ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	28
Vincoli e oneri condominiali.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Informazioni generali circa la situazione edilizia.....	31
Formazione dei lotti.....	34
Lotto 1.....	36
Confini.....	36
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali.....	39
Precisazioni.....	40
Servitù.....	40
Stato di occupazione.....	40
Stato conservativo.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Stima lotto 1.....	42
Lotto 2.....	48
Confini.....	48
Consistenza.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Dati Catastali.....	49
Precisazioni.....	49
Servitù.....	49
Stato di occupazione.....	49
Stato conservativo.....	49
Regolarità edilizia.....	50
Stima lotto 2.....	50
Lotto 3.....	54
Confini.....	54



Consistenza	54
Cronistoria Dati Catastali	57
Dati Catastali.....	58
Precisazioni.....	58
Servitù	58
Stato conservativo.....	59
Regolarità edilizia.....	59
Stima lotto 3.....	62
Lotto 4	66
Confini	66
Consistenza	66
Cronistoria Dati Catastali	70
Dati Catastali.....	70
Precisazioni.....	71
Servitù	71
Stato di occupazione.....	71
Stato conservativo.....	71
Regolarità edilizia.....	71
Stima lotto 4.....	74
Lotto 5	76
Confini	76
Consistenza	76
Dati Catastali.....	77
Precisazioni.....	77
Servitù	77
Stato di occupazione.....	77
Stato conservativo.....	77
Regolarità edilizia.....	78
Stima lotto 5.....	78
Lotto 6	81
Confini	81
Consistenza	81
Dati Catastali.....	82
Precisazioni.....	82
Servitù	82
Stato di occupazione.....	82
Stato conservativo.....	82
Regolarità edilizia.....	83
Stima lotto 6.....	83
Lotto 7	86
Confini	86



Consistenza	86
Dati Catastali	87
Precisazioni	87
Servitù	87
Stato di occupazione.....	88
Stato conservativo	88
Regolarità edilizia.....	88
Stima lotto 7.....	89
Lotto 8	92
Confini	92
Consistenza	92
Dati Catastali.....	93
Precisazioni	93
Servitù	94
Stato di occupazione.....	94
Stato conservativo	94
Regolarità edilizia.....	94
Stima lotto 8.....	96
Lotto 9	98
Confini	98
Consistenza	98
Dati Catastali.....	99
Precisazioni	100
Servitù	100
Stato di occupazione.....	100
Stato conservativo	100
Regolarità edilizia.....	100
Stima lotto 9.....	101
Lotto 10.....	104
Confini	104
Consistenza	104
Cronistoria Dati Catastali	106
Dati Catastali.....	106
Precisazioni	107
Servitù	107
Stato di occupazione.....	107
Stato conservativo	107
Regolarità edilizia.....	107
Stima lotto 10	109
Lotto 11.....	114
Confini	114



Consistenza	114
Cronistoria Dati Catastali	117
Dati Catastali.....	118
Precisazioni.....	119
Servitù	119
Stato di occupazione.....	119
Stato conservativo.....	119
Regolarità edilizia.....	119
Stima lotto 11	121
Tabella riepilogativa del valori dei lotti.....	124
Limiti dell'incarico.....	124
Elenco degli allegati.....	125



INCARICO

Con provvedimento del 16 settembre 2024 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 – Roma (RM), email: aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Roma al n. 7363, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, ed in data 24 settembre 2024 prestava giuramento di rito con il deposito del relativo documento nel fascicolo della Procedura.

PREMESSA

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 435/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 8 maggio 2023, Reg. Gen. n. 56947, Reg. Part. n. 41276, ha ad oggetto le porzioni immobiliari di proprietà della e precisamente “... *la piena proprietà del complesso immobiliare sito in Roma, Viale del Tintoretto n. 88 – 00142 che segue con tutte le sue accessioni, dipendenze e pertinenze:*

1) *Appartamento censito nel NCEU al foglio 874, p.lla 198, subalterno 28, cat. A/2, 3,5 vani, r.c. € 885,72 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 4 (quota capitale € 237.000,00 con quota di ipoteca di € 355.500,00); 2) Posto auto censito al NCEU al foglio 874, p.lla 200, subalterno 80, cat. C/6, 11 mq, r.c. € 78,97 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 4 (unitamente all'appartamento di cui al punto 1); 3) Cantina censita al NCEU al foglio 874, p.lla 198, subalterno 134, cat. C/2, 6 mq, r.c. € 58,57 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 4 (unitamente all'appartamento di cui al punto 1); 4) Appartamento censito nel NCEU al foglio 874, p.lla 212, subalterno 14, cat. A/2, 7 vani, r.c. € 1.771,45 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 9 (quota capitale € 426.000,00 con quota di ipoteca di € 639.000,00); 5) Appartamento censito nel NCEU al foglio 874, p.lla 212, subalterno 19, cat. A/2, 7 vani, r.c. € 1.771,45 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 11 (quota capitale € 460.000,00 con quota di ipoteca di € 690.000,00); 6) Posto auto censito al NCEU al foglio 874, p.lla 200, subalterno 222, cat. C/6, 11 mq, r.c. € 71,79 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 11 (unitamente all'appartamento di cui al punto 5); 7) Posto auto censito al NCEU al foglio 874, p.lla 200, subalterno 223, cat. C/6, 10 mq, r.c. € 71,79 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 11 (unitamente all'appartamento di cui al punto 5); 8) Cantina censita al NCEU al foglio 874, p.lla 198, subalterno 76, cat. C/2, 6 mq, r.c. € 58,57 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 18 (quota capitale € 6.000,00, con quota di ipoteca di € 9.000,00); 9) Cantina censita al NCEU al foglio 874, p.lla 198, subalterno 112, cat. C/2, 6 mq, r.c. € 58,57 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 23 (quota capitale € 5.000,00, con quota di ipoteca di € 7.500,00); 10) Cantina censita al NCEU al foglio 874, p.lla 198, subalterno 117, cat. C/2, 6 mq, r.c. € 58,57 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 24 (quota capitale € 5.000,00, con quota di ipoteca di € 7.500,00); 11) Magazzino censita al NCEU al foglio 874, p.lla 198, subalterno*

173, cat. C/2, 25 mq, r.c. € 209,17 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 29 (quota capitale € 62.000,00, con quota di ipoteca di € 93.000,00); 12) Magazzino censito al NCEU al foglio 874, p.lla 212, subalterno 24, cat. C/2, 18 mq, r.c. € 129,22 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 32 (quota capitale € 50.000,00, con quota di ipoteca di € 75.000,00); 13) Negozio censito al NCEU al foglio 874, p.lla 212, subalterno 6, cat. C/1, 68 mq, r.c. € 3.929,82 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 35 (quota capitale € 324.000,00, con quota di ipoteca di € 486.000,00); 14) Negozio censito al NCEU al foglio 874, p.lla 212, subalterno 9, cat. C/1, 80 mq, r.c. € 3.974,65 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 38 (quota capitale € 488.000,00, con quota di ipoteca di € 732.000,00); 15) Negozio censito al NCEU al foglio 874, p.lla 212, subalterno 10, cat. C/1, 108 mq, r.c. € 4.612,79 – posto a garanzia della quota frazionata di mutuo n. 39 (quota capitale € 454.000,00, con quota di ipoteca di € 681.000,00) ...”.

In seguito ai diversi sopralluoghi eseguiti presso gli immobili pignorati è emerso che le descritte porzioni immobiliari sono parte di un complesso immobiliare ubicato nel quadrante sud-est del territorio comunale di Roma Capitale, all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio IX (ex Municipio XII); il tessuto edilizio, che si sviluppa sul lato est della via Laurentina, risulta costituito da edifici a prevalente destinazione residenziale, che si articolano per 8 - 9 livelli fuori terra, oltre a quelli nel sottosuolo, e con le attività commerciali presenti nei locali al piano terra. Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità pignorate, si articola in n. 8 edifici denominati con le prime otto lettere dell'alfabeto, da "A" ad "H": ogni edificio a sua volta è articolato in più scale che ricomprendono unità ad uso residenziale, uffici, destinazioni accessorie mentre nell'edificio D sono presenti delle unità a destinazione commerciale; l'ubicazione del complesso immobiliare di cui le porzioni pignorate sono parte meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.



Inquadramento territoriale





Ingrandimento dell'inquadratura territoriale



La distribuzione degli edifici all'interno del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare ha l'accesso principale posizionato sul Viale del Tintoretto, dove è presente l'ingresso pedonale e carrabile all'area scoperta comune a tutti gli edifici; in prossimità di detti ingressi è altresì presente la portineria; la citata area scoperta è in parte pavimentata e in parte mantenuta a verde con una piccola parte attrezzata con giochi per i bambini. A sinistra della portineria è ubicata la rampa che consente di accedere all'autorimessa "1" mentre a sinistra è presente un'unica ampia rampa che consente l'accesso alle autorimesse "2" e "3".



L'accesso al complesso immobiliare su Viale del Tintoretto



Viale del Tintoretto



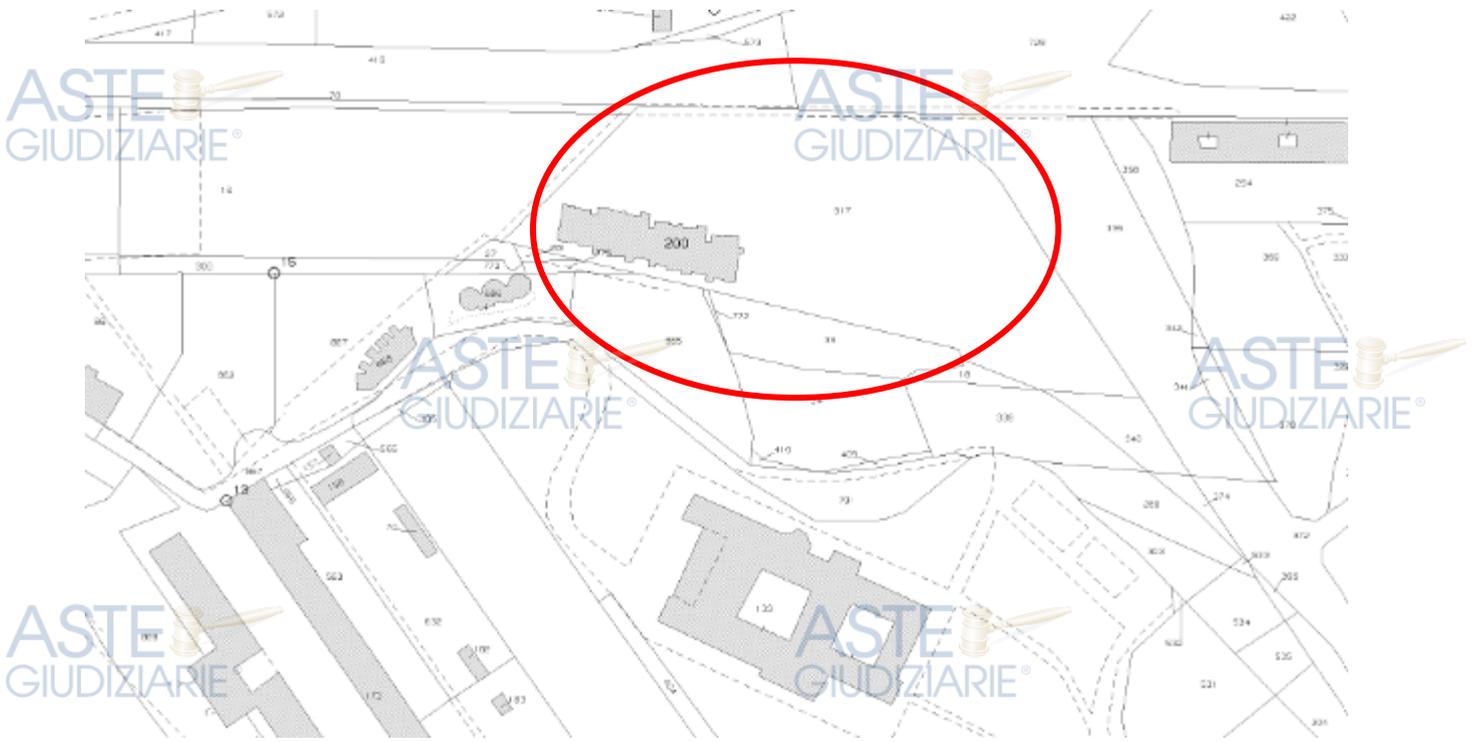
L'ingresso carrabile al garage al civico 84 di Viale del Tintoretto



L'ingresso carrabile al garage al civico 94 di Viale del Tintoretto

Gli edifici di cui le porzioni pignorate fanno parte non sono rappresentati nelle mappe catastali, ad eccezione dell'edificio "C", ma ricadono su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni di Roma al foglio 874 con le particelle 16, 200 e 917, come si evince dall'estratto dalle mappe catastali di seguito riportato.





Estratto dalla mappa catastale del foglio 874 particelle 16, 200 e 917 (non in scala)

DESCRIZIONE

In seguito ai sopralluoghi effettuati e dalla documentazione catastale presa in visione è risultato che i beni oggetto della Procedura Esecutiva RGE 435/2023 sono così costituiti:

Bene n. 1 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo dell'edificio sito in Roma, Viale del Tintoretto, n. 88 e identificata con il numero interno 25, edificio B, scala B, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 198, subalterno 28;

Bene n. 2 - posto auto ubicato nell'autorimessa al piano nel sottosuolo con accesso da Viale del Tintoretto, n. 84, identificato con il numero interno 10, edificio C, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 200, subalterno 80;

Bene n. 3 - unità immobiliare ad uso cantina posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, Viale del Tintoretto, n. 88 e identificata con il numero interno 67, edificio B, scala B, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 198, subalterno 134;

Bene n. 4 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo dell'edificio sito in Roma, Viale del Tintoretto, n. 88 e identificata con il numero interno 3, edificio D, scala A, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 212, subalterno 14;

Bene n. 5 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano quarto dell'edificio sito in Roma, Viale del Tintoretto, n. 88 e identificata con il numero interno 8, edificio D, scala A, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 212, subalterno 19;

Bene n. 6 - posto auto ubicato nell'autorimessa al piano nel sottosuolo con accesso da Viale del Tintoretto, n. 94 e identificato con il numero interno 152, edificio C, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 200, subalterno 222;

Bene n. 7 - posto auto ubicato nell'autorimessa al piano nel sottosuolo con accesso da Viale del Tintoretto, n. 94 e identificata con il numero interno 153, edificio C, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 200, subalterno 223;

Bene n. 8 - unità immobiliare ad uso cantina posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, Viale del Tintoretto, n. 88 e identificata con il numero interno 9, edificio B, scala A, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 198, subalterno 76;

Bene n. 9 - unità immobiliare ad uso cantina posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, Viale del Tintoretto, n. 88 e identificata con il numero interno 45, edificio B, scala B, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 198, subalterno 112;

Bene n. 10 - unità immobiliare ad uso cantina posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, Viale del Tintoretto, n. 88 e identificata con il numero interno 50, edificio B, scala B, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 198, subalterno 117;

Bene n. 11 - unità immobiliare ad uso magazzino/locale di deposito, posta al piano terreno dell'edificio sito in Roma, Viale del Tintoretto, n. 88 e identificata con il numero interno 3, edificio B, scala B, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 198, subalterno 173;

Bene n. 12 - unità immobiliare ad uso magazzino/locale di deposito, posta al piano terreno dell'edificio sito in Roma, Viale del Tintoretto, n. 88 e identificata con il numero interno 12, edificio D, scala B, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 212, subalterno 24;

Bene n. 13 - unità immobiliare ad uso commerciale articolata al piano terreno e al primo piano nel sottosuolo, con accesso da Viale del Tintoretto, n. 118-120 e identificata con il numero interno 6, edificio D, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 212, subalterno 6;

Bene n. 14 - unità immobiliare ad uso commerciale articolata al piano terreno e al primo piano nel sottosuolo, con accesso da Viale del Tintoretto, n. 128-138 ed identificata con il numero interno 9, edificio D, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 212, subalterno 502, derivante dalla fusione, in atti dal 1° agosto 2022, delle porzioni immobiliari già identificate al foglio 874, particella 212, con i subalterni 9 e 10.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta completa e costituita dalla certificazione notarile, redatta dal Notaio Giuseppe Falco e sottoscritta in data del 15 maggio 2023: detta

(centonovantotto), subalterno 173 (centosettantatre), Viale del Tintoretto n. 88, piano T, interno 3, Scala B, Edificio B, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 8, mq. 25, rendita catastale Euro 209,17 ... omissis della palazzina "C". ... omissis ... - posto auto coperto facente parte dell'Autorimessa 1 distinto con l'interno 10 (dieci), censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Ufficio del Territorio del Comune di Roma al foglio 874 (ottocentosettantaquattro), particella 200 (duecento), subalterno 80 (ottanta), Viale del Tintoretto n. 84, piano S1, interno 10, Edificio C, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 7, mq. 11, rendita catastale Euro 78,87 omissis ... - posto auto coperto facente parte dell'Autorimessa 3 distinto con l'interno 152 (centocinquantadue), censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Ufficio del Territorio del Comune di Roma al foglio 874 (ottocentosettantaquattro), particella 200 (duecento), subalterno 222 (duecentoventidue), Viale del Tintoretto n. 92, piano S1, interno 152, Edificio C, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 7, mq. 7, rendita catastale Euro 78,97 omissis ... - posto auto coperto facente parte dell'Autorimessa 3 distinto con l'interno 153 (centocinquantatre), censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Ufficio del Territorio del Comune di Roma al foglio 874 (ottocentosettantaquattro), particella 200 (duecento), subalterno 223 (duecentoventitre), Viale del Tintoretto n. 94, piano S1, interno 153, Edificio C, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 7, mq. 10, rendita catastale Euro 71,79 omissis ... della palazzina "D" - appartamento distinto con l'interno 3 (tre) censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Ufficio del Territorio del Comune di Roma al foglio 874 (ottocentosettantaquattro), particella 212 (duecentododici), subalterno 14 (quattordici), Viale del Tintoretto n. 88, piano 2, scala D1, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 4, vani 7, rendita catastale Euro 1.771,45; omissis ... - appartamento distinto con l'interno 8 (otto) censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Ufficio del Territorio del Comune di Roma al foglio 874 (ottocentosettantaquattro), particella 212 (duecentododici), subalterno 19 (diciannove), Viale del Tintoretto n. 88, piano 4, interno 8, scala D1, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 4, vani 7, rendita catastale Euro 1.771,45; omissis ... - locale magazzino distinto con l'interno 12 (dodici) censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Ufficio del Territorio del Comune di Roma al foglio 874 (ottocentosettantaquattro), particella 212 (duecentododici), subalterno 24 (ventiquattro), Viale del Tintoretto n. 88, piano T, interno 12, scala B, edificio D, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 7, mq. 18, rendita catastale Euro 129,22 omissis ... - locale negozio distinto con l'interno 6 (sei) censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Ufficio del Territorio del Comune di Roma al foglio 874 (ottocentosettantaquattro), particella 212 (duecentododici), subalterno 6 (sei), Viale del Tintoretto n. 88, piano T-S1, interno 6, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 8, mq. 68, rendita catastale Euro 3.929,82 ... omissis ... - locale negozio distinto con l'interno 9 (nove) censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Ufficio del Territorio del Comune di Roma al foglio 874 (ottocentosettantaquattro), particella 212 (duecentododici), subalterno 9 (nove), Viale del Tintoretto, piano T-S1, interno 9, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 7, mq. 80, rendita catastale Euro 3.974,65. - locale negozio distinto con l'interno 10 (dieci) censito nel Catasto dei Fabbricati dell'Ufficio del Territorio del Comune di Roma al foglio 874 (ottocentosettantaquattro), particella 212 (duecentododici), subalterno 10 (dieci), Viale del Tintoretto nn. 134, 136 e 138, piano S1-T, interno 10, Edificio D, scala C, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 6, mq. 108, rendita catastale Euro 4.612, 79. ... omissis ...". La copia della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Antonio Bianchi di



Roma in data 20 dicembre 2006, rep. 101948, racc. 39212 è allegata alla presente relazione sotto la lettera "A".

PATTI

Nel già citato atto a rogito Notaio Antonio Bianchi rep. n. 101948, racc. n. 39212, all'art. 3 è indicato che "... Le porzioni immobiliari descritte sono state vendute e acquistate a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, di consistenza e di manutenzione in cui attualmente si trovano e così come dalla società venditrice finora possedute, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni suddetti, ben noto ed accettato espressamente senza riserva alcuna, come visto e piaciuto, dalle parti acquirenti, che esonerano la società alienante da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianti, anche se non conformi alla legge con le inerenti azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, usi, eventuali servitù attive e passive se legalmente esistenti e competenti ...": per tutte le altre pattuizioni si rimanda alla copia dell'atto allegata alla presente relazione.

PARTI COMUNI

All'art. 3 della citata scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Antonio Bianchi di Roma in data 20 dicembre 2006, è indicato che le porzioni immobiliari sono state vendute unitamente alla "... proporzionale quota di comproprietà su parti, spazi e impianti condominiali quali risultano sia ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, sia ai sensi dei Regolamenti di Condominio relativi a ciascuna palazzina che ai sensi del regolamento di supercondominio relativo all'intero complesso edilizio di cui quanto in oggetto è parte che sono stati depositati come segue: nei rogiti del notaio Antonio Bianchi di Roma con verbale in data 18 dicembre 2006 rep. n. 101925 racc. n. 39191 in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini (relativo al supercondominio); rep. n. 101921 racc. n. 39187 in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini (relativo alla palazzina "C" rep. n. 101922 racc. n. 39188 in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini (relativo alla palazzina "D" ... omissis ... rep. n. 75742 racc. n. 16624 in corso di registrazione e trascrizione poiché nei termini (relativo alla palazzina "B") ...".

All'art. 1 del regolamento del supercondominio è indicato che "... Il presente Regolamento con le annesse Tabelle millesimali, di cui ne costituiscono parte integrante e sostanziale unitamente agli elaborati grafici, disciplinano l'esercizio della proprietà da terra a cielo, l'uso le spese per la gestione e l'amministrazione del Complesso edilizio composto da n° 8 (otto) edifici con relative pertinenze e n. 5 autorimesse, tutti iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Roma al Foglio 874, Mappali 197, 198, 200, 212, 213, 214, 215 e 216 e dai Subalterni, a ciascuno di essi afferenti. L'intero complesso edilizio è ubicato nell'area che ne costituisce parte integrante ed invisibile, confinante con Viale del Tintoretto su due lati e con Mappali 340, 338, 34, 776, 774, 768, e 767 di pertinenza di terzi di cui al N.C.E.U. di Roma, nonché ulteriormente contraddistinto dai numeri civici pari dal n° 88 compreso al n° 142 compreso. L'area stessa è a sua volta distinta al Catasto Terreni al foglio 874 Mappali 16, 17, 18, 27 (già frazionato in 301 e 302), 33, 281, 300, 773 (ex 302) e 775. Il presente Regolamento con le annesse



Tabelle millesimali costituisce parte integrante del titolo di acquisto di ogni singola unità immobiliare ed è vincolante per tutti i condomini, presenti e futuri ed aventi causa a qualsiasi titolo. ciascun Condomino si intende domiciliato, ad ogni effetto, nei locali di sua esclusiva proprietà o, fatta salva diversa comunicazione scritta da rendere all'Amministrazione del Condominio presso la portineria del Complesso edilizio ...". Per tutti gli altri contenuti del regolamento del super condominio si rimanda alla copia dello stesso, così come fornita, allegata alla presente relazione sotto la lettera "B". Di seguito si riportano alcune foto scattate alle parti comuni nel corso dei sopralluoghi effettuati.



Gli spazi comuni del complesso edilizio



Gli spazi comuni del complesso edilizio



Lo spazio comune nell'autorimessa al piano nel sottosuolo



Un accesso all'edificio e il vano scala condominiale



L'androne e il vano scala

Sulle citate parti comuni insistevano un campo da tennis e una fontana; detti manufatti sono stati oggetto di istanze di sanatoria edilizia il cui iter amministrativo si è concluso con il rilascio della concessione in sanatoria n. 105819 in data 22 aprile 1998 per la fontana e con il rilascio della concessione edilizia n. 143012 in data 11 novembre 1998 per il campo da tennis. All'atto dei sopralluoghi effettuati detti manufatti non erano di fatto più presenti in sito; la fontana è stata trasformata in un'ampia foriera mentre del campo da tennis è parzialmente visibile la pavimentazione.



La fontana e il campo da tennis presenti nelle parti comuni

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'accesso al complesso edilizio avviene direttamente dalla strada pubblica, dove è ubicato l'accesso pedonale e carrabile che sono posti in prossimità della guardiola: nelle immediate



vicinanze sono anche ubicati gli accessi alle autorimesse 1, 2 e 3, il primo a destra della guardiola per chi guarda dalla strada, e gli altri due a sinistra, serviti da un'unica rampa. Le aree di distacco degli edifici sono mantenute a verde con dei camminamenti, anche ampi, realizzati in cubetti di pietra o con lastre di travertino.

Gli edifici sono realizzati con una struttura portante di conglomerato di calcestruzzo armato mentre la copertura è costituita da lastre solari: detti edifici si elevano per nove livelli fuori terra, oltre a quello presente nel sottosuolo ed al piano servizi ubicato sopra l'ultimo piano abitabile; parte del piano terreno è costituito da un piloty. Le facciate sono rifinite da elementi in laterizio, ed in minima parte con intonaco tinteggiato.

Gli androni sono protetti da portoni in alluminio e presentano una pavimentazione costituita da pietra naturale, mentre le pareti sono rifinite con una zoccolatura nella parte bassa e da intonaco tinteggiato; i vani scala, dotati dell'impianto dell'ascensore, hanno lo stesso livello di finitura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10 gennaio 2002 al 16 dicembre 2004		Conferimento in società			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Daniela Dado	10 gennaio 2002	60773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma I	24 settembre 2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
L'Agenzia delle entrate di Trieste	30 gennaio 2002		202		
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Luciano Severini	16 dicembre 2004	174020	21007
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma I	24 dicembre 2004		104423
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. n.		



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 1° dicembre 2006 al 20 dicembre 2006		Trasformazione società'			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Claudio Cerini	1° dicembre 2006	205053	57258
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	11 dicembre 2006		99390
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. n.
Roma 3	4 dicembre 2006	262516			
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20 dicembre 2006 all'attualità		Compravendita -Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Antonio Bianchi	20 dicembre 2006	101948	39212
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	28 dicembre 2006		104307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
Roma 2	27 dicembre 2006	31117	1T		

Dalla certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva si evince che l'atto di conferimento in società stipulato dal notaio Daniela Dado di Trieste del 10 gennaio 2002, rep. 60773, è stato oggetto di rettifica trascritta presso la stessa Conservatoria in data 27 febbraio 2008, al n. 13143 e in data 1° agosto 2019, al n. 67369 e successivi atti di rettifica ricevuti dal notaio Maurizio Misurale di Roma rispettivamente in data 16 dicembre 2002, rep. n. 154835 e in data 20 giugno 2003, rep. n. 157614 debitamente registrati e trascritti.

Vista la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva e gli accertamenti effettuati presso i registri Immobiliari in aggiornamento a detta certificazione:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In aggiornamento della certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva, in data 3 e 4 Gennaio 2025, sono state effettuate delle ispezione ipotecaria sul conto della società esecutata: sono risultate le denominazioni di seguito indicate ,“ ” , di seguito è riportato l'esito, relativamente alle società denominata “ ” mentre l'esito integrale è riportato all'allegato denominato con la lettera “C”.

Trascrizioni

Compravendita

Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 20 dicembre 2006 Rep. 101948/39212

Rogante: Antonio Bianchi, notaio in Roma

Trascritto a Roma 1, il 28 dicembre 2006, reg. gen. 175068, reg. part. 104307

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

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

Unità negoziale 1:

...omissis.....

Immobile n. 8: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 28, Natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 3,5 vani, Viale del Tintoretto, N. civico 88, scala B, piano 1, Edificio B;

...omissis.....

Immobile n. 13: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 134, Natura C2 –magazzini e locali di deposito, Consistenza 8 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico -, scala B, piano s1, Edificio B;

...omissis.....

Immobile n. 20: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 76, Natura C2 –magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico -, scala A, piano s1, Edificio B;

...omissis.....

Immobile n. 25: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 112, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico -, scala B, piano s1, Edificio B;

Immobile n. 26: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 117, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico -, scala B, piano s1, Edificio B;

...omissis.....

Immobile n. 31: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 173, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 25 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88, scala B, piano T, Edificio B;

...omissis.....

Immobile n. 35: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 200, sub 80, Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 11 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 84, piano S1, Edificio C;

...omissis.....

Immobile n. 39: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 200, sub 222, Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 7 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 92, piano S1, Edificio C;

...omissis.....

Immobile n. 42: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 200, sub 223, Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 10 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 94, piano S1, Edificio C;

Immobile n. 43: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 14, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, Viale del Tintoretto, N. Civico 88, scala D1, piano 2, Edificio D;

...omissis.....

Immobile n. 45: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 19, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, Viale del Tintoretto, N. Civico 88, scala D1, piano 4, Edificio D;

...omissis.....

Immobile n. 49: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 24, natura C2 - magazzini e locali di deposito, consistenza 18 metri quadri Viale del Tintoretto, N. Civico 88, scala B, piano T, Edificio D;

...omissis.....

Immobile n. 52: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 6, Natura C1 - negozi e botteghe, consistenza 68 metri quadri Viale del Tintoretto, N. Civico - piano T-S1, Edificio D;

...omissis.....

Immobile n. 55: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 9, Natura C1 - negozi e botteghe, consistenza 80 metri quadri Viale del Tintoretto, N. Civico - piano T-S1, Edificio D;

Immobile n. 56: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 10, Natura C1 - negozi e botteghe, consistenza 108 metri quadri Viale del Tintoretto, N. Civico 134, scala C piano S1-T, Edificio D.

...omissis.....

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera "C"

Verbale di pignoramento

Titolo: Atto giudiziario del 6 aprile 2023, n. repertorio 11844

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1, l'8 maggio 2023, reg. gen. 56947, reg. part. 41276

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

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

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 28, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 3,5 vani, Viale del Tintoretto, N. civico 88;

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 200, sub 80, Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 11 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 3: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 134, Natura C2 -magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 4: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 14, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 5: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 19, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 6: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 200, sub 222, Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 11 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 7: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 200, sub 223, Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 10 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 8: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 76, Natura C2 -magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 9: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 112, Natura C2 -magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 10: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 117, Natura C2 -magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 11: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 173, Natura C2 -magazzini e locali di deposito, Consistenza 25 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 12: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 24, natura C2 - magazzini e locali di deposito, consistenza 18 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 13: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 6, Natura C1 - negozi e botteghe, consistenza 68 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 14: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 9, Natura C1 - negozi e botteghe, consistenza 80 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Immobile n. 15: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 10, Natura C1 - negozi e botteghe, consistenza 108 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88;

Iscrizioni

Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

Titolo: Atto notarile pubblico del 20 dicembre 2006 Rep. 101974/39238

Rogante: Antonio Bianchi, notaio in Roma

Iscritta a Roma 1, il 30 dicembre 2006, reg. gen. 177317, reg. part. 42231

A favore di: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa con sede in Parma, CF: 02113530345, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

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

Unità negoziale 1:

... omissis ...

Immobile n. 8: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 28, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza 3,5 vani, Viale del Tintoretto, N. civico 88, scala B, piano 1;

... omissis ...

Immobile n. 13: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 134, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 8 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico – scala B, piano S1;

... omissis ...

Immobile n. 20: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 76, Natura C2 –magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico – scala A, piano S1;

... omissis ...

Immobile n. 25: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 112, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico – scala B, piano S1;

Immobile n. 26: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 117, Natura C2 –magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico – scala B, piano S1;

... omissis ...

Immobile n. 31: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 173, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 25 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88, scala B, piano T;

... omissis ...

Immobile n. 35: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 200, sub 80, Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 11 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 84, piano S1;

... omissis ...

Immobile n. 39: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 200, sub 222, Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 7 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 92, piano S1;

... omissis ...

Immobile n. 42: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 200, sub 223, Natura C6- stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 10 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 94, piano S1;

Immobile n. 43: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 14, Natura A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, Viale del Tintoretto, N. Civico 88, scala D1, piano 2;

... omissis ...

Immobile n. 45: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 19, Natura A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, Viale del Tintoretto, N. Civico 88, scala D1, piano 4;

... omissis ...

Immobile n. 49: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 24, natura C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 18 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 88, scala B, piano T;

... omissis ...

Immobile n. 52: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 6, Natura C1 – negozi e botteghe, consistenza 68 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico – piano T-S1;

... omissis ...

Immobile n. 55: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 9, Natura C1 – negozi e botteghe, consistenza 80 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico -, piano T-S1;



Immobile n. 56: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 10, Natura C1 - negozi e botteghe, consistenza 108 mq, Viale del Tintoretto, N. Civico 134, scala C, piano S1-T.

... omissis ...

Per i contenuti della Sezione D della nota di trascrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera "C". Parimenti, sotto la stessa lettera, sono allegati le comunicazioni relative alla descritta iscrizione.

La sopradescritta nota di iscrizione è risultata annotata con i provvedimenti di seguito riportati:

Atto notarile pubblico

Titolo: Annotazione a iscrizione, 810 frazionamento di quota

Rogante: Antonio Mosca, notaio in Roma

Annotata a Roma 1, il 22 maggio 2007, reg. gen. 95985, reg. part. 38684

A favore di: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa con sede in Parma, CF: 02113530345;

Contro: .

... omissis ...

Unità negoziale n. 4:

Immobile n.1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 200, sub 80, Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza -, Viale del Tintoretto, N. Civico 84, piano S1;

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 28, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Consistenza - Viale del Tintoretto, N. civico 88, scala B, piano 1, capitale € 237.000,00, ipoteca € 355.500,00;

Immobile n. 3: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 134, Natura C2 -magazzini e locali di deposito, Consistenza - Viale del Tintoretto, N. Civico - scala C, piano S1;

... omissis ...

Unità negoziale n. 9:

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 14, Natura A2 - abitazione di tipo civile, Consistenza -, Viale del Tintoretto, N. Civico 88, scala D1, piano 2, capitale € 426.000,00, ipoteca € 639.000,00;

... omissis ...

Unità negoziale n. 11

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 19, Natura A2 - abitazione di tipo civile, consistenza - vani, Viale del Tintoretto, N. Civico 88, scala D1, piano 4, capitale € 460.000,00, ipoteca € 690.000,00;

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 200, sub 223, Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza -, Viale del Tintoretto, N. Civico 94, piano S1;

Immobile n. 3: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 200, sub 222, Natura C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza -, Viale del Tintoretto, N. Civico 92, piano S1;

... omissis ...

Unità negoziale n. 18

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 76, Natura C2 - magazzini e locali di deposito, Consistenza -, Viale del Tintoretto, N. Civico - scala A, piano S1, capitale € 6.000,00, ipoteca € 9.000,00;

... omissis ...

Unità negoziale n. 23

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 112, Natura C2 –magazzini e locali di deposito, Consistenza -, Viale del Tintoretto, N. Civico – scala B, piano S1, capitale € 5.000,00, ipoteca € 7.500,00;

Unità negoziale n. 24

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 117, Natura C2 –magazzini e locali di deposito, Consistenza -, Viale del Tintoretto, N. Civico – scala B, piano S1, capitale € 5.000,00, ipoteca € 7.500,00;

... omissis ...

Unità negoziale n. 29

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 173, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza -, Viale del Tintoretto, N. Civico 88, scala B, piano T, capitale € 62.000,00, ipoteca € 93.000,00;

... omissis ...

Unità negoziale n.32

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 24, natura C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza - Viale del Tintoretto, N. Civico 88, scala B, piano T, capitale € 50.000,00, ipoteca € 75.000,00;

... omissis ...

Unità negoziale n.35

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 6, Natura C1 – negozi e botteghe, consistenza - Viale del Tintoretto, N. Civico – piano T, capitale € 324.000,00, ipoteca € 486.000,00;

... omissis ...

Unità negoziale n.38

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 9, Natura C1 – negozi e botteghe, consistenza - Viale del Tintoretto, N. Civico -, piano T, capitale € 488.000,00, ipoteca € 732.000,00;

Unità negoziale n.39

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 10, Natura C1 – negozi e botteghe, consistenza - Viale del Tintoretto, N. Civico 134, scala C, piano T, capitale € 454.000,00, ipoteca € 681.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Titolo: Altro Atto del 1° ottobre dicembre 2018 Rep. 12784/9718

Pubblico ufficiale: Agenzia delle entrate - riscossione

Iscritta a Roma 1, il 2 ottobre 2018, reg. gen. 112426, reg. part. 20760

A favore di: Agenzia delle entrate - riscossione con sede in Roma, CF: 13756881002 relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto proprietà;

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

... omissis ...

Immobile n. 3: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 76, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq;

Immobile n. 4: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 112, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq;

Immobile n. 5: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 117, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 6 mq;

... omissis ...

Immobile n. 7: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 14, Natura A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 7,0 vani;

Immobile n. 8: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 6, Natura C1 – negozi e botteghe, consistenza 68 mq.

... omissis ...

Per i contenuti integrali della nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione sotto la lettera "C".

Nella certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva risulta la presenza delle ulteriori formalità.

Domanda giudiziale

Titolo: Domanda giudiziale (riscatto immobili) del 27 aprile 2005 Rep. 312

Pubblico ufficiale: Tribunale

Trascritta a Roma 1, il 17 giugno 2005, reg. gen. 79311, reg. part. 46586

A favore di: , CF relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto proprietà;

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

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 9, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza -;

Nel quadro "D" della nota di trascrizione è indicato "... atto con cui si chiede di accertare e dichiarare la sussistenza del diritto di prelazione in favore della soc. ""; e di dichiarare la nullità dell'atto di compravendita stipulato in data 16-12-2004, rogito not. Severini Luciano di Milano, con cui la soc. " " ha venduto l'immobile in questione, alla "

La formalità sopra descritta non compare tra quelle indicate nell'elenco formalità della " perché è trascritta contro la "".

Atto giudiziario

Titolo: Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) del 14 dicembre 2022, Rep. 21782

Pubblico ufficiale: Tribunale civile

Iscritta a Roma 1, il 24 aprile 2023, reg. gen. 51229, reg. part. 7532

A favore di: , CF, relativamente

all'unità negoziale n. 1 per il diritto proprietà e relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di nuda proprietà;

Contro: con sede in , relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto proprietà e relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di nuda proprietà;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: ... omissis ...

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 28, Natura A2 – abitazioni di tipo civile, Consistenza 3,5 vani, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 88, scala B, interno 25, piano 1, edificio B;

Immobile n. 3: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 6, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 68 mq, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 118-120, interno N6, piano T e S1, edificio D;

Immobile n. 4: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 14, Natura A2 – abitazioni di tipo civile, Consistenza 7 vani, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 88, scala A, interno 3, piano 2, edificio D;

Immobile n. 5: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 19, Natura A2 – abitazioni di tipo civile, Consistenza 7 vani, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 88, scala A, interno 8, piano 4, edificio D;

Immobile n. 6: ... omissis ...

Immobile n. 9: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 173, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 25 mq, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 88, scala B, interno 3, piano T, edificio B;

Immobile n. 10: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 24, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 18 mq, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 88, scala A, interno 12, piano T, edificio D;

Immobile n. 11: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 502, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 188 mq, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 128-138, scala C, interno 9, piano T e S1, edificio D;

Immobile 12: ... omissis ...

Nel quadro "D" della nota di trascrizione è indicato che *"... si precisa ai sensi e per gli effetti dell'art.2855 c.c che la garanzia a ipotecaria si estende altresì al triennio d'interessi liquidati nel titolo al tasso legale ed ai successivi interessi maturandi sempre al tasso legale fino al soddisfo. Il "" è rappresentato e difeso dall'avv. Maria Innocenza Palmitessa ed elettivamente domiciliato nel suo studio in Roma, Via del Mascherin o n. 72 ..."*.

La formalità sopra descritta non compare tra quelle indicate nell'elenco formalità della "" perché è trascritta contro la "".

Atto giudiziario

Titolo: Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) del 2 gennaio 2023, Rep. 234

Pubblico ufficiale: Tribunale civile

Iscritta a Roma 1, il 24 aprile 2023, reg. gen. 51231, reg. part. 7534

A favore di: , relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto proprietà e relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà;

Contro: , relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto proprietà e relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: ... omissis ...

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 28, Natura A2 – abitazioni di tipo civile, Consistenza 3,5 vani, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 88, scala B, interno 25, piano 1, edificio B;

Immobile n. 3: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 6, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 68 mq, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 118-120, interno N6, piano T e S1, edificio D;

Immobile n. 4: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 14, Natura A2 – abitazioni di tipo civile, Consistenza 7 vani, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 88, scala A, interno 3, piano 2, edificio D;

Immobile n. 5: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 19, Natura A2 – abitazioni di tipo civile, Consistenza 7 vani, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 88, scala A, interno 8, piano 4, edificio D;

Immobile n. 6: ... omissis ...

Immobile n. 9: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 198, sub 173, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 25 mq, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 88, scala B, interno 3, piano T, edificio B;

Immobile n. 10: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 24, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 18 mq, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 88, scala A, interno 12, piano T, edificio D;

Immobile n. 11: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 502, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 188 mq, indirizzo Viale del Tintoretto n. civico 128-138, scala C, interno 9, piano T e S1, edificio D;

Immobile 12: ... omissis ...

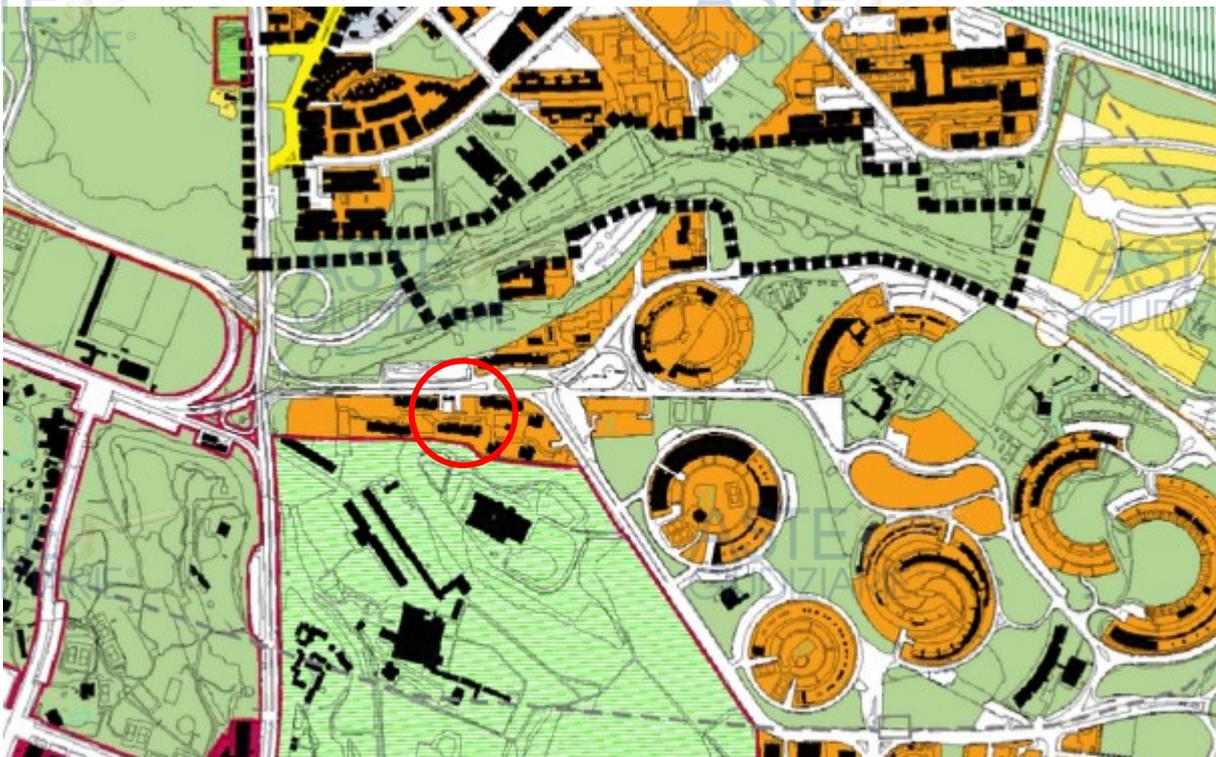
Nel quadro "D" della nota di trascrizione è indicato che "*... si precisa ai sensi e per gli effetti dell'art.2855 c.c che la garanzia a ipotecaria si estende altresì al triennio d'interessi liquidati nel titolo al tasso legale ed ai successivi interessi maturandi sempre al tasso legale fino al soddisfo. Il "" è rappresentato e difeso dall'avv. Maria Innocenza Palmitessa ed elettivamente domiciliato nel suo studio in Roma, Via del Mascherino n. 72 ...*".

La formalità sopra descritta non compare tra quelle indicate nell'elenco formalità della "" perché è trascritta contro la".

NORMATIVA URBANISTICA

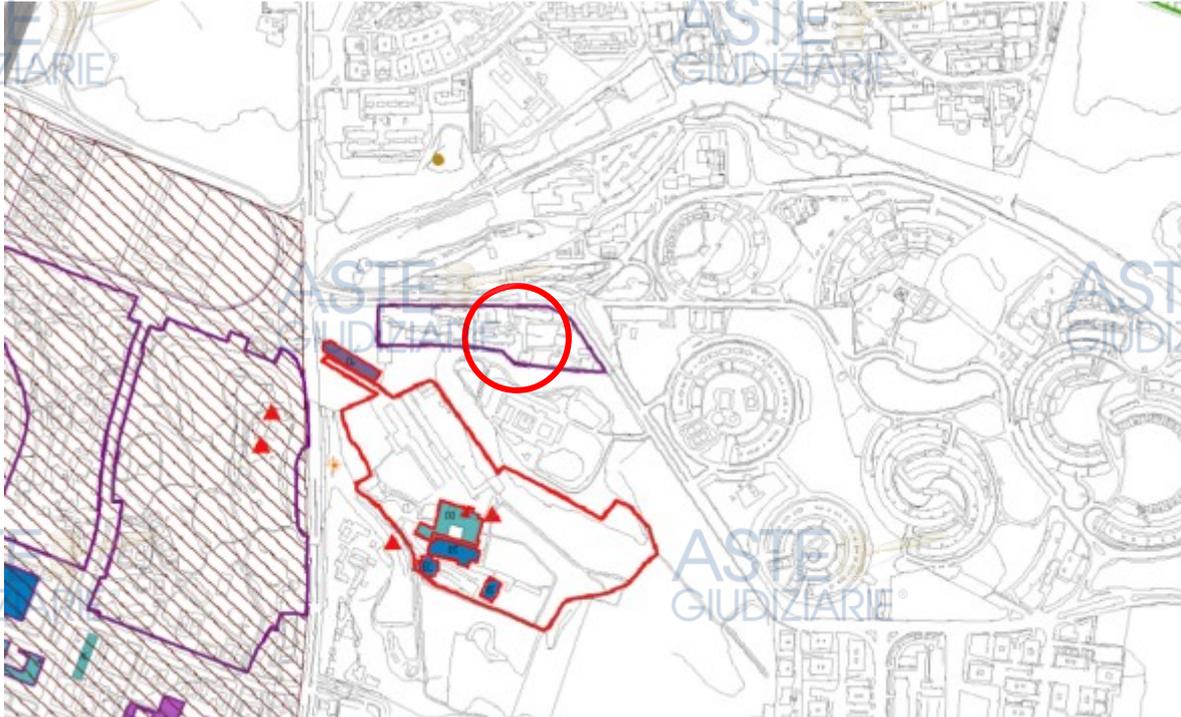
Sulla base degli accertamenti effettuati in data 31 dicembre 2024, sul sito di Roma Capitale e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi presenti, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale 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 ...*", l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 874 con le particelle 198, 200, 212, ricade in:

1. Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3



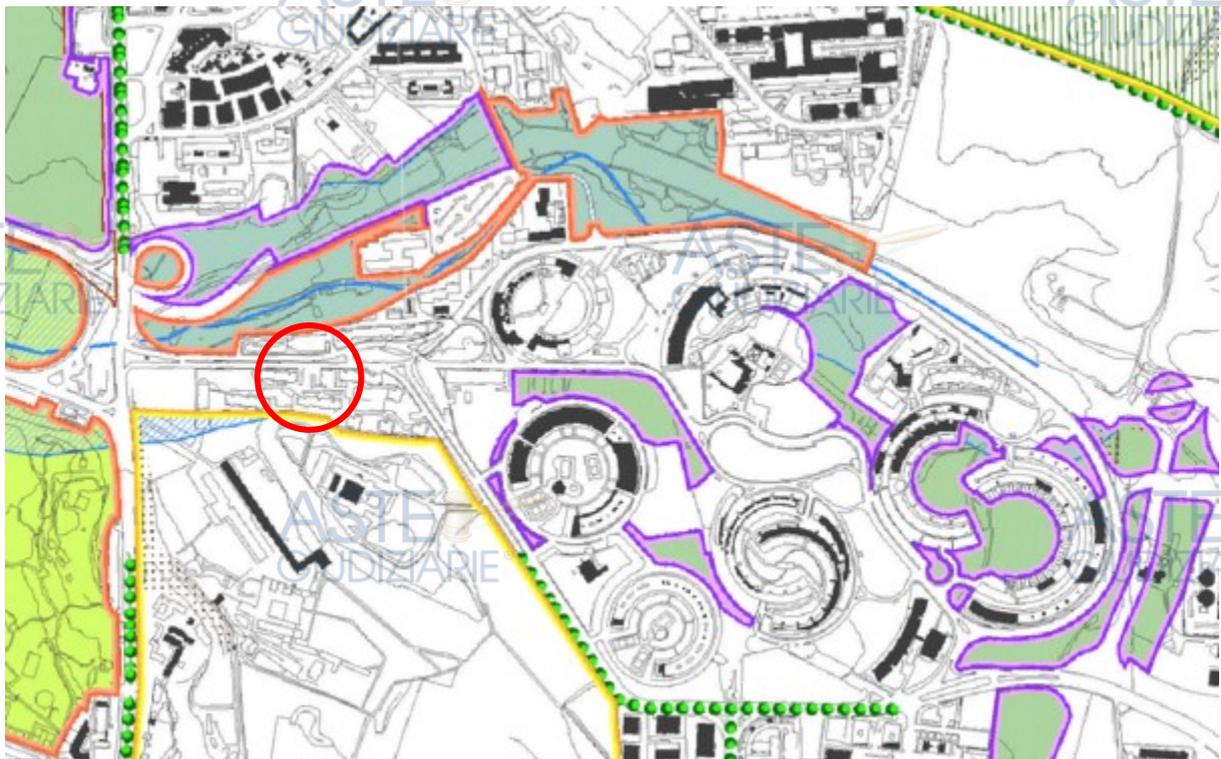
Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3 (non in scala)

2. Carta per la qualità: Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico urbano e ambientale



Carta per la qualità: Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico urbano e ambientale (non in scala)

3. Rete ecologica: non individuato;



Rete ecologica: non individuato (non in scala)

Sulla base degli accertamenti effettuati in data 31 luglio 2024, sul sito della Regione Lazio, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

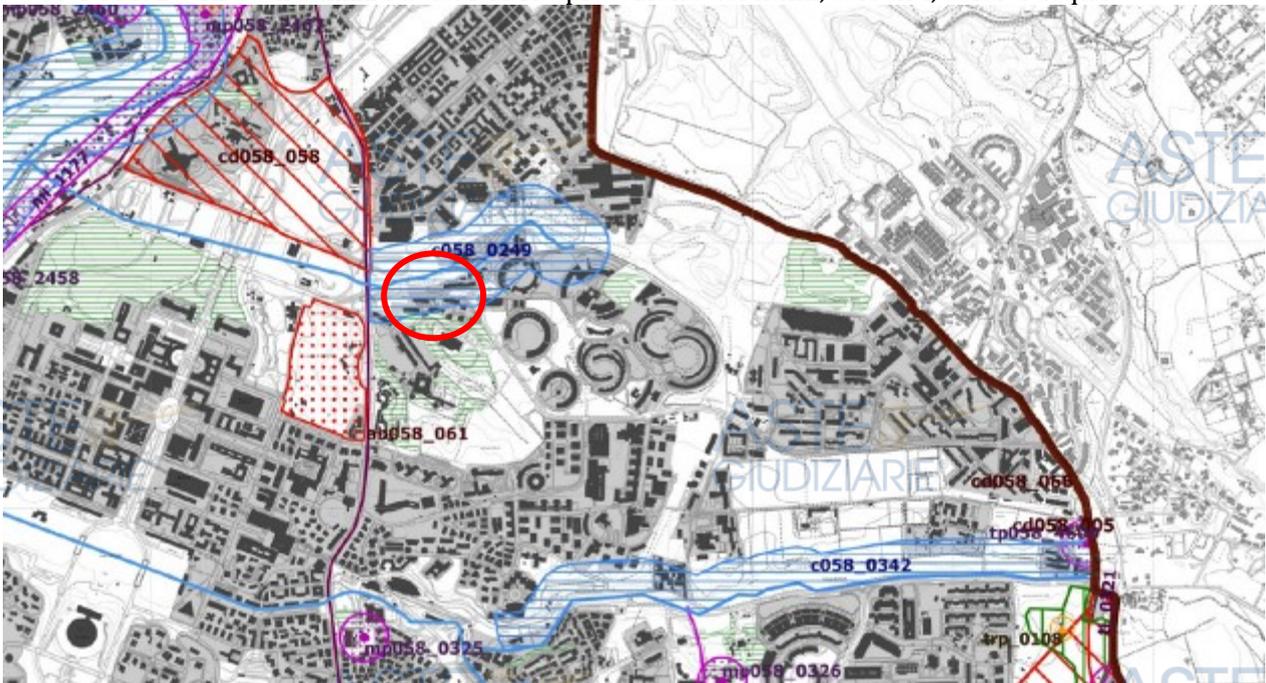
Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007 ed approvato con delibera del Consiglio regionale n. 5 del 2 agosto 2019:

4. PTPR A – Sistema del paesaggio naturale coste marine lacuali e corsi d’acqua – paesaggio degli insediamenti urbani



PTPR A – Sistema del paesaggio naturale coste marine lacuali e corsi d’acqua – paesaggio degli insediamenti urbani (non in scala)

5. PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR – protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua



PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR – protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua (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.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Come accennato in precedenza, gli edifici di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un super condominio e come indicato nell'atto di compravendita più volte menzionato, all'art. 3, sono riportati i riferimenti dei regolamenti di condominio dei singoli edifici che sono stati già indicati nel paragrafo "Parti comuni". Si segnala altresì che, allo stesso art. 3. È indicato che "... La società venditrice dichiara di aver già nominato l'amministratore dei vari Condomini e del Super Condominio determinandone anche il compenso per il primo esercizio. La società venditrice si riserva e la parte acquirente accetta, sempre entro il termine di un anno di cui sopra, di apportare alle parti comuni del fabbricato in oggetto ed alle aree scoperte tutte le modifiche che si rendessero necessarie, ivi compresi eventuali regolamenti e precisazioni di confini per fini tecnici o di miglior uso, fermi restando i diritti acquisiti dalla parte acquirente. La parte acquirente si obbliga ad inserire nei successivi atti di vendita le riserve di cui ai precedenti commi se ed in quanto, tempo per tempo, ancora attuali. La parte acquirente dichiara di aver preso piena visione dei citati regolamenti ed in particolare di tutti gli obblighi, le limitazioni e riserve e con le proporzionale quote di proprietà alle parti, impianti e servizi comuni e condominiali a ciascun fabbricato ed al supercondominio, così come specificato nei regolamenti stessi, e nelle annesse tabelle millesimali che ciascuna parte acquirente accetta senza eccezioni ...".

La copia dei regolamenti del super condominio, del regolamento della palazzina "B" e "D" sono allegati alla presente relazione rispettivamente sotto le lettere "B", "D" ed "E", come forniti dalla proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censo, livelli o usi civici; nel corso dei sopralluoghi effettuati è stata altresì accertata la presenza di canalizzazioni e di pozzetti all'interno delle parti esclusive, soprattutto per quelle ubicate ai piani nel sottosuolo: pertanto, non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici multipiano.

INFORMAZIONI GENERALI CIRCA LA SITUAZIONE EDILIZIA

La realizzazione degli edifici non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli edifici risultano dotati del certificato di abitabilità con le eccezioni di seguito indicate.

Nella scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Antonio Bianchi di Roma del 20 dicembre 2006, con il quale la ha acquistato la proprietaria delle unità immobiliari pignorate, e più precisamente all'art. 7, rubricato "Situazione edilizia e

urbanistica”, è riportato la seguente dichiarazione” ... omissis ... il fabbricato “B” è stato edificato in forza ed in conformità al progetto approvato con licenza edilizia n. 64 rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972 (prot. n. 16385/70) e successiva variante e voltura n. 1084 rilasciata dal medesimo Comune in data 8 ottobre 1973 (prot. 12391/73); - che per lo stesso fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Roma certificato di abitabilità (ora agibilità) n. 147 in data 27 febbraio 1974 prot. 36032/73; - che per alcune unità sono state rilasciate dall’Ufficio Condono del Comune di Roma le seguenti concessioni edilizie in sanatoria (domanda di condono in data 30 giugno 1986, protocollo n. 141342) e precisamente: - concessione n. 280244 in data 30 maggio 2002 (relativamente al magazzino interno 1 per cambio di destinazione da deposito condominiale a magazzino p.T, int. 1 scala A); - concessione n. 280242 in data 30 maggio 2002 (relativamente al magazzino interno 2 per cambio di destinazione da deposito condominiale a magazzino p.T, int. 3 scala C); - concessione n. 280245 in data 30 maggio 2002 (relativamente al magazzino interno 3 per cambio di destinazione da deposito condominiale a magazzino p.T, int. 2 scala B). - il fabbricato “C” è stato edificato in forza ed in conformità al progetto approvato con licenza edilizia n. 65 rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972 (prot. n. 16386/70) e successiva variante e voltura n. 1083 rilasciata dal medesimo Comune in data 8 ottobre 1973 (prot. 7931/73); - che per lo stesso è stato rilasciato dal Comune di Roma certificato di abitabilità (ora agibilità) n. 209 in data 4 aprile 1974 prot. 36033/73; - che per alcune unità sono state rilasciate dall’Ufficio Condono del Comune di Roma le seguenti concessioni edilizie in sanatoria (domanda di condono in data 30 giugno 1986, protocollo n. 141343), e precisamente: - concessione n. 106536 in data 27 aprile 1998 (per realizzazione di un ripostiglio attiguo all’entrata con conseguente riduzione dell’atrio della scala “A” e spostamento del locale contatori a fronte vano scala); - concessione n. 106539 in data 27 aprile 1998 (per realizzazione di un ripostiglio attiguo all’entrata con conseguente riduzione dell’atrio della scala “B” nonché creazione di un W.C. a servizio dello stesso ripostiglio e spostamento del locale contatori a fronte vano scala); - concessione n. 106541 in data 27 aprile 1998 (per realizzazione di un ripostiglio attiguo all’entrata con conseguente riduzione dell’atrio della scala “C” e spostamento del locale contatori a fronte vano scala); - concessione n. 268411 in data 6 novembre 2001 (relativa al Garage o Autorimessa 2, dal subalterno 125 al subalterno 176 della particella 200, foglio 874); - concessione n. 268674 in data 9 novembre 2001 (relativa al Garage o Autorimessa n. 3 dal subalterno 177 al subalterno 244 della particella 200, foglio 874); - concessione edilizia in sanatoria n. 106561 in data 27 aprile 1998 (relativa al locale lavatoio scala “A”); - concessione n. 106565 in data 27 aprile 1998 (relativa al locale lavatoio scala “B”); - concessione n. 106569 in data 27 aprile 1998 (relativa al locale lavatoio scala “C”); - concessione n. 280241 in data 30 maggio 2002 (per cambio di destinazione d’uso da locale carrozzine della scala “A” (bene comune non censibile) a locale magazzino p.T, int. 1 scala A (bene censibile); - concessione n. 280240 in data 30 maggio 2002 (per cambio di destinazione d’uso da locale carrozzine della scala C (bene comune non censibile) a locale magazzino per la quale è stata presentata in data 19 dicembre 2006 all’USCE di Roma prot. 116454 istanza di rettifica per errata indicazione del subalterno (2 in luogo dell’esatto sub. 54); nonché domande di condono: - protocollo 141343 (progressivo 0420319711/1), relativa al Garage o Autorimessa 1 (per spostamento in fase di



costruzione della tramezzatura divisoria con il Garage 2 con cessione a quest'ultimo di mq. 161), per la quale è stata integralmente corrisposta la somma dovuta a titolo di oblazione con bollettino n. 189 di lire 702.000 pari ad euro 362,55 pagato presso l'ufficio postale di Roma Succ. 83 in data 30 giugno 1986; oneri concessori non dovuti così come la parte venditrice, in persona come sopra, dichiara a garantisce; - protocollo 141343 progressivo 0420319711/2, relativa al Garage o Autorimessa 3 (per spostamento in fase di costruzione della parete divisoria con il Garage 2, annessione di mq. 21 nonché con altre variazioni di tramezzature cessione di una superficie di mq. 46 allo stesso garage 2 e di mq. 10 alla rampa di accesso), per la quale è stata integralmente corrisposta la somma dovuta a titolo di oblazione con bollettino n. 190 di lire 816.000 pari ad euro 421,43 pagato presso l'ufficio posta di Roma Succ. 83 in data 30 giugno 1986; oneri concessori non dovuti così come la parte venditrice, in persona come sopra, dichiara e garantisce. - il fabbricato "D" è stato edificato in forza ed in conformità al progetto approvato con licenza edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972 prot. 16387/70 e successiva variante n. 668 rilasciata dal medesimo Comune in data 29 maggio 1972 prot. 9903/72 e successiva voltura n. 1307 in data 8 ottobre 1973 prot. 32747/73; - che per lo stesso fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Roma certificato di abitabilità (ora agibilità) n. 175 in data 22 marzo 1974 prot. 36034/73; - che per alcune unità sono state rilasciate dall'Ufficio Condono del Comune di Roma le seguenti concessioni edilizie in sanatoria (domanda di condono in data 30 giugno 1986, protocollo n. 138786), e precisamente: - concessione n. 105834 in data 22 aprile 1998 (per modifica prospetti relativamente al locale ascensore scala C); - concessione n. 105836 in data 22 aprile del 1998 per modifica prospetti relativamente al locale ascensore scala B); - concessione n. 105842 in data 22 aprile 1998 (per modifica prospetti relativamente al locale ascensore scala A); - concessione n. 280230 in data 30 maggio 2002 (per cambio di destinazione d'uso da locale carrozzine (bene comune non censibile) a locale magazzino interno 13 (bene censibile scala C); - concessione n. 280233 in data 30 maggio 2002 (per cambio di destinazione d'uso da locale carrozzine (bene comune non censibile) a locale magazzino interno 12 (bene censibile scala B); - concessione n. 280234 in data 30 maggio 2002 (per cambio di destinazione d'uso da locale carrozzine (bene comune non censibile) a locale negozio per la quale è stata presentata in data 19 dicembre 2006 all'USCE di Roma prot. 116456 istanza di rettifica per errata indicazione del subalterno (64 in luogo dell'esatto sub. 62); ... omissis ... - che relativamente all'intero complesso immobiliare è stata presentata domanda di condono in data 30 giugno 1986, protocollo n. 138783, per la quale sono state rilasciate dal medesimo Comune le seguenti concessioni edilizie in sanatoria e precisamente: - concessione n. 143012 in data 11 novembre 1998 (relativa al campo da tennis); - concessione n. 105819 in data 22 aprile 1998 (relativa alla fontana all'interno del cortile ...".

Sulla base delle indicazioni contenute nell'atto e delle altre fornite in sede di sopralluogo, sono state presentate le istanze di accesso agli atti registrate presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale (di seguito "Dipartimento PAU") in data 14 novembre 2024, al protocollo:

- n. QI/2024/224395 con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto registrato al prot. n. 12391/73 (edificio "B");



- n. QI/2024/224403 con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia della licenza edilizia/ Permesso di costruire rilasciata in seguito all'istanza prot. n. 32747/73 (edificio "D");
- n. QI/2024/224404 con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia della licenza edilizia/ Permesso di costruire n. 62/72 (edificio "D");
- n. QI/2024/224400 con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto registrato al prot. 32747/73 (edificio "D").

In data 15 gennaio 2025 il sottoscritto ha inoltrato ricorso avverso alla mancata ostensione della documentazione richiesta: detto ricorso è stata assunto dal Segretariato Generale di Roma Capitale al protocollo RC/2025/0001420, e successivamente a detto ricorso Roma Capitale ha provveduto ad inviare la copia delle licenze edilizie richieste e in data 18 marzo 2025 è stato possibile prendere visione dei fascicoli dei progetti.

Con le istanze registrate al prot. QI/2025/2746 e QI/2025/2755 dell'8 gennaio 2025, è stata chiesta copia del fascicolo relativo alle domande di condono protocollo 86/138783/sot. 1 e sot. 2 relative rispettivamente al campo da tennis e alla fontana che insistono sull'area comune.

In data 16 aprile 2025 il sottoscritto ha inoltrato ulteriori richieste di accesso formale agli atti per prendere visione delle istanze di sanatoria registrate ai protocolli 141343/001 e 141343/002 relativa a Garage - Autorimessa n. 1 e n. 3: dette istanze sono state assunte rispettivamente ai protocolli QI/2025/0085854 e QI/2025/0085856 e non hanno ancora avuto riscontro.

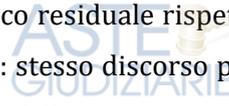
Circa la situazione edilizia di ciascuna unità immobiliare pignorata meglio si dirà nei successivi paragrafi che hanno ad argomento le diverse porzioni immobiliari.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono costituiti da tre 3 abitazioni, quattro locali cantine, tre posti auto coperti, due locali magazzini e tre negozi che al momento del sopralluogo sono risultati solamente due in quanti due di detti ter locali, sono stati fusi, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di undici lotti, come risultanti dal prospetto che segue:

Formazione Lotti									
Rif. Pignorament	Lotto	Via del Tintoretto, civico	Edificio	Scala	Interno	Fogl.	Part.	Sub	Destinazione
1	1	88	B	B	25	874	198	28	Abitazione
3		88	B	B	67		198	134	Cantina
2	2	84	C	B	10		200	80	Posto auto
4	3	88	D	A	3		212	14	Abitazione
8		88	B	A	9		198	76	Cantina
5	4	88	D	A	8		212	19	Abitazione
10		88	B	B	50		198	117	Cantina
6	5	94	C		152		200	222	Posto auto
7	6	94	C		153		200	223	Posto auto
9	7	88	B	B	45		198	112	Cantina
11	8	88	B	B	3		198	173	Magazzino
12	9	88	D	B	12	212	24	Magazzino	
13	10	118-120	D		6	212	6	Negozi	
14-15	11	130-132-134 136 -138	D	C	9-10	212	502 (ex sub 9 e 10)	Negozi	

Nella formazione dei lotti si è ritenuto opportuno abbinare a ciascuna unità immobiliare ad uso residenziale una cantina che ha un valore economico residuale rispetto a quello dell'abitazione mentre i posti auto coperti formeranno Lotti autonomi: stesso discorso può essere fatto per i locali magazzino ubicati al piano terreno e per i locali commerciali.



LOTTO 1

Il Lotto n. 1 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio B, scala B, e identificata con il numero interno 25, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 198, subalterno 28;**

Bene n. 3 –Unità immobiliare adibita cantina posta al piano nel sottosuolo dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio B, scala B, e identificata con il numero interno 67, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 198, subalterno 134.**

CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 29 ottobre, 7 e 12 novembre si può affermare che:

- l’abitazione identificata con il numero interno 25 confina con il vano scala e con gli appartamenti interni 24 e 26 della stessa scala, salvo altri e più precisi confini;
- la cantina identificata con il numero interno 67 confina con il corridoio, con la cantina identificata con il numero 66 e con la cantina identificata con il numero 59, salvo altri e più precisi confini.

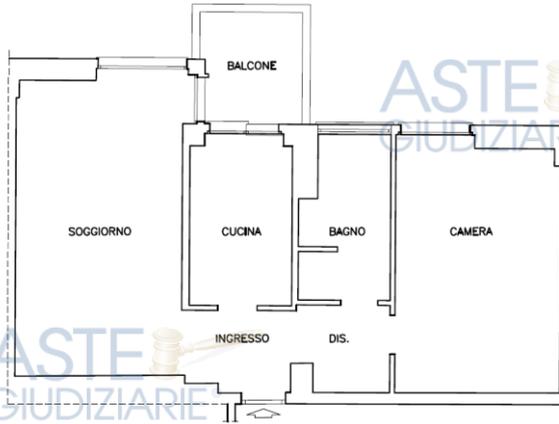
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	mq 68,38	1,00	mq 68,38	1
Balcone	mq 5,53	0,15	mq 0,83	1
Cantina	mq 8,20	0,30	mq 2,46	S1
Superficie convenzionale complessiva:			mq 71,67	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all’atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo “Regolarità edilizia”; detta consistenza deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

L’abitazione è costituita da un ingresso che è in diretta comunicazione con il soggiorno e con il disimpegno e sul quale si apre la porta della cucina: dal disimpegno è possibile accedere al bagno e alla camera da letto; completa la consistenza un balcone accessibile dalla cucina e dal soggiorno. Di seguito si riporta l’immagine della restituzione del rilievo aereo e le fotografie scattate all’atto del sopralluogo.





PIANO 1



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



L'ingresso e il disimpegno



Il soggiorno



La cucina





Il bagno



La camera da letto



Il balcone



La cantina, ubicata al piano nel sottosuolo, è costituita da un unico ambiente dotato di una finestra alta prospiciente la scala esterna che consente di scendere al sottosuolo, come risulta dalla restituzione del rilievo effettuato e dalle fotografie scattate all'atto del sopralluogo, di seguito riportate.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



La cantina

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 198, sub. 28, zona cens. 5, categoria A/2, classe 4 Consistenza, 3,5 Superficie catastale 71 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 69 mq. Rendita € 885,72 Viale del Tintoretto n. 88, edificio B, scala B interno 25, piano 1.
Dal 20 dicembre 2006 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 198, sub. 28, zona cens. 5, categoria A/2, classe 4 Consistenza, 3,5 Superficie catastale 71 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 69 mq. Rendita € 885,72 Viale del Tintoretto n. 88, edificio B, scala B interno 25, piano 1

Cantina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 198, sub. 134, zona cens. 5, categoria C/2, classe 9, Consistenza 8 mq Superficie catastale 9 mq. Rendita € 78,09 Viale del Tintoretto n. 88, edificio B, scala B interno 67, piano s1.
Dal 20 dicembre 2006 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 198, sub. 134, zona cens. 5, categoria C/2, classe 9, Consistenza 8 mq Superficie catastale 9 mq. Rendita € 78,09 Viale del Tintoretto n. 88, edificio B, scala B interno 67, piano s1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	874	198	28	5	A/2	4	3,5 vani	71 mq/69 mq	€ 885,72	1
	874	198	134	5	C/2	9	8 mq	9 mq	€ 78,09	S1

L'abitazione è identificata presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 874, particella 198, sub 28, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 71, superficie catastale escluse aree scoperte mq 69, rendita € 885,72, Viale del Tintoretto, 88, edificio B, scala B,

interno 25, piano 1, mentre la cantina è identificata al foglio 874, particella 198, sub 134, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 8, superficie catastale mq 9, rendita € 78,09, Viale del Tintoretto, 88, edificio B, scala B, interno 67, piano S1.

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 è allegata alla presente relazione sotto il numero "1.1" ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento alle unità che costituiscono il Lotto "1", il confronto tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato dei luoghi evidenziano una sostanziale conformità, salvo lievi difformità che non hanno incidenza sulla consistenza catastale.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, nella cantina è stata riscontrata la presenza di tubazioni e/o di pozzetti; per le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici multipiano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso dei sopralluoghi effettuati le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 sono risultate nella disponibilità della società esecutata e libere da persone mentre erano presenti degli oggetti che sono meglio rappresentati nella documentazione fotografica che precede.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", l'abitazione è in uno stato di conservazione mediocre: dalle finiture riscontrate all'atto del sopralluogo si può dedurre che l'abitazione non ha subito interventi manutentivi quali il rifacimento dell'impianto idrico del bagno e della cucina, o quello elettrico.

La cantina risulta in uno stato di conservazione consono per la destinazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione dell'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici.

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, sulla base degli accertamenti effettuati è risultato che l'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari in argomento è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 64, rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972, prot. n. 16385 dell'8 maggio 1970 e successiva licenza in variante di dettaglio n. 1084 rilasciata in data 8 ottobre 1973, di cui al progetto prot. n. 12391 del 29 marzo 1973; per lo



stesso fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di agibilità n. 147 in data 27 febbraio 1974 in seguito all'istanza registrata al prot. 36032/73.

Il rilascio della licenza edilizia n. 64, dell'8 gennaio 1972, è stata preceduta dalla sottoscrizione dell'atto ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 28 ottobre 1971, rep. 8329, racc. 3178, con il quale la società costruttrice *"... per sé e suoi aventi causa, si è impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi del "fabbricato A2" come riportato nella planimetria, che, firmata dal Comparente e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma ..."* e da ulteriore atto d'obbligo, ancora ai rogiti del notaio Paolo Cappello, stipulato in pari data, rep. 8338, racc. 3187, con il quale la società costruttrice si è impegnata nei confronti del Comune di Roma, con riferimento all'edificio "A2", poi denominato "B", a mantenere la superficie di mq 5381,43 permanentemente a parcheggio, *"... nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli interspazi di distacco tra i fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti gli interspazi stessi con coltre vegetale di almeno cm. 60 (sessanta) ..."*.

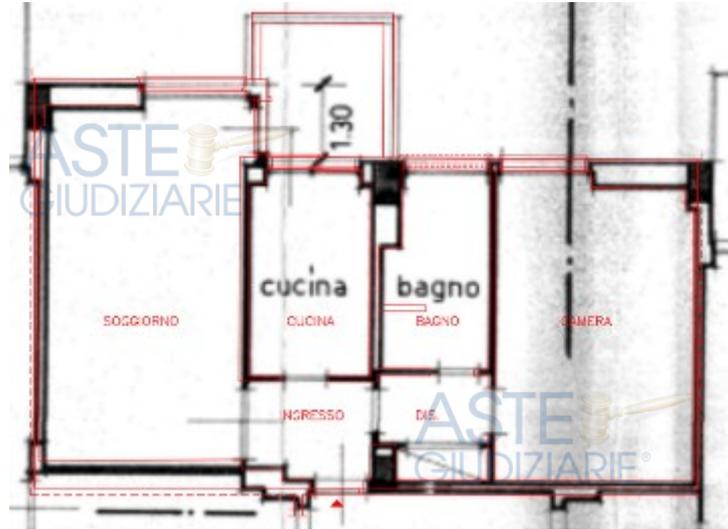
Il rilascio della licenza edilizia n. 1084 dell'8 ottobre 1973 è stata preceduta dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 2 agosto 1973, rep. 10843, racc. 4222, con il quale la società costruttrice si è impegnata, *"... per sé e suoi aventi causa, sino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consente una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal Comune di Roma, a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la superficie coperta a piloties, del piano terreno, a giorno e libera, così come riportato nella planimetria come sopra allegata sub B), formante parte integrante e sostanziale del presente atto, salvo adibire detta superficie a parcheggio, salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale, ascensori, androni, depositi carrozzine e deposito rifiuti e contatori in genere, e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura alla zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti, a seguito di variante approvata, al presente progetto. – Si impegna inoltre, per sé e suoi aventi causa a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra, di cui alla predetta planimetria allegata sub B); si impegna infine, per sé e suoi aventi causa, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano cantine, come riportato nelle planimetrie, come sopra allegate sub C) e D), e formanti parte integrante e sostanziale del presente atto. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata, senza il benestare del Comune di Roma ..."*.

La documentazione relativa alla situazione edilizia delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 è allegata alla presente relazione sotto il numero "1.2" ed alla quale si rimanda per la completa consultazione.

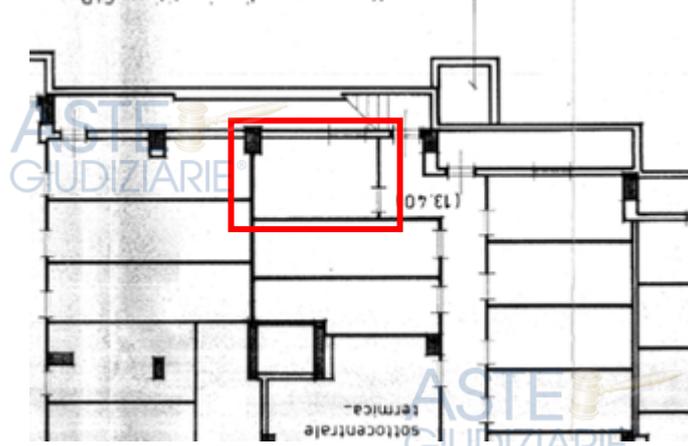
Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante prot. 12391 del 1973 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità della porzione



immobiliare residenziale che costituisce parte del Lotto n. 1, ad eccezione della piccola tramezzatura presente nel bagno che costituisce il supporto per la porta di accesso alla doccia, mentre con riferimento alla cantina, anche in questo caso è stata rilevata una sostanziale conformità dell'unità immobiliare al progetto; quanto sopra descritto meglio si evince dalle immagini di seguito riportate.



La sovrapposizione del rilievo dell'abitazione al grafico di variante prot. 12391 del 1973 (non in scala)



Stralcio dal grafico "piano cantine" della variante prot. 12391 del 1973 (non in scala)

Circa la necessità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dira nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è a conoscenza dell'esistenza dei certificati di conformità relativi agli impianti installati nella porzione immobiliare pignorata.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato fornito all'atto del sopralluogo e parimenti non sono stati forniti gli elementi necessari per la sua redazione, quali il libretto di centrale e le verifiche periodiche, motivo per cui non si è proceduto alla sua redazione.

STIMA LOTTO 1

Per le motivazioni sopra esposte il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di più lotti: il Lotto n. 1 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 1 - Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio B, scala B e identificata con il numero interno

25, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 198, subalterno 28;

Bene n. 3 - Unità immobiliare adibita cantina posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio B, scala B e identificata con il numero interno 67, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 198, subalterno 134.

L'abitazione è identificata presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 874, particella 198, sub 28, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 71, superficie catastale escluse aree scoperte mq 69, rendita € 885,72, Viale del Tintoretto, 88, edificio B, scala B, interno 25, piano 1, mentre la cantina è identificata al foglio 874, particella 198, sub 134, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 8, superficie catastale mq 9, rendita € 78,09, Viale del Tintoretto, 88, edificio B, scala B, interno 67, piano S1.

Le unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 appartengono a:

• , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

• , 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 (www.immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a **destinazione residenziale**, ubicata nello stesso complesso edilizio, la cui descrizione è di seguito riportata.

Descrizione riferimento: EK-118482983

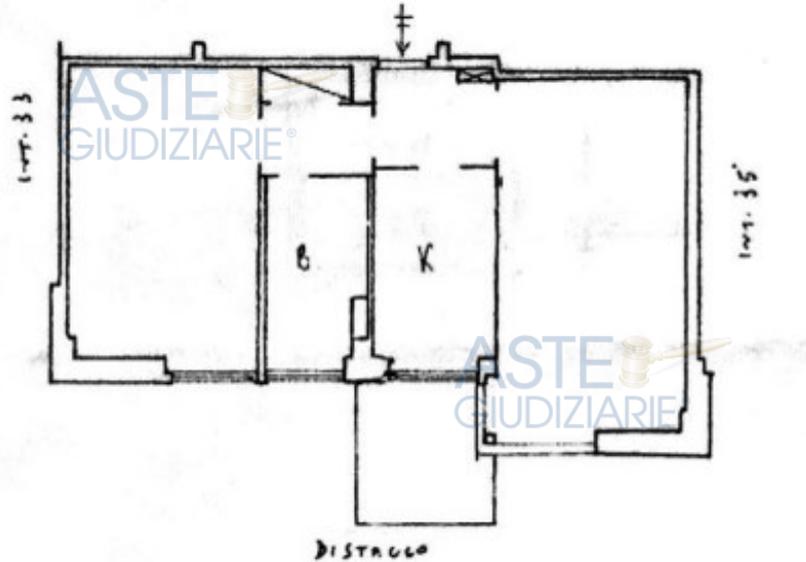
Bilocale viale del Tintoretto 88, Tintoretto, Roma

€ 340.000 - 2 locali - 70 m² - 1 bagno - Piano 4 - Ascensore - Balcone

Eur Tintoretto - appartamento in vendita al quarto piano di una palazzina in cortina sita all'interno di un condominio con curati spazi verdi, area giochi e servizio di portineria. L'immobile è composto



da ingresso, salone, cucina, piccolo corridoio con armadio a muro specchiato, camera da letto, bagno finestrato, balcone con accesso dal salone e dalla cucina. L'appartamento si presenta in ottime condizioni. Dispone di: climatizzatore, infissi con doppi vetri e avvolgibili elettrici. Le spese condominiali sono comprensive di acqua calda, riscaldamento, tenuta giardini, pulizia e portierato. Esposizione sud. Completa la proprietà una cantina.



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione





Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione

L'unità presa a riferimento ha delle caratteristiche in comune con le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1: dette caratteristiche sono riconducibili all'ubicazione nel medesimo complesso edilizio e la presenza della cantina, mentre la differenza più rilevante è data dallo stato di conservazione che risulta migliore per l'unità presa a riferimento. L'abitazione viene proposta in vendita per la somma di € 340.000,00 ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 15%, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 289.000,00 (€ 340.000,00 - 15%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza commerciale indicata nell'inserzione, pari a mq 70,00, si ottiene un valore di **€/mq 4.128,57** (€ 289.000,00: mq 70,00). Il valore così individuato si colloca al di sopra dei valori massimi registrati dall'OMI nel secondo semestre del 2024, l'ultimo disponibile; detta circostanza è da ascriversi al grado di finitura dell'abitazione ed alla consistenza limitata rispetto al taglio ordinario presente nello stesso mercato; i valori registrati dall'OMI sono quelli di seguito riportati con l'indicazione che la tipologia di riferimento è quella delle "Civili abitazioni".

Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Fascia/zona: Periferica/TINTORETTO (MA BALLARINI)
 Codice di zona: D3B
 Microzona catastale n.: 122
 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	2400	3300	L	9,5	13,8	L
Box	NORMALE	1350	1900	L	6	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1000	1450	L	5,3	7,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	900	L	3,3	4,8	L

Le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 hanno medesima configurazione: l'abitazione è del tutto simile mentre non è dato sapere della consistenza della cantina che comunque ha una incidenza residuale sul valore dei beni: pertanto alle porzioni immobiliari da stimare può essere attribuito il valore di € 289.000,00, come sopra individuato. Detto valore è riferibile alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1 se fossero vendute in condizioni di



ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 5% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio per il quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità e pertanto la detrazione da operare è pari ad € 14.450,00 (€ 289.000,00 x 5%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla licenza di variante prot. n. 12391 del 1973, e lo stato dei luoghi, è emersa una lieve difformità consistente nella realizzazione, nel bagno, di un piccolo muretto per il supporto della chiusura della doccia; si ritiene che detta difformità non abbia incidenza sulla regolarità edilizia della porzione immobiliare e pertanto non verranno operate aggiunte o detrazione al valore in precedenza individuato.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'appartamento da stimare si trova in uno stato di manutenzione peggiore di quello indicato nell'inserzione presa a riferimento: si ritiene che le opere per ricondurre l'abitazione in argomento allo stesso stato di quella descritta nell'inserzione abbiano una incidenza valutabile in ragione di €/mq 600,00 da applicare alla consistenza della sola abitazione; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 41.028,00 (€/mq 600,00 x mq 68,38).

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 1 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non si è ritenuto opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 11 dicembre 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: a tutt'oggi non è pervenuto riscontro alla richiesta avanzata.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte del complesso immobiliare con accesso dal civico 88 di Viale del Tintoretto e che costituiscono il Lotto n. 1, è determinato in ragione di € 233.522,00 come di seguito specificato:



Procedura Esecutiva RGE 435/2023

Valore individuato:	€	289.000,00	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	14.450,00	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	0,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	41.028,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	233.522,00	

Pari in cifra tonda ad € 234.000,00 (euro duecentotrentaquattromila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.



LOTTO 2

Il Lotto n. 2 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 2 – Unità immobiliare adibita a posto auto coperto e ubicata nell’autorimessa al piano nel sottosuolo con accesso da Viale del Tintoretto 84, edificio C, e identificata con il numero interno 10, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874, particella 200, subalterno 80.**

CONFINI

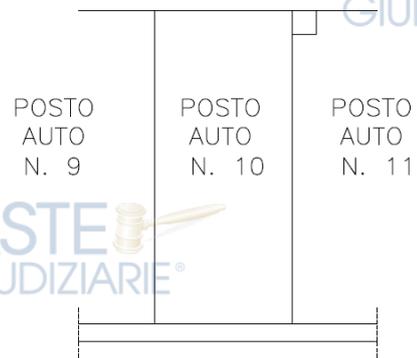
Il posto auto identificato con il numero interno 10 confina con area di manovra, posto auto identificato con il numero interno 9, posto auto identificato con il numero interno 11, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

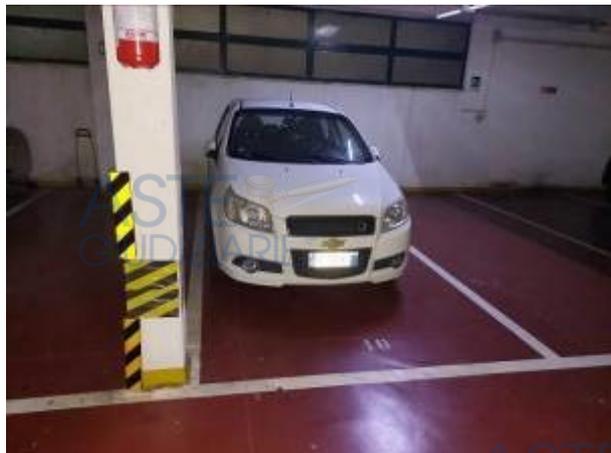
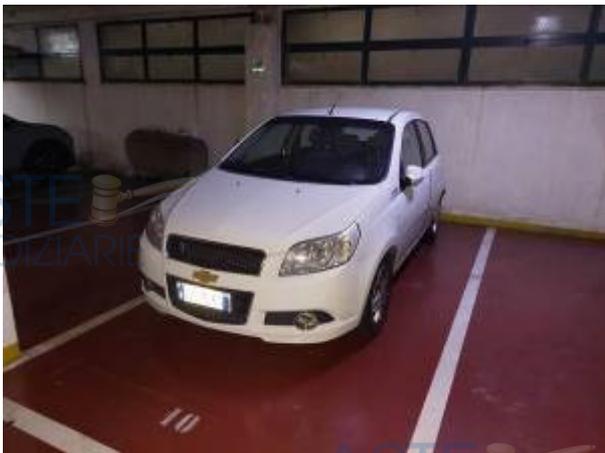
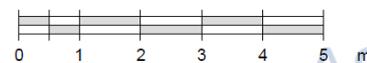
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto	mq 11,70	1	mq 11,70	S1
Superficie convenzionale complessiva:			mq 11,70	

Per il posto auto coperto presente nel piano nel sottosuolo la consistenza è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all’atto del sopralluogo: la restituzione del rilievo effettuato è di seguito riportata; la consistenza sopra descritta deve ritenersi puramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura. Detto posto auto, ubicato nell’autorimessa con accesso da Viale del Tintoretto, n. 84, è di forma rettangolare e delimitato su tre lati da strisce di vernice bianca applicata sulla pavimentazione mentre l’ultimo lato è a ridosso della parete che delimita l’autorimessa stessa.

SPAZIO DI MANOVRA



PLANIMETRIA POSTO AUTO N. 10



Il posto auto che costituisce il Lotto n. 2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Posto auto

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 200, sub. 80, zona cens. 5, categoria C/6, classe 7, Consistenza 11 mq Superficie catastale 11 mq. Rendita € 78,97 Viale del Tintoretto n. 84, edificio C, interno 10, piano s1.
Dal 20 dicembre 2006 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 200, sub. 80, zona cens. 5, categoria C/6, classe 7, Consistenza 11 mq Superficie catastale 11 mq. Rendita € 78,97 Viale del Tintoretto n. 84, edificio C, interno 10, piano s1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	874	200	80	5	C/6	7	11 mq	11 mq	€ 78,97	S1

Il posto auto coperto è identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 200, sub 80, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 11, superficie catastale mq 11, rendita € 78,97, Viale del Tintoretto, 84, edificio C interno 10, piano S1. La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 2 è allegata alla presente relazione sotto il numero “2.1” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti è sostanzialmente conforme, sulla base della normativa catastale, allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in alcuni posti auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti e/o impianti; non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici multipiano e nelle unità immobiliari similari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo effettuato il bene che costituisce il Lotto n. 2 è risultato nella disponibilità della società debitrice anche se all’atto del sopralluogo è stato trovato occupato da una autovettura occasionalmente in sosta.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", lo stato di conservazione della porzione immobiliare risulta consono per la destinazione d'uso a cui è adibita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione dell'edificio che ricomprende la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 2 non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici. L'edificio è dotato del certificato di agibilità n. 209 rilasciato in data 4 aprile 1974.

Nella scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Antonio Bianchi di Roma del 20 dicembre 2006, con la quale la ha acquistato la proprietà delle unità immobiliari pignorate, e più precisamente all'art. 7, rubricato "Situazione edilizia e urbanistica", è riportato la seguente dichiarazione "*... omissis ... - il fabbricato "C" è stato edificato in forza ed in conformità al progetto approvato con licenza edilizia n. 65 rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972 (prot. n. 16386/70) e successiva variante e voltura n. 1083 rilasciata dal medesimo Comune in data 8 ottobre 1973 (prot. 7931/73); - che per lo stesso è stato rilasciato dal Comune di Roma certificato di abitabilità (ora agibilità) n. 209 in data 4 aprile 1974 prot. 36033/73; - che per alcune unità sono state rilasciate dall'Ufficio Condono del Comune di Roma le seguenti concessioni edilizie in sanatoria (domanda di condono in data 30 giugno 1986, protocollo n. 141343), e precisamente: ... omissis ... - protocollo 141343 (progressivo 0420319711/1), relativa al Garage o Autorimessa 1 (per spostamento in fase di costruzione della tramezzatura divisoria con il Garage 2 con cessione a quest'ultimo di mq. 161), per la quale è stata integralmente corrisposta la somma dovuta a titolo di oblazione con bollettino n. 189 di lire 702.000 pari ad euro 362,55 pagato presso l'ufficio postale di Roma Succ. 83 in data 30 giugno 1986; oneri concessori non dovuti così come la parte venditrice, in persona come sopra, dichiara a garantisce ... omissis ...*".

Sulla base delle informazioni contenute nell'atto in data 16 aprile 2025 è stata inviata istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia della documentazione relativa alla domanda di condono che ha interessato l'autorimessa in argomento: alla data attuale detta istanza è rimasta priva di riscontro. Dal contenuto dell'atto si evince inoltre che per l'istanza di sanatoria è stata interamente pagata l'oblazione dovuta mentre gli oneri concessori non sono dovuti; circa gli oneri per la definizione di detta domanda di condono meglio si dirà nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

La copia del certificato di abitabilità relativa all'edificio di cui è parte la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 2 è allegata alla presente relazione sotto il numero "2.2" ed alla quale si rimanda per la completa consultazione.

STIMA LOTTO 2

Il Lotto n. 2 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 2 - Unità immobiliare adibita a posto auto coperto e ubicata nell'autorimessa al piano nel sottosuolo con accesso da Viale del Tintoretto 84, edificio C, e identificata con il numero interno

10, censita presso l'Agencia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, **particella 200, subalterno 80.**

Il posto auto coperto è identificato presso l'Agencia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 200, sub 80, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 11, superficie catastale mq 11, rendita € 78,97, Viale del Tintoretto, 84, edificio C interno 10, piano S1.

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 2 appartiene a:

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 2 viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (www.immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a **destinazione posto auto**, la cui descrizione è di seguito riportata.

Descrizione

Posto auto - moto in Vendita - Roma Tintoretto Via Andrea Solario - € 25.000 - 20 m²

Piano S2 - riferimento: EK-84904372

Via Andrea Solario,86/88 Roma - Zona Tintoretto - POSTO AUTO di 20 mq. con ampia e comoda area di manovra situato al S - 2 del condominio in Via Andrea Solario,86/88 Roma.



L'unità presa a riferimento ha delle caratteristiche in comune con la porzione immobiliare che costituiscono il Lotto n. 2: dette caratteristiche sono riconducibili all'ubicazione nella stessa zona e l'appartenenza del posto auto ad una autorimessa condominiale. Il posto auto viene proposto in vendita per la somma di € 25.000,00 ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 10%, alla porzione immobiliare oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 22.500,00 (€ 25.000,00 - 10%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza commerciale indicata nell'inserzione, pari a mq 20,00, si ottiene un valore **di €/mq 1.125** (€ 22.500,00: mq 20,00). Il valore individuato si colloca tra i valori minimi e massimi registrati dall'OMI nel secondo semestre del 2024, l'ultimo disponibile, che sono di seguito riportati.



Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/TINTORETTO (MA BALLARIN)

Codice di zona: D3B

Microzona catastale n.: 122

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	NDORMALE	2400	3300	L	9,5	13,8	L
Box	NDORMALE	1350	1900	L	6	8,5	L
Posti auto coperti	NDORMALE	1000	1450	L	5,3	7,5	L
Posti auto scoperti	NDORMALE	600	900	L	3,3	4,8	L

Il posto auto da stimare ha una consistenza inferiore a quella dell'unità immobiliare indicata nell'inserzione ma entrambe i posti auto consentono il parcheggio di una sola autovettura: si ritiene pertanto che al posto auto da stimare possa essere attribuito un valore simile a quello individuato per il posto auto indicato nell'inserzione, ridotto del 20% a causa della minore consistenza: conseguentemente il valore del posto auto coperto che costituisce il Lotto n. 2 può essere individuato in ragione di € 18.000,00 (€ 22.500,00 - 20%)

Il valore così individuato è riferibile alla porzione immobiliare se fosse venduta in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi, può essere quantificata in ragione del 8% del valore individuato, in quanto come si evince nella scrittura privata a rogito Notaio Antonio Bianchi di Roma in data 20 dicembre 2006, rep. 101948, racc. 39212, per l'edificio C è stato rilasciato certificato di agibilità, e sono state rilasciate successivamente concessioni a seguito di condono edilizio; pertanto, sono cambiati i presupposti dell'originaria agibilità; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 1.440,00 (€ 18.000,00 x 8%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come accennato in precedenza il posto auto coperto è parte di un edificio realizzato in virtù delle citate licenze edilizie e dotato del certificato di abitabilità: inoltre, l'autorimessa di cui è parte, è stata interessata dall'istanza di sanatoria edilizia descritta in precedenza per la quale risulta pagata l'oblazione autodeterminata mentre non sono dovuti gli oneri concessori: pertanto gli oneri eventualmente a carico dell'aggiudicatario potranno essere, pro quota, quelli riferibili alla definizione di detta domanda di condono e comprendono gli onorari professionali e i diritti di segreteria: detti oneri possono essere stimati complessivamente in € 1.000,00 che corrisponde all'importo da detrarre a quello individuato in precedenza.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

il posto auto coperto versa in uno stato di conservazione del tutto simile a quello dell'unità immobiliare presa a riferimento e per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato.

STATO DI POSSESSO

Nel corso del sopralluogo effettuato il bene che costituisce il Lotto n. 2 è risultato nella disponibilità della società debitrice anche se all'atto del sopralluogo è stato trovato occupato da una autovettura occasionalmente in sosta: per tale motivo non si operano aggiunte o detrazioni al valore individuato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possano influire sulla determinazione del valore del bene o che non siano presenti in unità immobiliari similari.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 11 dicembre 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: a tutt'oggi non è pervenuto riscontro alla richiesta avanzata.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore del posto auto coperto ubicato nell'autorimessa con accesso da Viale del Tintoretto, 84 e che costituisce il Lotto n. 2, è determinato in ragione di € 15.560,00 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	18.000,00	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	1.440,00	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	1.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	15.560,00	

Pari in cifra tonda ad € 16.000,00 (euro sedicimila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 3

Il Lotto 3 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 4 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio D, scala A e identificata con il numero interno 3, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 212, subalterno 14;**

Bene n. 8 – Unità immobiliare adibita a cantina posta al piano nel sottosuolo dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio B, scala A e identificata con il numero interno 9, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 198, subalterno 76.**

CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 29 ottobre, 7 e 12 novembre 2024 si può affermare che:

- l’abitazione identificata con il numero interno 3 confina con il vano scala, con l’appartamento identificato con il numero interno 4 della stessa scala e con il cortile comune su più lati salvo altri e più precisi confini;
- La cantina identificata con il numero interno 9 confina con il corridoio, con le cantine identificate con gli interni n. 11 e n. 12 salvo altri e più precisi confini.

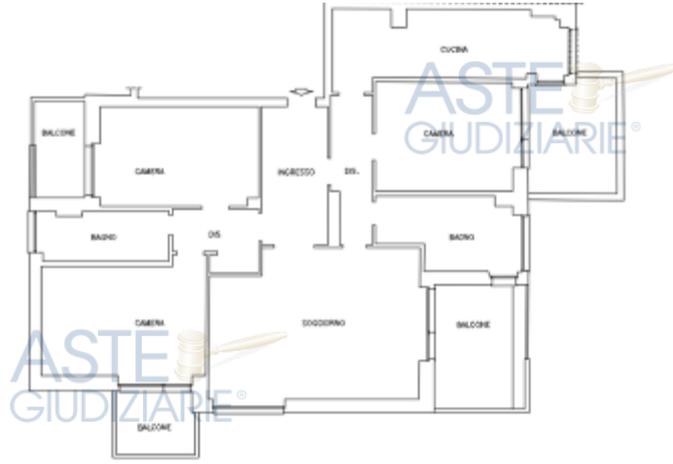
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	mq 140,80	1,00	mq 140,80	2
Balconi	mq 20,20	0,15	mq 3,03	2
Cantina	mq 6,67	0,30	mq 2,00	S1
Superficie convenzionale complessiva:			mq 145,83	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all’atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo “Regolarità edilizia”; detta consistenza deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

L’abitazione è costituita da un ingresso che consente l’accesso a due disimpegni ed al soggiorno che è dotato di un balcone. Un disimpegno conduce al bagno, alla cucina e ad una camera che hanno in comune un balcone mentre l’altro disimpegno consente di fruire di due camere, ciascuna con un piccolo balcone, ed un ulteriore bagno. Di seguito si riporta l’immagine della restituzione del rilievo eseguito e le fotografie scattate all’atto del sopralluogo.





PIANO 2 0 1 2 3 4 5 m

La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



L'ingresso e la cucina



Il soggiorno



I disimpegni





La camera con balcone



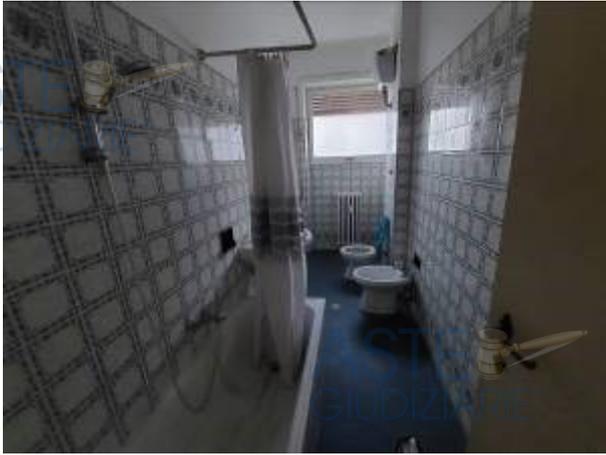
Un bagno



Le camere



I balconi



L'altro bagno

La cantina, ubicata al piano nel sottosuolo, è costituita da un unico ambiente, come risulta dalla restituzione del rilievo effettuato e dalle fotografie scattate all'atto del sopralluogo, di seguito riportate.



La restituzione del rilievo della cantina



La cantina

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 14, zona cens. 5, categoria A/2, classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 146 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 138 mq. Rendita € 1.771,45 Viale del Tintoretto n. 88, edificio D, scala A interno 3, piano 2.
Dal 20 dicembre 2006 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 14, zona cens. 5, categoria A/2, classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 146 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 138 mq. Rendita € 1.771,45 Viale del Tintoretto n. 88, edificio D, scala A interno 3, piano 2.



Cantina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 198, sub. 76, zona cens. 5, categoria C/2, classe 9, Consistenza 6 mq Superficie catastale 7 mq. Rendita € 58,57 Viale del Tintoretto n. 88, edificio B, interno 9, piano S1.
Dal 20 dicembre 2006 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 198, sub. 76, zona cens. 5, categoria C/2, classe 9, Consistenza 6 mq Superficie catastale 7 mq. Rendita € 58,57 Viale del Tintoretto n. 88, edificio B, Scala A interno 9, piano S1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z C	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	874	212	14	5	A/2	4	7 vani	146 mq/ 138 mq	€ 1.771,45	2
	874	198	76	5	C/2	9	6 mq	7 mq	€ 58,57	S1

L'abitazione è identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati al foglio 874, particella 212, sub 14, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 146, superficie catastale escluse aree scoperte mq 138, rendita € 1.771,45, Viale del Tintoretto, 88, edificio D, scala A, interno 3, piano 2, mentre la cantina è identificata al foglio 874, particella 198, sub 76, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 6, superficie catastale mq 7, rendita € 58,57, Viale del Tintoretto, 88, edificio B, scala A, interno 9, piano S1.

La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 è allegata alla presente relazione sotto il numero "3.1" ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento alle unità che costituiscono il Lotto n. 3, il confronto tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato dei luoghi evidenziano una sostanziale conformità, salvo lievi difformità che non hanno incidenza sulla consistenza catastale.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, nella cantina è stata riscontrata la presenza di tubazioni e/o di pozzetti; per le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici multipiano.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", l'abitazione è in uno stato di conservazione mediocre: dalle finiture riscontrate all'atto del sopralluogo si può dedurre che l'abitazione non ha subito interventi manutentivi quali il rifacimento dell'impianto idrico dei bagni e della cucina, o quello elettrico.

La cantina risulta in uno stato di conservazione consono per la destinazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione degli edifici denominati "B" e "D" che ricomprende le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 non sono antecedenti al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici.

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, sulla base degli accertamenti effettuati è risultato che l'edificio che ricomprende l'**abitazione** è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Roma in data 17 gennaio 1972, prot. n. 16387 dell'8 maggio 1970 e successiva licenza in variante n. 668 rilasciata dal Comune di Roma in data 29 maggio 1972 in seguito alla richiesta registrata al prot. n. 9903 del 22 marzo 1972, variante riguardante la modifica dei negozi al piano terra. In data 20 settembre 1973, con istanza registrata al prot. n. 32747, la società ha chiesto la voltura a suo nome della licenza di variante n. 668 del 29 maggio 1972 e in data 8 ottobre 1973 è stata rilasciata licenza di edilizia n. 1307. L'edificio "D" che ricomprende l'abitazione è dotato del certificato di agibilità n. 175 rilasciato in data 22 marzo 1974.

Il rilascio delle licenze è stato preceduto dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 28 ottobre del 1971 rep. n. 8331 racc. n. 3180 la società , si impegnava a:" ... *mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi del "Fabbricato A4", come riportato nella planimetria che firmata dal Comparte e da me Notaio qui si allega sollo la lettera "A" formante parte integrale e sostanziale del presente atto...*"

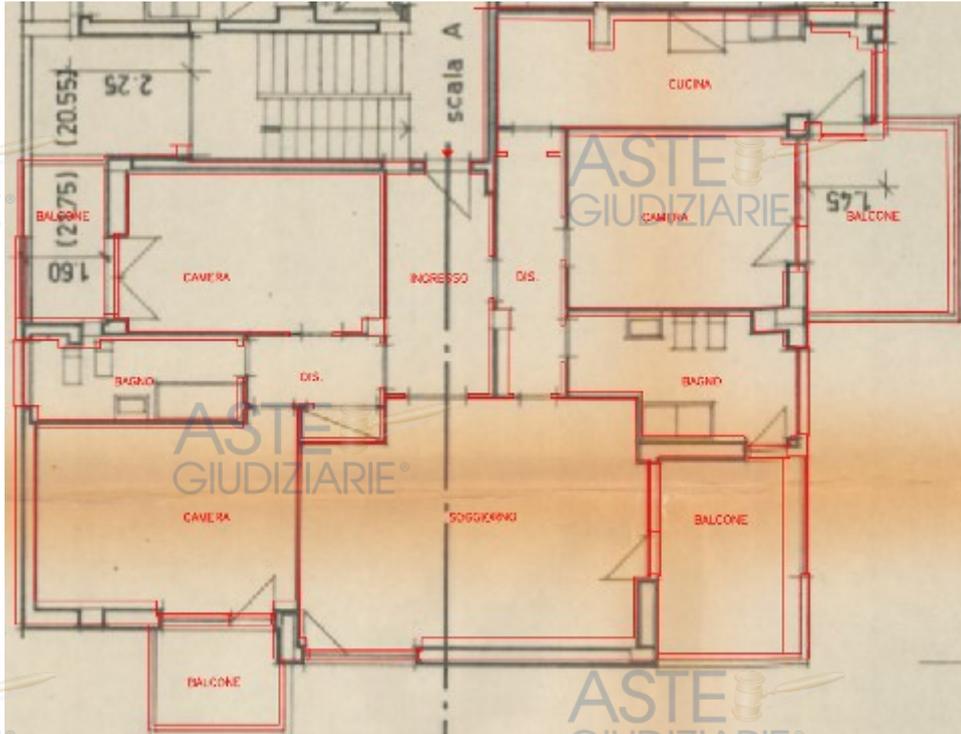
Sempre con a rogito notaio Paolo Cappello di Roma del 28 ottobre del 1971 rep. n. 8338 racc. n. 3187 la società si impegnava nei confronti del Comune di Roma a: "... *mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto una superficie complessiva pari ad 1 mq. (un metro quadro) di aree netta per ogni 20 (venti) mc. Costruiti fuori terra e cioè di mq 5.381,43 (cinquemilatrecentoottantuno e quarantatré) corrispondente al totale della cubatura fuori terra degli o (otto) edifici ammontante complessivamente a mc 107.500 ... omissis ... a mantenere permanentemente a giardino gli interspazi di distacco fra i fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti gli interspazi stessi con coltre di terra vegetale di almeno cm.60 (sessanta) ... omissis ... Si impegna a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto la superficie descritta in premessa; così come risulta dalle planimetrie allegate, firmate dal Comparte e da me Notaio, quali parti integranti del presente atto sotto le lettere "A" e "B" nella*



quali le superfici destinate a parcheggio sono colorate di rosso; piante conformi a quella inserita nel progetto N. 16384/70 che qui si allega firmata dal Comparsente e da me Notaio sotto la lettera "C" ...".

La documentazione relativa alla situazione edilizia delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 è allegata alla presente relazione sotto il numero "3.2" ed alla quale si rimanda per la completa consultazione.

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico del progetto di variante prot. 9903 del 1972 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità ad eccezione del muro dove è ubicata la porta dalla cucina della porzione immobiliare residenziale che costituisce parte del Lotto n. 3. Quanto sopra descritto meglio si evince dalle immagini di seguito riportate.



La sovrapposizione del rilievo con lo stralcio del grafico allegato alla Variante prot. 9903 del 1972 (non in scala)

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, sulla base degli accertamenti effettuati è risultato che l'edificio che ricomprende il **locale cantina** in argomento è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 64, rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972, prot. n. 16385 dell'8 maggio 1970 e successiva licenza in variante di dettaglio n. 1084 rilasciata in data 8 ottobre 1973, di cui al progetto prot. n. 12391 del 29 marzo 1973; per lo stesso fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di agibilità n. 147 in data 27 febbraio 1974 in seguito all'istanza registrata al prot. 36032/73.

Il rilascio della licenza edilizia n. 64, dell'8 gennaio 1972, è stato preceduto dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 28 ottobre 1971, rep. 8329, racc. 3178, con il quale la società costruttrice "... per sé e suoi aventi causa, si è impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi del "fabbricato A2" come riportato nella planimetria, che, firmata dal Comparsente e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di

Roma ..." e da ulteriore atto d'obbligo, ancora ai rogiti del notaio Paolo Cappello, stipulato in pari data, rep. 8338, racc. 3187, con il quale la società costruttrice si è impegnata nei confronti del Comune di Roma, con riferimento all'edificio "A2", poi denominato "B", a mantenere la superficie di mq 5381,43 permanentemente a parcheggio, "... nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli interspazi di distacco tra i fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti gli interspazi stessi con coltre vegetale di almeno cm. 60 (sessanta) ...". Il rilascio della licenza edilizia n. 1084 dell'8 ottobre 1973 è stata preceduta dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 2 agosto 1973, rep. 10843, racc. 4222, con il quale la società costruttrice si è impegnata, ancora nei confronti del Comune di Roma, "... per sé e suoi aventi causa, sino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consente una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal Comune di Roma, a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la superficie coperta a piloties, del piano terreno, a giorno e libera, così come riportato nella planimetria come sopra allegata sub B), formante parte integrante e sostanziale del presente atto, salvo adibire detta superficie a parcheggio, salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale, ascensori, androni, depositi carrozzine e deposito rifiuti e contatori in genere, e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura alla zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti, a seguito di variante approvata, al presente progetto. - Si impegna inoltre, per sé e suoi aventi causa a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra, di cui alla predetta planimetria allegata sub B); si impegna infine, per sé e suoi aventi causa, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano cantine, come riportato nelle planimetrie, come sopra allegate sub C) e D), e formanti parte integrante e sostanziale del presente atto. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata, senza il benessere del Comune di Roma ...".

Il confronto tra il progetto di variante ed il rilievo effettuato ha messo in evidenza che la cantina ricompresa nel Lotto n. 3 deriva da opere interne realizzate nel locale al piano nel sottosuolo di cui non è stata dimostrata la legittimità edilizia.

Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dira nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è a conoscenza dell'esistenza dei certificati di conformità relativi agli impianti installati nelle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato fornito all'atto del sopralluogo e parimenti non sono stati forniti gli elementi necessari per la sua redazione, quali il libretto di centrale e le verifiche periodiche, motivo per cui non si è proceduto alla sua redazione.

STIMA LOTTO 3

Per le motivazioni sopra esposte il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di più lotti: il Lotto n. 3 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 4 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio D, scala A e identificata con il numero interno 3, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 212, subalterno 14;**

Bene n. 8 – Unità immobiliare adibita a cantina posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio B, scala A e identificata con il numero interno 9, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874, particella 198, subalterno 76.**

L'abitazione è identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 874, particella 212, sub 14, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 146, superficie catastale escluse aree scoperte mq 138, rendita € 1.771,45, Viale del Tintoretto, 88, edificio D, scala A, interno 3, piano 2, mentre la cantina è identificata al foglio 874, particella 198, sub 76, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 6, superficie catastale mq 7, rendita € 58,57, Viale del Tintoretto, 88, edificio B, scala A, interno 9, piano S1.

Le unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 appartengono a:

• , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

• , 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 (www.immobiliare.it) è stata



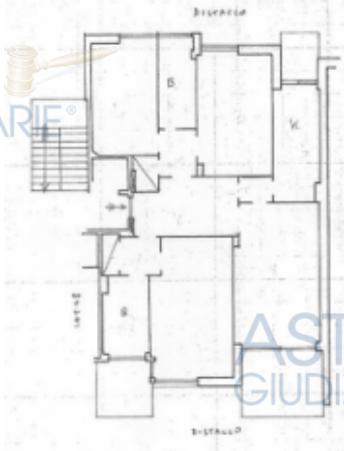
rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a **destinazione residenziale**, ubicata nello stesso complesso edilizio. Al fine di individuare il valore unitario da poter applicare alle porzioni immobiliari ad uso residenziale di maggiore consistenza, quelle che costituiscono il Lotto n. 3 ed il Lotto n. 4 è stata individuata un'ulteriore inserzione sul medesimo sito che riguarda una unità immobiliare con caratteristiche simili: l'inserzione è di seguito riportata.

Descrizione riferimento: riferimento: EK-117410149

Quadrilocale da ristrutturare, primo piano, Tintoretto, Roma

€ 510.000 - 4 locali - 143 m² - 2 bagni - Piano 1 - Ascensore - Balcone

Vendita Appartamento Via del Tintoretto a due passi dal quartiere Eur, in un complesso di palazzine in cortina con servizio di portineria, proponiamo in vendita appartamento al primo piano, da ristrutturare, luminosissimo, composto da ingresso, salone con terrazza a livello, tre camere da letto, due bagni, cucina abitabile, ripostiglio, due balconi, cantina e posto auto coperto.



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Anche in questo caso le caratteristiche che hanno in comune le porzioni immobiliari sono rappresentate dall'ubicazione nel medesimo complesso immobiliare, dalla consistenza pressoché simile e dal medesimo stato di conservazione. L'abitazione viene proposta in vendita per la somma di € 510.000,00 ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 15%, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 433.500,00 (€ 510.000,00 - 15%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza commerciale indicata nell'inserzione, pari a mq 143,00, si ottiene un valore di **€/mq 3.031,47** (€ 433.500,00: mq 143,00).

Il valore così individuato si colloca tra i valori minimi e quelli massimi registrati dall'OMI nel secondo semestre del 2024, l'ultimo disponibile; i valori registrati dall'OMI sono quelli di seguito riportati con l'indicazione che la tipologia di riferimento è quella delle **"Civili abitazioni"**.

Provincia: ROMA
 Comune: ROMA
 Faccia/zona: Periferica/TINTORETTO (MA BALLARINI)
 Codice di zona: D3B
 Microzona catastale n.: 122
 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	2400	3300	L	9,5	13,8	L
Box	NORMALE	1350	1900	L	6	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1000	1450	L	5,3	7,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	900	L	3,3	4,8	L

Le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 hanno una configurazione simile a quella dell'abitazione descritta nell'inserzione, mentre non è dato sapere della consistenza della cantina che comunque ha una incidenza residuale sul valore dei beni: pertanto alle porzioni immobiliari da stimare può essere attribuito il valore di € 433.500,00, come sopra individuato. Detto valore è riferibile alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 5% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di edifici per il quale è stata rilasciata l'agibilità, pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 21.675,00 (€ 433.500,00 x 5%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per l'abitazione, il confronto tra il grafico allegato al progetto di variante prot. n. 9903 del 1972 e lo stato dei luoghi ha messo in evidenza una lieve difformità consistente in un leggero sfalsamento del muro dove è posta la porta di ingresso alla cucina; si ritiene che detta difformità possa essere regolarizzata con una procedura edilizia il cui costo può essere determinato in ragione di € 3.500,00 che comprendono la sanzione di € 1.000,00, i diritti di segreteria, e gli onorari professionali.



Lo stesso procedimento effettuato per la cantina ha messo in evidenza che detto locale deriva da opere interne realizzate nel locale al piano nel sottosuolo di cui non è stata dimostrata la legittimità edilizia; gli oneri per detta regolarizzazione possono essere determinati in ragione di € 3.000,00 in considerazione del minore impegno riferito alle attività di rilievo dell'unità immobiliare.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia possono quindi essere complessivamente determinati in ragione di € 6.500,00.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'appartamento da stimare si trova in uno stato del tutto simile a quello dell'abitazione presa a riferimento e per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 3 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore del bene oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 11 dicembre 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: a tutt'oggi non è pervenuto riscontro alla richiesta avanzata.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte degli edifici siti in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, e identificati con le lettere "D" e "B", costituenti il Lotto n.3, è determinato in ragione di € 408.325,00 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	433.500,00	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	21.675,00	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	6.500,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	405.325,00	

Pari in cifra tonda ad € 405.000,00 (euro quattrocentocinquemila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 4

Il Lotto n. 4 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 5 – Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano quarto dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio D, scala A e identificata con il numero interno 8, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 212, subalterno 19;**

Bene n. 10 – Unità immobiliare adibita a cantina posta al piano nel sottosuolo dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio B e identificata con il numero interno 50, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874, particella 198, subalterno 117.**

CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 29 ottobre, 7 e 12 novembre 2024 si può affermare che:

- l’abitazione identificata con il numero interno 8 confina con il vano scala dal quale ha accesso, con appartamento identificato con il numero interno 7, con il distacco su due lati salvo altri e più precisi confini.
- La cantina identificata con il numero interno 50 confina con il corridoio, con le cantine identificate con gli interni n. 49 e n. 51 salvo altri e più precisi confini;

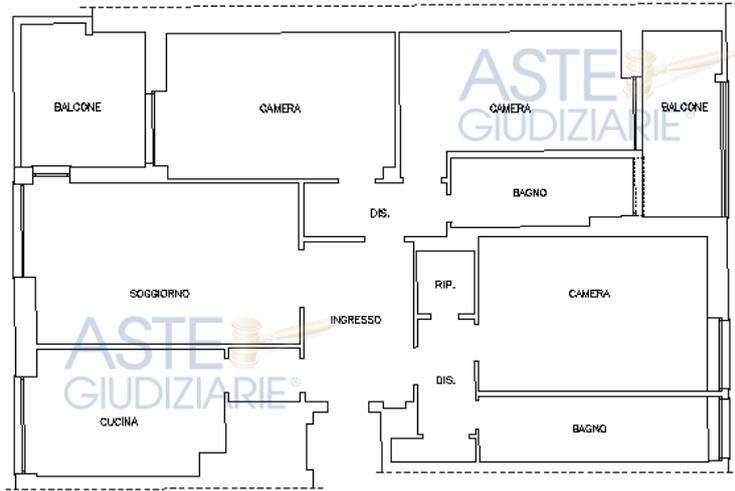
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	mq 129,26	1,00	mq 129,26	4
Balconi	mq 16,15	0,15	mq 2,42	4
Cantina	mq 7,20	0,30	mq 2,16	S1
Superficie convenzionale complessiva:			mq 133,84	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all’atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo “Regolarità edilizia”; detta consistenza deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

L’abitazione è costituita dall’ingresso che è in diretta comunicazione con un disimpegno che conduce alla cucina ed al soggiorno, che ha accesso anche dall’ingresso, da altro disimpegno che conduce ad un bagno, ad una camera da letto e ad un ripostiglio, e ad un terzo disimpegno che consente di fruire di altre due stanze da letto ed un bagno: completano la consistenza dell’abitazione due balconi fruibili dal soggiorno e da una stanza da letto, uno, e da altra stanza da letto l’altro. Di seguito si riporta l’immagine della restituzione del rilievo eseguito e le fotografie scattate all’atto del sopralluogo.





La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



L'ingresso



La cucina



Il soggiorno





Un bagno



I disimpegni



Una stanza da letto



Un'altra stanza da letto





L'altro bagno



Il balcone annesso al soggiorno



Il balcone annesso alla stanza da letto

La cantina, ubicata al piano nel sottosuolo, è costituita da un unico ambiente dotato di una finestra come risulta dalla restituzione del rilievo effettuato e dalle fotografie scattate all'atto del sopralluogo, di seguito riportate.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)





La cantina

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 19, zona cens. 5, categoria A/2, classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 132 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 127 mq, Rendita € 1.771,45, Viale del Tintoretto n. 88, edificio D, scala A interno 8, piano 4.
Dal 20 dicembre 2006 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 19, zona cens. 5, categoria A/2, classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 132 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 127 mq, Rendita € 1.771,45, Viale del Tintoretto n. 88, edificio D, scala A interno 8, piano 4.

Cantina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 198, sub. 117, zona cens. 5, categoria C/2, classe 9, Consistenza 6 mq Superficie catastale 7 mq, Rendita € 58,57 Viale del Tintoretto n. 88, edificio B, scala B interno 50, piano S1.
Dal 20 dicembre 2006 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 198, sub. 117, zona cens. 5, categoria C/2, classe 9, Consistenza 6 mq Superficie catastale 7 mq, Rendita € 58,57 Viale del Tintoretto n. 88, edificio B, scala B interno 50, piano S1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	874	212	19	5	A/2	4	7 vani	132 mq /127 mq	€ 1.771,45	4
	874	198	117	5	C/2	9	6 mq	7 mq	€ 58,57	S1

L'abitazione è identificata presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 874, particella 212, sub 19, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 132, superficie catastale escluse aree scoperte mq 127, rendita € 1.771,45, Viale del Tintoretto, 88, edificio D, scala A, interno 8, piano 4, mentre la cantina è identificata al foglio 874, particella 198, sub 117, zona

censuaria 5, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 6, superficie catastale mq 7, rendita € 58,57, Viale del Tintoretto, 88, edificio B, scala B, interno 50, piano S1.

La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 4 è allegata alla presente relazione sotto il numero "4.1" ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento alle unità che costituiscono il Lotto n. 4, il confronto tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato dei luoghi evidenziano una sostanziale conformità, salvo lievi difformità che non hanno incidenza sulla consistenza catastale: nella planimetria dell'abitazione è indicato che la stessa è parte della scala "D1" mentre è ubicata nella scala A.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, nelle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 4 non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici multipiano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso dei sopralluoghi effettuati le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 4 sono risultate nella disponibilità della società esecutata come meglio rappresentato nella documentazione fotografica che precede.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", l'abitazione è in uno stato di conservazione mediocre: dalle finiture riscontrate all'atto del sopralluogo si può dedurre che l'abitazione non ha subito interventi manutentivi quali il rifacimento dell'impianto idrico del bagno e della cucina, o quello elettrico; alcuni infissi interni risultano sprovvisti del vetro e delle maniglie. La cantina è in uno stato di conservazione consono per la destinazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione degli edifici denominati "B" e "D" che ricomprendono le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 4 non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici.

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, sulla base degli accertamenti effettuati è risultato che l'edificio che ricomprende l'**abitazione** è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Roma in data 17 gennaio 1972,



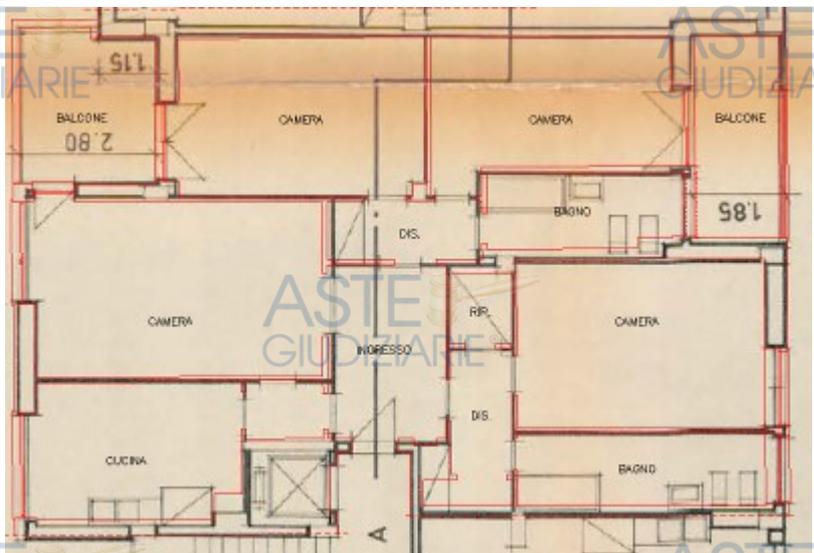
prot. n. 16387 dell'8 maggio 1970 e successiva licenza in variante n. 668 rilasciata dal Comune di Roma in data 29 maggio 1972 in seguito alla richiesta registrata al prot. n. 9903 del 22 marzo 1972, variante riguardante la modifica dei negozi al piano terra. In data 20 settembre 1973, con istanza registrata al prot. n. 32747, la società ha chiesto la voltura a suo nome della licenza di variante n. 668 del 29 maggio 1972 e in data 8 ottobre 1973 è stata rilasciata licenza di edilizia n. 1307. L'edificio "D" che ricomprende l'abitazione è dotato del certificato di agibilità n. 175 rilasciato in data 22 marzo 1974.

Il rilascio delle licenze è stato preceduto dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 28 ottobre del 1971 rep. n. 8331 racc. n. 3180 la società, si impegnava a: " ... *mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi del "Fabbricato A4", come riportato nella planimetria che firmata dal Comparsente e da me Notaio qui si allega sotto la lettera "A" formante parte integrale e sostanziale del presente atto ...*".

Sempre con a rogito notaio Paolo Cappello di Roma del 28 ottobre del 1971 rep. n. 8338 racc. n. 3187 la società si impegnava nei confronti del Comune di Roma a: "... *mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto una superficie complessiva pari ad 1 mq. (un metro quadro) di aree netta per ogni 20 (venti) mc. Costruiti fuori terra e cioè di mq 5.381,43 (cinquemilatrecentoottantuno e quarantatré) corrispondente al totale della cubatura fuori terra degli o (otto) edifici ammontante complessivamente a mc 107.500 ... omissis ... a mantenere permanentemente a giardino gli interspazi di distacco fra i fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti gli interspazi stessi con coltre di terra vegetale di almeno cm.60 (sessanta) ... omissis ... Si impegna a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto la superficie descritta in premessa; così come risulta dalle planimetrie allegate, firmate dal Comparsente e da me Notaio, quali parti integranti del presente atto sotto le lettere "A" e "B" nella quali le superfici destinate a parcheggio sono colorate di rosso; piante conformi a quella inserita nel progetto N. 16384/70 che qui si allega firmata dal Comparsente e da me Notaio sotto la lettera "C" ...*".

La documentazione relativa alla situazione edilizia delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 4 è allegata alla presente relazione sotto il numero "4.2" ed alla quale si rimanda per la completa consultazione.

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico del progetto di variante prot. 9903 del 1972 e la restituzione dei rilievi effettuati mette in evidenza una sostanziale conformità ad



eccezione della chiusura della porta che consente l'accesso al soggiorno dal disimpegno, come si evince dalla sovrapposizione del rilievo effettuato al citato grafico di progetto, di sopra riportata.

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, sulla base degli accertamenti effettuati è risultato che l'edificio che ricomprende il **locale cantina** in argomento è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 64, rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972, prot. n. 16385 dell'8 maggio 1970 e successiva licenza in variante di dettaglio n. 1084 rilasciata in data 8 ottobre 1973, di cui al progetto prot. n. 12391 del 29 marzo 1973; per lo stesso fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di agibilità n. 147 in data 27 febbraio 1974 in seguito all'istanza registrata al prot. 36032/73.

Il rilascio della licenza edilizia n. 64, dell'8 gennaio 1972, è stato preceduto dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 28 ottobre 1971, rep. 8329, racc. 3178, con il quale la società costruttrice "*... per sé e suoi aventi causa, si è impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi del "fabbricato A2" come riportato nella planimetria, che, firmata dal Comparente e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma ...*" e da ulteriore atto d'obbligo, ancora ai rogiti del notaio Paolo Cappello, stipulato in pari data, rep. 8338, racc. 3187, con il quale la società costruttrice si è impegnata nei confronti del Comune di Roma, con riferimento all'edificio "A2", poi denominato "B", a mantenere la superficie di mq 5381,43 permanentemente a parcheggio, "*... nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli interspazi di distacco tra i fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti gli interspazi stessi con coltre vegetale di almeno cm. 60 (sessanta) ...*".

Il rilascio della licenza edilizia n. 1084 dell'8 ottobre 1973 è stata preceduta dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 2 agosto 1973, rep. 10843, racc. 4222, con il quale la società costruttrice si è impegnata, "*... per sé e suoi aventi causa, sino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consente una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal Comune di Roma, a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la superficie coperta a piloties, del piano terreno, a giorno e libera, così come riportato nella planimetria come sopra allegata sub B), formante parte integrante e sostanziale del presente atto, salvo adibire detta superficie a parcheggio, salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale, ascensori, androni, depositi carrozzine e deposito rifiuti e contatori in genere, e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura alla zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti, a seguito di variante approvata, al presente progetto. - Si impegna inoltre, per sé e suoi aventi causa a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra, di cui alla predetta planimetria allegata sub B); si impegna infine, per sé e suoi aventi causa, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano cantine, come riportato nelle planimetrie, come sopra allegata sub C) e D), e formanti parte integrante*



e sostanziale del presente atto. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata, senza il benestare del Comune di Roma ...".

Per detto locale il confronto tra il progetto di variante e la restituzione del rilievo del locale ha messo in evidenza una sostanziale conformità. Circa la possibilità di regolarizzare o meno le descritte difformità meglio si dira nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

STIMA LOTTO 4

Per le motivazioni sopra esposte il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di più lotti: il Lotto n. 4 è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 5 - Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano quarto dell'edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio D, scala A e identificata con il numero interno 8, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 212, subalterno 19;**

Bene n. 10 - Unità immobiliare adibita a cantina posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio B e identificata con il numero interno 50, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874, particella 198, subalterno 117.**

L'abitazione è identificata presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 874, particella 212, sub 19, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale mq 132, superficie catastale escluse aree scoperte mq 127, rendita € 1.771,45, Viale del Tintoretto, 88, edificio D, scala A, interno 8, piano 4, mentre la cantina è identificata al foglio 874, particella 198, sub 117, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 6, superficie catastale mq 7, rendita € 58,57, Viale del Tintoretto, 88, edificio B, scala B, interno 50, piano S1.

Le unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 4 appartengono a:

- , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 4 vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 133,84, può essere applicato il valore unitario di €/mq 3.031,47, determinato in precedenza, da cui consegue che il valore delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 4 è determinabile in ragione di € 405.731,95 (€/mq 3.031,47 x mq 133,84): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 5% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio per il quale è stata rilasciata l'agibilità, pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 20.286,60 (€ 405.731,95 x 5%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per l'abitazione, dal confronto tra il grafico allegato al progetto di variante prot. n. 9903 del 1972 e lo stato dei luoghi è emersa una lieve difformità consistente nella chiusura della porta che consentiva l'ingresso dal disimpegno al soggiorno; si ritiene che detta difformità possa essere regolarizzata con una procedura edilizia il cui costo può essere determinato in ragione di € 3.500,00 che comprendono la sanzione di € 1.000,00, i diritti di segreteria, e gli onorari professionali.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'appartamento da stimare si trova in uno stato di conservazione simile a quello dell'abitazione descritta nell'inserzione presa a riferimento: per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato.

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 4 erano nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovranno ritenersi libere in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 11 dicembre 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: a tutt'oggi non è pervenuto riscontro alla richiesta avanzata.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Roma, Viale del Tintoretto 88, edificio D, scala A int 8 ed edificio B, scala B, costituenti il Lotto 4, è determinato in ragione di € 381.945,35, come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	405.731,95	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	20.286,60	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	3.500,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	381.945,35	

Pari in cifra tonda ad € 382.000,00 (euro trecentoottantaduemila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.



LOTTO 5

Il Lotto n. 5 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 6 – Unità immobiliare adibita a posto auto coperto e ubicata nell’autorimessa nel sottosuolo con accesso da Viale del Tintoretto 94, edificio C, identificata con il numero interno 152 e censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874, particella 200, subalterno 222.**

CONFINI

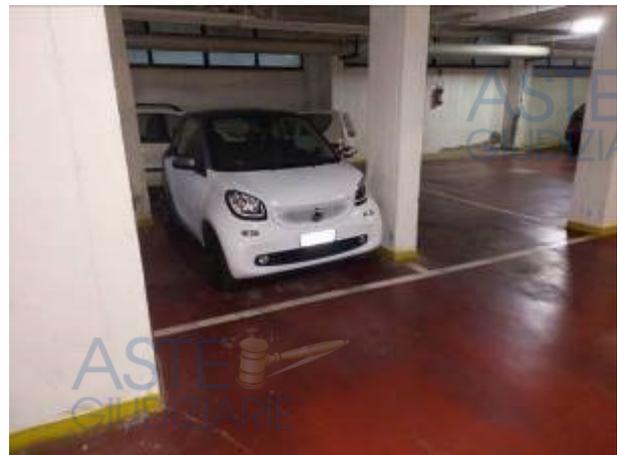
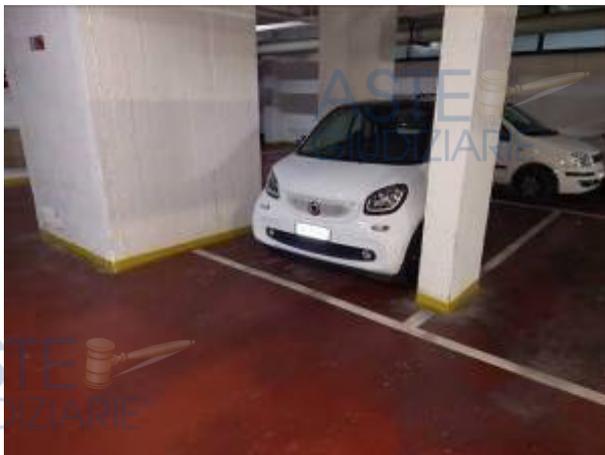
A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 29 ottobre, 7 e 12 novembre 2024 si può affermare che:

- Il posto auto identificato con il numero interno 152 confina con i posti auto identificati con il numero interno 151 e con il numero interno 153, con lo spazio di manovra, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto	mq 11,00	1,00	mq 11,00	S1
Superficie convenzionale complessiva:			mq11,00	

Per il posto auto coperto presente nel piano nel sottosuolo la consistenza è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all’atto del sopralluogo: la restituzione del rilievo effettuato è di seguito riportata; la consistenza sopra descritta deve ritenersi puramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura. Detto posto auto, ubicato nell’autorimessa con accesso va Viale del Tintoretto, n. 94, è di forma pressoché rettangolare ed è delimitato per lo più da strisce di vernice bianca applicata sulla pavimentazione.



Il posto auto

Posto auto

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 200, sub. 222, zona cens. 5, categoria C/6, classe 7, Consistenza 11 mq



		Superficie catastale 11 mq, Rendita € 78,97 Viale del Tintoretto n. 94, edificio C, interno 152, piano S1.
Dal 20 dicembre 2006 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 200, sub. 222, zona cens. 5, categoria C/6, classe 7, Consistenza 11 mq Superficie catastale 11 mq. Rendita € 78,97 Viale del Tintoretto n. 94, edificio C, interno 152, piano S1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	874	200	222	5	C/6	7	11 mq	11 mq	€ 78,97	S1

Il posto auto coperto è identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 200, sub 222, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 11, superficie catastale mq 11, rendita € 78,97, Viale del Tintoretto, 94, edificio C, interno 152, piano S1. La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 5 è allegata alla presente relazione sotto il numero "5.1" ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti è sostanzialmente conforme, sulla base della normativa catastale, allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in alcuni posti auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti e/o impianti; non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici multipiano e nelle unità immobiliari similari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo effettuato il bene che costituisce il Lotto n. 5 è risultato nella disponibilità della società debitrice anche se all'atto del sopralluogo è stato trovato occupato da una autovettura occasionalmente in sosta.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", lo stato di conservazione della porzione immobiliare risulta consono per la destinazione d'uso a cui è adibita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione dell'edificio che ricomprende la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 5 non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici. L'edificio è dotato del certificato di agibilità n. 209 rilasciato in data 4 aprile 1974.

Nella scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Antonio Bianchi di Roma del 20 dicembre 2006, con la quale la ha acquistato la proprietà delle unità immobiliari pignorate, e più precisamente all'art. 7, rubricato "Situazione edilizia e urbanistica", è riportato la seguente dichiarazione "... omissis ... - il fabbricato "C" è stato edificato in forza ed in conformità al progetto approvato con licenza edilizia n. 65 rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972 (prot. n. 16386/70) e successiva variante e voltura n. 1083 rilasciata dal medesimo Comune in data 8 ottobre 1973 (prot. 7931/73); - che per lo stesso è stato rilasciato dal Comune di Roma certificato di abitabilità (ora agibilità) n. 209 in data 4 aprile 1974 prot. 36033/73; - che per alcune unità sono state rilasciate dall'Ufficio Condono del Comune di Roma le seguenti concessioni edilizie in sanatoria (domanda di condono in data 30 giugno 1986, protocollo n. 141343), e precisamente: ... omissis ... - protocollo 141343 (progressivo 0420319711/1), relativa al Garage o Autorimessa 1 (per spostamento in fase di costruzione della tramezzatura divisoria con il Garage 2 con cessione a quest'ultimo di mq. 161), per la quale è stata integralmente corrisposta la somma dovuta a titolo di oblazione con bollettino n. 189 di lire 702.000 pari ad euro 362,55 pagato presso l'ufficio postale di Roma Succ. 83 in data 30 giugno 1986; oneri concessori non dovuti così come la parte venditrice, in persona come sopra, dichiara a garantisce ... omissis ...".

Sulla base delle informazioni contenute nell'atto in data 16 aprile 2025 è stata inviata istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia della documentazione relativa alla domanda di condono che ha interessato l'autorimessa in argomento: alla data attuale detta istanza è rimasta priva di riscontro. Dal contenuto dell'atto si evince inoltre che per l'istanza di sanatoria è stata interamente pagata l'oblazione dovuta mentre gli oneri concessori non sono dovuti; circa gli oneri per la definizione di detta domanda di condono meglio si dirà nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

La copia del certificato di abitabilità relativa all'edificio di cui è parte la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 5 è allegata alla presente relazione sotto il numero "5.2" ed alla quale si rimanda per la completa consultazione.

STIMA LOTTO 5

Il Lotto n. 5 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 6 - Unità immobiliare adibita a posto auto coperto e ubicata nell'autorimessa nel sottosuolo con accesso da Viale del Tintoretto 94, edificio C, identificata con il numero interno 152 e censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874, particella 200, subalterno 222.**

Il posto auto coperto è identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 200, sub 222, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 11, superficie catastale mq 11, rendita € 78,97, Viale del Tintoretto, 84, edificio C interno 152, piano S1.

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 6 appartiene a:

- con sede in , per la quota di 1/1

del diritto di proprietà.

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 6 viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Per la stima del posto auto può essere fatto riferimento all'inserzione individuata per la stima del Lotto n. 2 che, fatte le opportune considerazioni, individua un valore di 22.500,00. Il posto auto da stimare ha una consistenza inferiore a quella dell'unità immobiliare indicata nell'inserzione ma entrambe i posti auto consentono il parcheggio di una sola autovettura: si ritiene pertanto che al posto auto da stimare possa essere attribuito un valore simile a quello individuato per il posto auto indicato nell'inserzione, ridotto del 20% a causa della minore consistenza: conseguentemente il valore del posto auto coperto che costituisce il Lotto n. 5 può essere individuato in ragione di € 18.000,00 (€ 22.500,00 - 20%)

Il valore così individuato è riferibile alla porzione immobiliare se fosse venduta in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi, può essere quantificata in ragione del 8% del valore individuato, in quanto come si evince nella scrittura privata a rogito Notaio Antonio Bianchi di Roma in data 20 dicembre 2006, rep. 101948, racc. 39212, per l'edificio C è stato rilasciato certificato di agibilità, mentre non sono state ancora rilasciate le concessioni in sanatoria in seguito all'istanza di condono edilizio; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 1.440,00 (€ 18.000,00 x 8%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come accennato in precedenza il posto auto coperto è parte di un edificio realizzato in virtù delle citate licenze edilizie e dotato del certificato di abitabilità: inoltre, l'autorimessa di cui è parte, è stata interessata dall'istanza di sanatoria edilizia descritta in precedenza per la quale risulta pagata l'oblazione autodeterminata mentre non sono dovuti gli oneri concessori: pertanto gli oneri eventualmente a carico dell'aggiudicatario potranno essere, pro quota, quelli riferibili alla definizione di detta domanda di condono e comprendono gli onorari professionali e i diritti di segreteria: detti oneri possono essere stimati complessivamente in € 1.000,00 che corrisponde all'importo da detrarre a quello individuato in precedenza.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Il posto auto coperto versa in uno stato di conservazione del tutto simile a quello dell'unità immobiliare presa a riferimento e per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato.

STATO DI POSSESSO

Nel corso del sopralluogo effettuato il bene che costituisce il Lotto n. 5 è risultato nella disponibilità della società debitrice anche se all'atto del sopralluogo è stato trovato occupato da una autovettura occasionalmente in sosta: per tale motivo non si operano aggiunte o detrazioni al valore individuato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possano influire sulla determinazione del valore del bene o che non siano presenti in unità immobiliari similari.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 11 dicembre 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: a tutt'oggi non è pervenuto riscontro alla richiesta avanzata.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore del posto auto coperto ubicato nell'autorimessa con accesso da Viale del Tintoretto, 94 e che costituisce il Lotto n. 5, è determinato in ragione di € 15.560,00 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	18.000,00	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	1.440,00	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	1.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	15.560,00	

Pari in cifra tonda ad € 16.000,00 (euro sedicimila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 6

Il Lotto n. 6 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 7 – Unità immobiliare adibita a posto auto coperto e ubicata nell'autorimessa al piano nel sottosuolo con accesso da Viale del Tintoretto 94, edificio C e identificata con il numero interno 153, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874, particella 200, subalterno 223.**

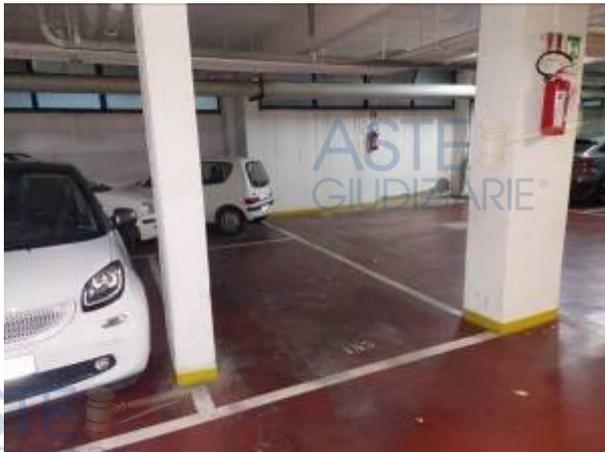
CONFINI

In seguito ai sopralluoghi effettuati in data 29 ottobre, 7 e 12 novembre 2024 si può affermare che il posto auto identificato con il numero interno 153 confina con i posti auto identificati con il numero interno 152 e lo spazio di manovra su più lati salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Posto auto	mq 10,56	1	mq 10,56	S1
Superficie convenzionale complessiva:			mq 10,56	

Per il posto auto coperto presente nel piano nel sottosuolo la consistenza è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all'atto del sopralluogo: la restituzione del rilievo effettuato è di fianco riportata; la consistenza sopra descritta deve ritenersi puramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura. Detto posto auto, ubicato nell'autorimessa con accesso da Viale del Tintoretto, n. 94, è di forma rettangolare e delimitato sui quattro lati da strisce di vernice bianca applicata sulla pavimentazione e in parte è a ridosso di due pilastri, come si evince dalle immagini che seguono.



Il posto auto

Posto auto

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 200, sub. 223, zona cens. 5, categoria C/6, classe 7, Consistenza 10 mq, Superficie catastale 10 mq. Rendita € 71,79 Viale del Tintoretto n. 94, edificio C, interno



Dal 20 dicembre 2006 ad oggi	153, piano S1. Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 200, sub. 223, zona cens. 5, categoria C/6, classe 7, Consistenza 10 mq Superficie catastale 10 mq. Rendita € 71,79 Viale del Tintoretto n. 94, edificio C, interno 153, piano S1.
------------------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	874	200	223	5	C/6	7	10 mq	10 mq	€ 71,79	S1

Il posto auto coperto è identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 200, sub 223, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 10, Superficie catastale mq 10, Rendita € 71,79, Viale del Tintoretto, 94, edificio C, interno 153, piano S1. La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 6 è allegata alla presente relazione sotto il numero “6.1” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti è sostanzialmente conforme, sulla base della normativa catastale, allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in alcuni posti auto è stata riscontrata la presenza di tubazioni di scarico e/o di pozzetti e/o impianti; non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici multipiano e nelle unità immobiliari similari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo effettuato il bene che costituisce il Lotto n. 6 è risultato nella disponibilità della società debitrice.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, lo stato di conservazione della porzione immobiliare risulta consono per la destinazione d’uso a cui è adibita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione dell'edificio che ricomprende la porzione immobiliare che costituisce il "Lotto n. 6" non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici. L'edificio è dotato del certificato di agibilità n. 209 rilasciato in data 4 aprile 1974.

Nella scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Antonio Bianchi di Roma del 20 dicembre 2006, con la quale la ha acquistato la proprietà delle unità immobiliari pignorate, e più precisamente all'art. 7, rubricato "Situazione edilizia e urbanistica", è riportato la seguente dichiarazione" ... omissis ... - il fabbricato "C" è stato edificato in forza ed in conformità al progetto approvato con licenza edilizia n. 65 rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972 (prot. n. 16386/70) e successiva variante e voltura n. 1083 rilasciata dal medesimo Comune in data 8 ottobre 1973 (prot. 7931/73); - che per lo stesso è stato rilasciato dal Comune di Roma certificato di abitabilità (ora agibilità) n. 209 in data 4 aprile 1974 prot. 36033/73; - che per alcune unità sono state rilasciate dall'Ufficio Condono del Comune di Roma le seguenti concessioni edilizie in sanatoria (domanda di condono in data 30 giugno 1986, protocollo n. 141343), e precisamente: ... omissis ... - protocollo 141343 (progressivo 0420319711/1), relativa al Garage o Autorimessa 1 (per spostamento in fase di costruzione della tramezzatura divisoria con il Garage 2 con cessione a quest'ultimo di mq. 161), per la quale è stata integralmente corrisposta la somma dovuta a titolo di oblazione con bollettino n. 189 di lire 702.000 pari ad euro 362,55 pagato presso l'ufficio postale di Roma Succ. 83 in data 30 giugno 1986; oneri concessori non dovuti così come la parte venditrice, in persona come sopra, dichiara a garantisce ... omissis ...".

Sulla base delle informazioni contenute nell'atto in data 16 aprile 2025 è stata inviata istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia della documentazione relativa alla domanda di condono che ha interessato l'autorimessa in argomento: alla data attuale detta istanza è rimasta priva di riscontro. Dal contenuto dell'atto si evince inoltre che per l'istanza di sanatoria è stata interamente pagata l'oblazione dovuta mentre gli oneri concessori non sono dovuti; circa gli oneri per la definizione di detta domanda di condono meglio si dirà nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

La copia del certificato di abitabilità relativa all'edificio di cui è parte la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 6 è allegata alla presente relazione sotto il numero "6.2" ed alla quale si rimanda per la completa consultazione.

STIMA LOTTO 6

Il Lotto n. 6 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 7 - Unità immobiliare adibita a posto auto coperto e ubicata nell'autorimessa al piano nel sottosuolo con accesso da Viale del Tintoretto 94, edificio C e identificata con il numero interno 153, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874, particella 200, subalterno 223.**

Il posto auto coperto è identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 200, sub 223, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 10, rendita € 71,79, Viale del Tintoretto, 94, edificio C interno 153, piano S1.

L'unità immobiliare che costituisce il "Lotto n. 6" appartiene a:

- per la quota di 1/1

del diritto di proprietà.

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 2 viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Per la stima del posto auto in argomento può essere fatto riferimento all'inserzione individuata per la stima del Lotto n. 2 che, fatte le opportune considerazioni, individua un valore di 22.500,00. Il posto auto da stimare ha una consistenza inferiore a quella dell'unità immobiliare indicata nell'inserzione ma entrambe i posti auto consentono il parcheggio di una sola autovettura: si ritiene pertanto che al posto auto da stimare possa essere attribuito un valore simile a quello individuato per il posto auto indicato nell'inserzione, ridotto del 20% a causa della minore consistenza: conseguentemente il valore del posto auto coperto che costituisce il Lotto n. 5 può essere individuato in ragione di € 18.000,00 (€ 22.500,00 - 20%)

Il valore così individuato è riferibile alla porzione immobiliare se fosse venduta in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

~~La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi, può essere quantificata in ragione del 8% del valore individuato, in quanto come si evince nella scrittura privata a rogito Notaio Antonio Bianchi di Roma in data 20 dicembre 2006, rep. 101948, racc. 39212, per l'edificio C è stato rilasciato certificato di agibilità, mentre non sono state ancora rilasciate le concessioni in sanatoria in seguito all'istanza di condono edilizio; pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 1.440,00 (€ 18.000,00 x 8%).~~

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

~~Come accennato in precedenza il posto auto coperto è parte di un edificio realizzato in virtù delle citate licenze edilizie e dotato del certificato di abitabilità: inoltre, l'autorimessa di cui è parte, è stata interessata dall'istanza di sanatoria edilizia descritta in precedenza per la quale risulta pagata l'oblazione autodeterminata mentre non sono dovuti gli oneri concessori: pertanto gli oneri eventualmente a carico dell'aggiudicatario potranno essere, pro quota, quelli riferibili alla definizione di detta domanda di condono e comprendono gli onorari professionali e i diritti di segreteria: detti oneri possono essere stimati complessivamente in € 1.000,00 che corrisponde all'importo da detrarre a quello individuato in precedenza.~~

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Il posto auto coperto versa in uno stato di conservazione del tutto simile a quello dell'unità immobiliare presa a riferimento e per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato.

STATO DI POSSESSO

Nel corso del sopralluogo effettuato il bene che costituisce il Lotto n. 6 è risultato nella disponibilità della società debitrice e pertanto non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possano influire sulla determinazione del valore del bene o che non siano presenti in unità immobiliari similari.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 11 dicembre 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: a tutt'oggi non è pervenuto riscontro alla richiesta avanzata.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore del posto auto coperto ubicato nell'autorimessa con accesso da Viale del Tintoretto, 94 e che costituisce il Lotto n. 6, è determinato in ragione di € 15.560,00 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	18.000,00	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	1.440,00	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	1.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	15.560,00	

Pari in cifra tonda ad € 16.000,00 (euro sedicimila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 7

Il Lotto n. 7 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 9 – Unità immobiliare adibita a cantina posta al piano nel sottosuolo dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio B, scala B e identificata con il numero interno 45, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874, particella 198, subalterno 112.**

CONFINI

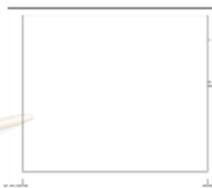
A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 29 ottobre, 7 e 12 novembre 2024 si può affermare che la cantina identificata con il numero interno 45 confina con il corridoio comune per due lati, con le cantine identificate con gli interni n. 44 e n. 46, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Cantina	mq 6,72	0,30	mq 1,68	S1
Superficie convenzionale complessiva:			mq 2,02	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all’atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo “Regolarità edilizia”; detta consistenza deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

La cantina è ubicata nel piano nel sottosuolo ed è costituita da un vano di forma rettangolare: la consistenza è stata calcolata sulla base delle misurazioni effettuate all’atto del sopralluogo. Di seguito si riporta l’immagine della restituzione del rilievo eseguito e le fotografie scattate all’atto del sopralluogo.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



La cantina





La cantina

Cantina

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 198, sub. 112, zona cens. 5, categoria C/2, classe 9, Consistenza 6 mq Superficie catastale 6 mq, Rendita € 58,57, Viale del Tintoretto n. 88, edificio B, scala B interno 45, piano S1.
Dal 20 dicembre 2006 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 198, sub. 112, zona cens. 5, categoria C/2, classe 9, Consistenza 6 mq Superficie catastale 6 mq, Rendita € 58,57, Viale del Tintoretto n. 88, edificio B, scala B interno 45, piano S1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	874	198	112	5	C/2	9	6 mq	6 mq	€ 58,57	S1

La cantina è identificata presso l’Agenzia delle Entrate al foglio 874, particella 198, subalterno 112, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 6, superficie catastale 6 mq, rendita € 58,57, Viale del Tintoretto, 88, edificio B, scala B, interno 45, piano S1.

La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 7 è allegata alla presente relazione sotto il numero “7.1” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti dell’unità che costituisce il Lotto n. 7 è sostanzialmente conforme, sulla base della normativa catastale, allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, in alcune cantine è stata riscontrata la presenza di tubazioni e/o di pozzetti; per le



porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 7 non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici multipiano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso dei sopralluoghi effettuati la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 7 è risultata nella disponibilità della società esecutata e libera da persone mentre erano presenti degli oggetti che sono meglio rappresentati nella documentazione fotografica che precede.

STATO CONSERVATIVO

La cantina risulta in uno stato di conservazione consono per la destinazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione dell'edificio che ricomprende la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 7 non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici.

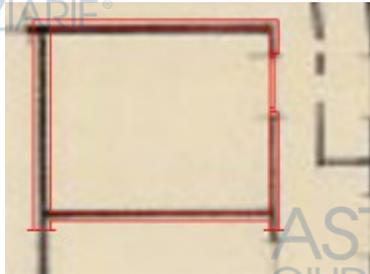
Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, sulla base degli accertamenti effettuati è risultato che l'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari in argomento è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 64, rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972, prot. n. 16385 dell'8 maggio 1970 e successiva licenza in variante di dettaglio n. 1084 rilasciata in data 8 ottobre 1973, di cui al progetto prot. n. 12391 del 29 marzo 1973; per lo stesso fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di agibilità n. 147 in data 27 febbraio 1974 in seguito all'istanza registrata al prot. 36032/73.

Il rilascio della licenza edilizia n. 64, dell'8 gennaio 1972, è stata preceduta dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 28 ottobre 1971, rep. 8329, racc. 3178, con il quale la società costruttrice "*... per sé e suoi aventi causa, si è impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi del "fabbricato A2" come riportato nella planimetria, che, firmata dal Componente e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma ...*" e da ulteriore atto d'obbligo, ancora ai rogiti del notaio Paolo Cappello, stipulato in pari data, rep. 8338, racc. 3187, con il quale la società costruttrice si è impegnata nei confronti del Comune di Roma, con riferimento all'edificio "A2", poi denominato "B", a mantenere la superficie di mq 5381,43 permanentemente a parcheggio, "*... nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli interspazi di distacco tra i fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i gli interspazi stessi con coltre vegetale di almeno cm. 60 (sessanta) ...*". Il rilascio della licenza edilizia n. 1084 dell'8 ottobre 1973 è stata preceduta dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 2 agosto 1973, rep. 10843, racc. 4222, con il quale la società costruttrice si è impegnata, "*... per sé e suoi aventi causa, sino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consente una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento*



di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal Comune di Roma, a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la superficie coperta a piloties, del piano terreno, a giorno e libera, così come riportato nella planimetria come sopra allegata sub B), formante parte integrante e sostanziale del presente atto, salvo adibire detta superficie a parcheggio, salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale, ascensori, androni, depositi carrozzine e deposito rifiuti e contatori in genere, e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura alla zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti, a seguito di variante approvata, al presente progetto. – Si impegna inoltre, per sé e suoi aventi causa a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra, di cui alla predetta planimetria allegata sub B); si impegna infine, per sé e suoi aventi causa, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano cantine, come riportato nelle planimetrie, come sopra allegate sub C) e D), e formanti parte integrante e sostanziale del presente atto. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata, senza il benessere del Comune di Roma ...". La documentazione relativa alla situazione edilizia delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 7 è allegata alla presente relazione sotto il numero "7.2" ed alla quale si rimanda per la completa consultazione.

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante e il rilievo effettuato non evidenzia sostanziali difformità.



Sovrapposizione del rilievo effettuato con il progetto di variante prot. 12391/1973 (non in scala)

STIMA LOTTO 7

Il Lotto n. 7 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 9 – Unità immobiliare adibita a cantina posta al piano nel sottosuolo dell'edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio B, scala B e identificata con il numero interno 45, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874**, **particella 198**, **subalterno 112**.

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 7 appartiene a:

del diritto di proprietà.

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 7 viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Come accennato in precedenza alle consistenze edilizie indicate nel prospetto che precede, pari a mq 2,02 sarà applicato il valore unitario di €/mq 3.031,47, come sopra individuato, da cui consegue che il valore del locale cantina che costituisce il Lotto n. 7 è determinabile in ragione di € 6.123,57(€/mq 3.031,47 x mq 2,02): il valore individuato è riferibile alla porzione immobiliare se fosse venduta in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 5% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio per il quale è stata rilasciata l'agibilità, pertanto, la detrazione da operare è pari ad € 306,18 (€ 6.123,57 x 5%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il progetto di Variante e lo stato dei luoghi non si evidenziano difformità: pertanto non sono determinate detrazioni circa gli oneri per la regolarizzazione edilizia.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza la porzione immobiliare si trova in ordinario stato di manutenzione consono con la destinazione a cui è adibita.

STATO DI POSSESSO

La porzione che costituisce il Lotto n. 7 era nella disponibilità del debitore esecutato al momento del sopralluogo e pertanto dovrà ritenersi libera in seguito all'aggiudicazione, motivo per cui non si è ritenuto opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore del bene oppure che non siano presenti nella porzione immobiliare prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 11 dicembre 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: a tutt'oggi non è pervenuto riscontro alla richiesta avanzata.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle unità immobiliare, facente parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da viale del Tintoretto n.88, costituente il Lotto n. 7, è determinato in ragione di € 5.817,39 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	6.123,57	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	306,18	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	0	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0	-

Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	5.817,39	

Pari in cifra tonda ad € 6.000,00 (euro seimila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.



LOTTO 8

Il Lotto n. 8 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 11 - Unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio B, scala B e identificata con il numero interno 3, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874, particella 198, subalterno 173.**

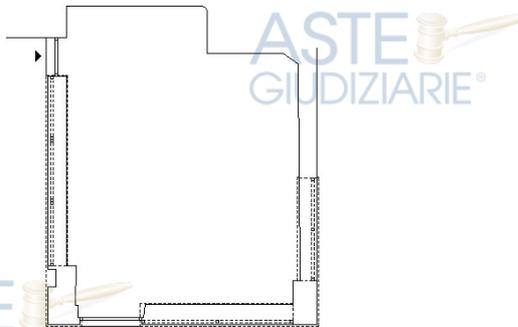
CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 29 ottobre, 7 e 12 novembre 2024 si può affermare che il magazzino identificato con il numero interno 3 confina con vano scala condominiale, e con area di passaggio condominiale su più lati, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Magazzino	mq 32,00	0,33	10,56	T
Superficie convenzionale complessiva:			10,56	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia": detta consistenza deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura. Di seguito si riporta l'immagine della restituzione del rilievo eseguito e le fotografie scattate all'atto del sopralluogo.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



Le foto scattate durante il sopralluogo





Le foto scattate durante il sopralluogo

Magazzino

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 198, sub. 173, zona cens. 5, categoria C/2, classe 8, Consistenza 25 mq Superficie catastale 30 mq, Rendita € 209,17, Viale del Tintoretto n. 88, edificio B, scala B interno 3, piano T.
Dal 20 dicembre 2006 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 198, sub. 173, zona cens. 5, categoria C/2, classe 8, Consistenza 25 mq Superficie catastale 30 mq. Rendita € 209,17, Viale del Tintoretto n. 88, edificio B, scala B interno 3, piano T.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	874	198	173	5	C/2	8	25 mq	30 mq	€ 209,17	T

Il magazzino è identificato presso l’Agenzia delle Entrate al foglio 874, particella 198, sub 173, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 8, consistenza 25 mq, superficie catastale mq 30, rendita € 209,17, Viale del Tintoretto, 88, edificio B, scala B, interno 3, piano T.

La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 8 è allegata alla presente relazione sotto il numero “8.1” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all’unità che costituisce il Lotto n. 8, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenziano una sostanziale conformità, sulla base della normativa catastale, salvo lievi difformità che non hanno incidenza sulla consistenza catastale.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, per la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 8 non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici multipiano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo effettuato la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 8 è risultata nella disponibilità della società esecutata e libera da persone mentre erano presenti degli oggetti che sono meglio rappresentati nella documentazione fotografica che precede.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", lo stato di conservazione della porzione immobiliare risulta consono alla destinazione d'uso: alcuni elementi in laterizio delle pareti perimetrali sono ammalorati e infiltrati essendo a contatto con il suolo e non protetti direttamente dai fenomeni atmosferici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione dell'edificio che ricomprende la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 8 non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici.

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, sulla base degli accertamenti effettuati è risultato che l'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari in argomento è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 64, rilasciata dal Comune di Roma in data 8 gennaio 1972, prot. n. 16385 dell'8 maggio 1970 e successiva licenza in variante di dettaglio n. 1084 rilasciata in data 8 ottobre 1973, di cui al progetto prot. n. 12391 del 29 marzo 1973; per lo stesso fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di agibilità n. 147 in data 27 febbraio 1974 in seguito all'istanza registrata al prot. 36032/73.

Il rilascio della licenza edilizia n. 64, dell'8 gennaio 1972, è stata preceduta dalla sottoscrizione dell'atto ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 28 ottobre 1971, rep. 8329, racc. 3178, con il quale la società costruttrice "*... per sé e suoi aventi causa, si è impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi del "fabbricato A2" come riportato nella planimetria, che, firmata dal Comparente e da me Notaio, al presente atto si allega sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Roma ...*" e da ulteriore atto d'obbligo, ancora ai rogiti del notaio Paolo Cappello, stipulato in pari data, rep. 8338, racc. 3187, con il quale la società costruttrice si è impegnata nei confronti del Comune di Roma, con riferimento all'edificio "A2", poi denominato "B", a mantenere la superficie di mq 5381,43 permanentemente a parcheggio, "*... nonché a sistemare e mantenere permanentemente a*



giardino gi interspazi di distacco tra i fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i gli interspazi stessi con coltre vegetale di almeno cm. 60 (sessanta) ...”.

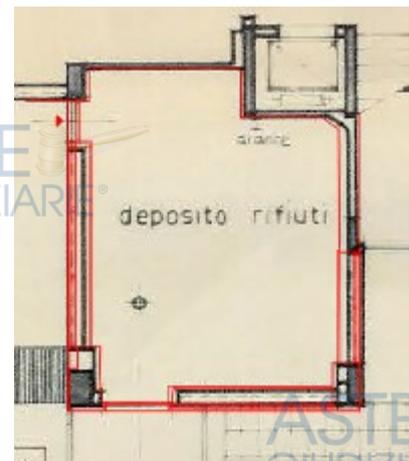
Il rilascio della licenza edilizia n. 1084 dell'8 ottobre 1973 è stato preceduto dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 2 agosto 1973, rep. 10843, racc. 4222, con il quale la società costruttrice si è impegnata, “... per sé e suoi aventi causa, sino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consente una maggiore cubatura nella zona, ovvero un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante al presente progetto ritualmente autorizzata dal Comune di Roma, a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la superficie coperta a piloties, del piano terreno, a giorno e libera, così come riportato nella planimetria come sopra allegata sub B), formante parte integrante e sostanziale del presente atto, salvo adibire detta superficie a parcheggio, salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale, ascensori, androni, depositi carrozzine e deposito rifiuti e contatori in genere, e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura alla zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti, a seguito di variante approvata, al presente progetto. – Si impegna inoltre, per sé e suoi aventi causa a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano terra, di cui alla predetta planimetria allegata sub B); si impegna infine, per sé e suoi aventi causa, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano cantine, come riportato nelle planimetrie, come sopra allegate sub C) e D), e formanti parte integrante e sostanziale del presente atto. L'obbligazione anzidetta non potrà essere cancellata o modificata, senza il benessere del Comune di Roma ...”.

Nella scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Antonio Bianchi di Roma del 20 dicembre 2006, è anche riportato che: “... per alcune unità sono state rilasciate dall'Ufficio Condono del Comune di Roma le seguenti concessioni edilizie in sanatoria (domanda di condono in data 30 giugno 1986, protocollo n. 141342) e precisamente: - concessione n. 280244 in data 30 maggio 2002 (relativamente al magazzino interno 1 per cambio di destinazione da deposito condominiale a magazzino p.T, int. 1 scala A); - concessione n. 280242 in data 30 maggio 2002 (relativamente al magazzino interno 2 per cambio di destinazione da deposito condominiale a magazzino p.T, int. 3 scala C); - concessione n. 280245 in data 30 maggio 2002 (relativamente al magazzino interno 3 per cambio di destinazione da deposito condominiale a magazzino p.T, int. 2 scala B) ...”.

La documentazione relativa alla situazione edilizia delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 8 è allegata alla presente relazione sotto il numero “8.2” ed alla quale si rimanda per la completa consultazione.

Il confronto tra quanto rappresentato nel grafico allegato alla variante e il rilievo effettuato non evidenziano sostanziali difformità.

Stralcio dal grafico “pianta piano terra” allegato alla variante prot. 12391 del 1973 (non in scala)



STIMA LOTTO 8

Il Lotto n. 8 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 11 – Unità immobiliare adibita a magazzino posta al piano terra dell'edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio B, scala B e identificata con il numero interno 3, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874, particella 198, subalterno 173.**

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 8 appartiene a:

- , per la quota di 1/1

del diritto di proprietà.

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 8 viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Come indicato nel prospetto presente nel paragrafo "Consistenza", alla superficie lorda dell'unità immobiliare è stato attribuito un coefficiente riduttivo pari a 0,33 che dà luogo ad una consistenza convenzionale di mq 10,56: il coefficiente adottato è di poco superiore a quello delle cantine perché tiene conto del fatto che l'unità immobiliare è ubicata al piano terreno, e quindi è più facilmente accessibile, e dotato di ampie finestre. Applicando a detto consistenza il valore unitario di €/mq 3.031,47 come in precedenza determinato, consegue che il valore della porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 8 è determinabile in ragione di € 32.012,32 (€/mq 3.031,47 x mq 10,56): il valore individuato è riferibile alla porzione immobiliare se fosse venduta in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione dell'8% del valore individuato, trattandosi di porzione immobiliare facente parte di un edificio per il quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità e sono state rilasciate successivamente le concessioni a seguito delle istanze di condono edilizio, modificando così i presupposti presenti al momento del rilascio dell'agibilità; la detrazione da operare è pari ad € 2.560,99 (€ 32.012,32 x 8%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico allegato alla variante e lo stato dei luoghi non si evidenziano difformità: per tale motivo non sono determinate aggiunte o detrazioni circa gli oneri per la regolarizzazione edilizia.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come accennato in precedenza la porzione immobiliare si trova in uno stato di conservazione consono per la destinazione d'uso a cui è adibita.

STATO DI POSSESSO

La porzione che costituisce il Lotto n. 8 è risultata, al momento del sopralluogo, occupata da oggetti ma nella disponibilità del debitore e che sarà liberata al momento dell'aggiudicazione, come

dichiarato in sede di sopralluogo: per tale motivo non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 11 dicembre 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: a tutt'oggi non è pervenuto riscontro alla richiesta avanzata.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da viale del Tintoretto n. 88, edificio B, scala B, identificata con il numero interno 3 e censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 198, subalterno 173 costituente il Lotto n. 8, è determinato in ragione di € 32.012,32, come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	32.012,32	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	2.560,99	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	0,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	29.451,33	

Pari in cifra tonda ad € 29.000,00 (euro ventinovemila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 9

Il Lotto n. 9 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 12 – Unità immobiliare adibita a magazzino posto al piano terra dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio D, scala A e identificata con il numero interno 12, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874, particella 212, subalterno 24.**

CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 29 ottobre, 7 e 12 novembre 2024 si può affermare che Il magazzino identificato con il numero interno 12 confina con vano scala condominiale, e con area di passaggio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Magazzino	mq 21,65	0,33	mq 7,14	T
Superficie convenzionale complessiva:				

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all’atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo “Regolarità edilizia”: detta consistenza deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

Il deposito è ubicato nel piano terra – piloty ed è accessibile dal vano scala condominiale. Di seguito si riporta l’immagine della restituzione del rilievo eseguito e le fotografie scattate all’atto del sopralluogo.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



Foto del magazzino





Foto del bagno

Magazzino

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 24, zona cens. 5, categoria C/2, classe 7, Consistenza 18 mq Superficie catastale 24,00. Rendita €129,22 Viale del Tintoretto n. 88, edificio D, scala A interno 12, piano T.
Dal 20 dicembre 2006 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 24, zona cens. 5, categoria C/2, classe 7, Consistenza 18 mq Superficie catastale 24,00. Rendita €129,22 Viale del Tintoretto n. 88, edificio D, scala B interno 12, piano T.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zon a Cen s.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	874	212	24	5	C/2	7	18 mq	24 mq	€ 129,22	T

Il locale magazzino è identificato presso l’Agenzia delle Entrate al foglio 874, particella 212, sub 24, zona censuaria 5, categoria C/2, classe 7, consistenza 18 mq, superficie catastale mq 24, rendita € 129,22 Viale del Tintoretto, 88, edificio D, scala A, interno 12, piano T.

La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n.9 è allegata alla presente relazione sotto il numero “9.1” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all’unità che costituisce il Lotto n. 9, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenzia delle incongruenze: la porzione è rappresentata con delle caratteristiche dimensionali differenti che potrebbero avere anche incidenza sul calcolo della consistenza e quindi sulla determinazione della rendita catastale; inoltre il locale è indicato in planimetria come facente parte della scala B mentre nella visura è indicata la scala A; le circostanze indicate meriterebbero un ulteriore approfondimento.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale; non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo effettuato la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 9 è risultata nella disponibilità della società esecutata e libera da persone mentre erano presenti degli oggetti che sono meglio rappresentati nella documentazione fotografica che precede.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", lo stato di conservazione della porzione immobiliare risulta consono all'appartenente destinazione d'uso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione dell'edificio che ricomprende la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 9 non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici.

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, sulla base degli accertamenti effettuati è risultato che l'edificio che ricomprende **il magazzino** è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Roma in data 17 gennaio 1972, prot. n. 16387 dell'8 maggio 1970 e successiva licenza in variante n. 668 rilasciata dal Comune di Roma in data 29 maggio 1972 in seguito alla richiesta registrata al prot. n. 9903 del 22 marzo 1972, variante riguardante la modifica dei negozi al piano terra. In data 20 settembre 1973, con istanza registrata al prot. n. 32747, la società ha chiesto la voltura a suo nome della licenza di variante n. 668 del 29 maggio 1972 e in data 8 ottobre 1973 è stata rilasciata licenza di edilizia n. 1307. L'edificio "D" che ricomprende l'abitazione è dotato del certificato di agibilità n. 175 rilasciato in data 22 marzo 1974.

Il rilascio delle licenze è stato preceduto dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 28 ottobre del 1971 rep. n. 8331 racc. n. 3180 la società, si impegnava a: " ... *mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi del "Fabbricato A4", come riportato nella planimetria che firmata dal Comparente e da me Notaio qui si allega sollo la lettera "A" formante parte integrale e sostanziale del presente atto...*".

Sempre con a rogito notaio Paolo Cappello di Roma del 28 ottobre del 1971 rep. n. 8338 racc. n. 3187 la società si impegnava nei confronti del Comune di Roma a: "... mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto una superficie complessiva pari ad 1 mq. (un metro quadro) di aree netta per ogni 20 (venti) mc. Costruiti fuori terra e cioè di mq 5.381,43 (cinquemilatrecentoottantuno e quarantatré) corrispondente al totale della cubatura fuori terra degli o (otto) edifici ammontante complessivamente a mc 107.500 ... omissis ... a mantenere permanentemente a giardino gli interspazi di distacco fra i fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti gli interspazi stessi con coltre di terra vegetale di almeno cm.60 (sessanta) ... omissis ... Si impegna a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto la superficie descritta in premessa; così come risulta dalle planimetrie allegate, firmate dal Compartente e da me Notaio, quali parti integranti del presente atto sotto le lettere "A" e "B" nella quali le superfici destinate a parcheggio sono colorate di rosso; piante conformi a quella inserita nel progetto N. 16384/70 che qui si allega firmata dal Compartente e da me Notaio sotto la lettera "C"..."

Come riportato nel capitolo "Informazioni generali circa la legittimità edilizia" l'unità immobiliare in argomento è stata oggetto della domanda di condono che ha concluso l'iter amministrativo con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 280233 in data 30 maggio 2002 (per cambio di destinazione d'uso da locale carrozzine (bene comune non censibile) a locale magazzino interno 12 (bene censibile scala B). La documentazione relativa alla situazione edilizia delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 9 è allegata alla presente relazione sotto il numero "9.2" ed alla quale si rimanda per la completa consultazione. La sovrapposizione del rilievo eseguito al progetto di variante prot. n. 9903 del 1972 mette in evidenza delle lievi difformità che si ritiene siano state poi regolarizzate con il rilascio della citata concessione edilizia in sanatoria.



Sovrapposizione del rilievo effettuato al grafico della variante prot. 9903 del 1972 (non in scala)

STIMA LOTTO 9

Il Lotto n. 9 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 12 - Unità immobiliare adibita a magazzino al piano terra dell'edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 88, edificio D, scala A e identificato con il numero interno 12, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio **874**, **particella 212**, **subalterno 24**.

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 9 appartiene a:

- , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 9 viene posta in vendita per i seguenti diritti:

• , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 9 può essere usato lo stesso valore unitario utilizzato in precedenza per la stima del Lotto n. 8, pari ad €/mq 3.031,47: applicando detto valore alla consistenza convenzionale sopra determinata in ragione di mq 7,14 si ottiene un valore di mercato di € 21.644,70 (€/mq 3.031,47 x mq 7,14); il valore individuato è riferibile alla porzione immobiliare se fosse venduta in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione dell'8% del valore individuato, trattandosi di porzione immobiliare facente parte di un edificio per il quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità e per la quale è stata successivamente rilasciata la citata concessione edilizia che ha modificato i presupposti presenti al momento del rilascio del certificato di agibilità originario; la detrazione da operare è pari ad € 1.731,58 (€ 21.644,70 x 8%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

~~Le difformità riscontrate con il confronto tra la restituzione del rilievo effettuato ed il grafico di progetto di variante si ritiene che siano state regolarizzate con il rilascio della già citata concessione in sanatoria: per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato.~~

STATO D'USO E MANUTENZIONE

~~Come accennato in precedenza la porzione immobiliare si trova in uno stato di conservazione consono per la destinazione d'uso a cui è adibita.~~

STATO DI POSSESSO

~~La porzione che costituisce il Lotto n. 9 è risultata, al momento del sopralluogo, occupata da oggetti ma nella disponibilità del debitore e che sarà liberata al momento dell'aggiudicazione, come dichiarato in sede di sopralluogo: per tale motivo non è opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.~~

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

~~In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.~~

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 11 dicembre 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: a tutt'oggi non è pervenuto riscontro alla richiesta avanzata.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore dell'unità immobiliare, facente parte dell'edificio sito in Roma, con accesso da viale del Tintoretto n. 88 edificio D, scala B, interno 12, piano T, identificato presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 874, particella 212, sub 24 costituente il Lotto 9, è determinato in ragione di € 19.913,12, come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	21.644,70	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	1.731,58	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	0,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	19.913,12	

Pari in cifra tonda ad € 20.000,00 (euro ventimila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.



LOTTO 10

Il Lotto n. 10 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 13 – Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra e al primo piano nel sottosuolo, dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 118-120, edificio D, e identificata con il numero interno 6, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 874, particella 212, subalterno 6.

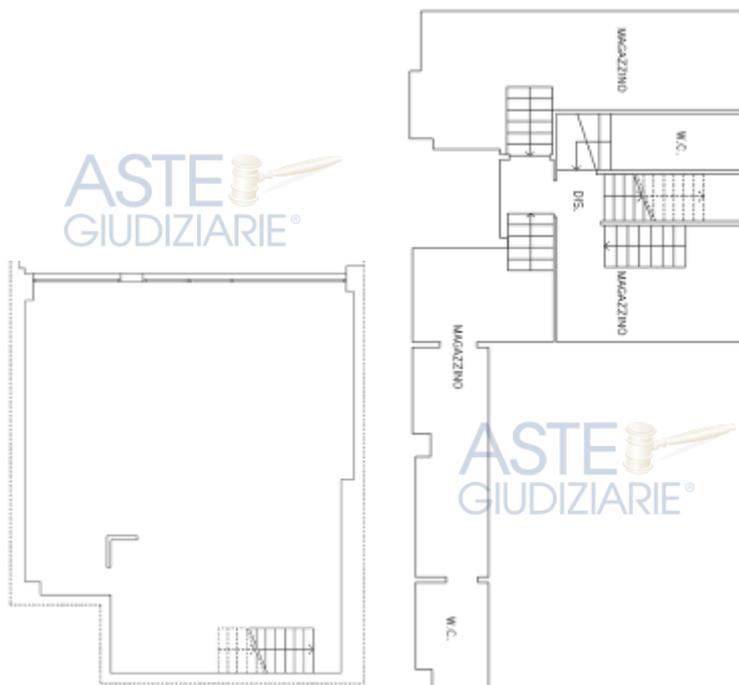
CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 29 ottobre, 7 e 12 novembre si può affermare che il negozio che costituisce il Lotto n. 10 confina con Viale del Tintoretto, con le attività commerciali al civico 114 e al civico 122, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Negozio	mq 52,25	1	mq 52,25	T
Sotto negozio	mq 54,40	0,28	mq 15,23	S1
Superficie convenzionale complessiva:			mq 67,48	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all’atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo “Regolarità edilizia”: detta consistenza deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura. Il negozio è costituito da uno spazio al piano terra nel quale viene esercitata l’attività di vendita e dove è ubicata una scala che conduce al sottonegozio ubicato nel piano nel sottosuolo e che composto da tre ambienti e da due bagni. Di seguito si riporta l’immagine della restituzione del rilievo eseguito e le fotografie scattate all’atto del sopralluogo.



La restituzione del rilievo effettuato del piano terreno e del piano nel sottosuolo (non in scala)

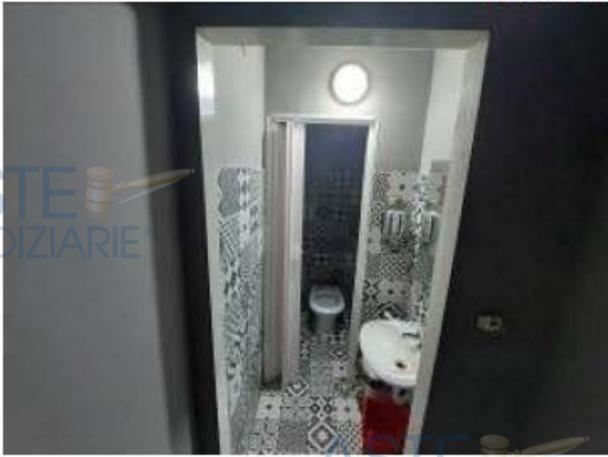




L'esterno e l'ambiente al piano terra



L'ambiente al piano terra



Il bagno nel piano nel sottosuolo



Il bagno nel piano nel sottosuolo



Gli ambienti al piano nel sottosuolo



Gli ambienti al piano nel sottosuolo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Negozi

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 6, zona cens. 5, categoria C/1, classe 8 Consistenza, 68 mq Superficie catastale - Rendita € 3.929,82 Viale del Tintoretto, interno 6, piano S1-T.
Dal 20 dicembre 2006 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 6, zona cens. 5, categoria C/1, classe 8 Consistenza, 68 mq Superficie catastale 79 mq Rendita € 3.929,82, Viale del Tintoretto n.118-120, Edificio D, interno 6, piano S1-T.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	874	212	6	5	C/1	8	68 mq	79 mq	€ 3.929,82	T-S1

Il negozio è identificato presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 874, particella 212, sub 6, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 8, consistenza 68 mq, superficie catastale mq 79, rendita € 3.929,82, Viale del Tintoretto, 118-120, edificio D, piano T-S1.

La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 10 è allegata alla presente relazione sotto il numero "10.1" ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'unità che costituisce il Lotto n. 10, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenziano delle difformità riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni in entrambe i livelli.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, soprattutto nelle porzioni al piano interrato, si è rilevata la presenza di tubazioni che transitano a soffitto; peraltro, non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo effettuato la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 10, è risultata occupata da un bar: con messaggio PEC inviato al custode nominato è stato preannunciato il rilascio dell'unità immobiliare per il prossimo 30 maggio 2025. Nel messaggio è altresì indicato "*... che il GIP ha disposto che tutte le stigliature all'interno dei locali (ad eccezione dei beni in comodato) e del macchinario di rivendita dei tabacchi esterno saranno lasciate alla S.V. a scomputo totale dei canoni insoluti ...*".

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", lo stato di conservazione della porzione immobiliare risulta consono per la destinazione d'uso a cui è adibita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione dell'edificio che ricomprende la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 10 non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici.

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, sulla base degli accertamenti effettuati è risultato che l'edificio che ricomprende il negozio è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Roma in data 17 gennaio 1972, prot. n. 16387 dell'8 maggio 1970 e successiva licenza in variante n. 668 rilasciata dal Comune di Roma in data 29 maggio 1972 in seguito alla richiesta registrata al prot. n. 9903 del 22 marzo 1972, variante riguardante la modifica dei negozi al piano terra. In data 20 settembre 1973, con istanza registrata al prot. n. 32747, la società ha chiesto la voltura a suo nome della licenza di variante n. 668 del 29 maggio 1972 e in data 8 ottobre 1973 è stata rilasciata licenza



di edilizia n. 1307. L'edificio "D" che ricomprende l'abitazione è dotato del certificato di agibilità n. 175 rilasciato in data 22 marzo 1974.

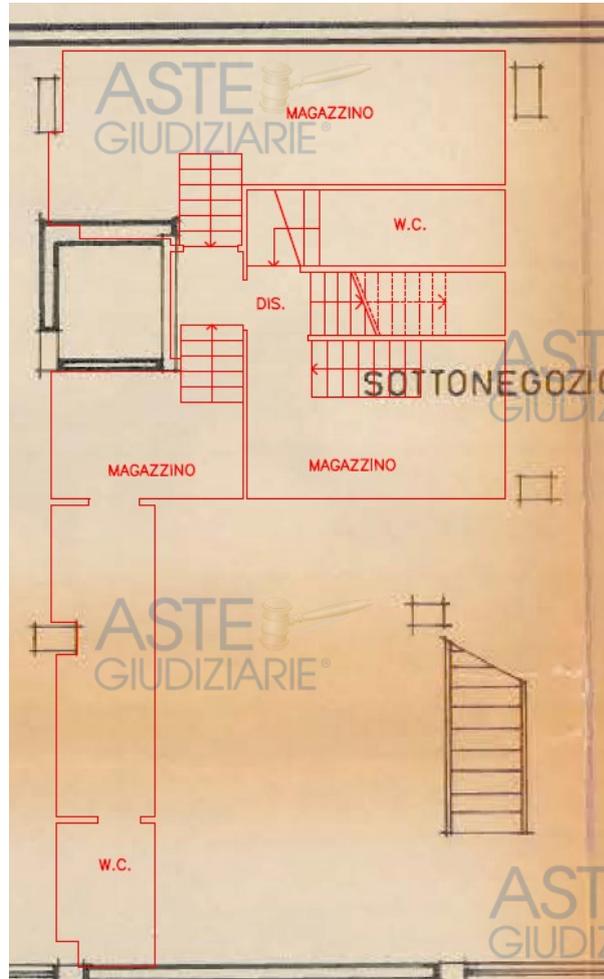
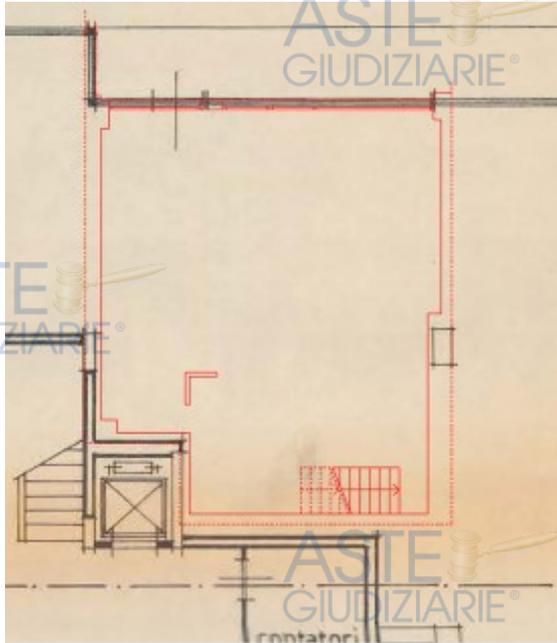
Il rilascio delle licenze è stato preceduto dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 28 ottobre del 1971 rep. n. 8331 racc. n. 3180, con il quale la società si impegnava a: " ... *mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi del "Fabbricato A4", come riportato nella planimetria che firmata dal Comparsente e da me Notaio qui si allega sollo la lettera "A "formante parte integrale e sostanziale del presente atto..."* .

Sempre con atto a rogito del notaio Paolo Cappello di Roma del 28 ottobre del 1971 rep. n. 8338 racc. n. 3187 la società si impegnava nei confronti del Comune di Roma a "... *mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto una superficie complessiva pari ad 1 mq. (un metro quadro) di aree netta per ogni 20 (venti) mc. Costruiti fuori terra e cioè di mq 5.381,43 (cinquemilatrecentoottantuno e quarantatré) corrispondente al totale della cubatura fuori terra degli o (otto) edifici ammontante complessivamente a mc 107.500 ... omissis ... a mantenere permanentemente a giardino gli interspazi di distacco fra i fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti gli interspazi stessi con coltre di terra vegetale di almeno cm.60 (sessanta) ... omissis ... Si impegna a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto la superficie descritta in premessa; così come risulta dalle planimetrie allegate, firmate dal Comparsente e da me Notaio, quali parti integranti del presente atto sotto le lettere "A" e "B" nella quali le superfici destinate a parcheggio sono colorate di rosso; piante conformi a quella inserita nel progetto N. 16384/70 che qui si allega firmata dal Comparsente e da me Notaio sotto la lettera "C" ...* .

La documentazione relativa alla situazione edilizia della porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 10 è allegata alla presente relazione sotto il numero "10.2" ed alla quale si rimanda per la completa consultazione. Il grafico relativo al progetto di variante prot. 9903 del 1972 rappresenta al piano terreno un unico grande negozio dotato di un unico sotto negozio che ricomprende tutte le porzioni immobiliari a destinazione commerciale attualmente presenti: già nel certificato di abitabilità n. 175 rilasciato in data 22 marzo 1974 sono indicati i negozi come attualmente presenti in sito a dimostrazione che la variazione è stata effettuata in corso di costruzione. L'art. 34-ter comma 4 del DPR 6 giugno 20014, n. 380 dispone che "... *Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis ...*"; pertanto tale difformità è considerata al pari di una tolleranza costruttiva e quindi non costituisce violazione, motivo per il quale non sarà necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità.

La sovrapposizione del rilievo effettuato al grafico di progetto della variante mette in evidenza ulteriori difformità, come si evince dalle immagini che seguono.





La sovrapposizione del rilievo effettuato con lo stralcio del grafico di variante prot. 9903 del 1972 (non in scala)

Circa la possibilità di regolarizzare gli ulteriori interventi effettuati nell'unità immobiliare dopo la costruzione meglio si dirà nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è a conoscenza dell'esistenza dei certificati di conformità relativi agli impianti installati nella porzione immobiliare pignorata. L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato fornito all'atto del sopralluogo e parimenti non sono stati forniti gli elementi necessari per la sua redazione, quali il libretto di centrale e le verifiche periodiche, motivo per cui non si è proceduto alla sua redazione.

STIMA LOTTO 10

Il Lotto n. 10 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 13 - Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra e al primo piano nel sottosuolo, dell'edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 118-120, edificio D, e identificata con il numero interno 6, censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 212, subalterno 6.**

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 10 appartiene a:



- , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

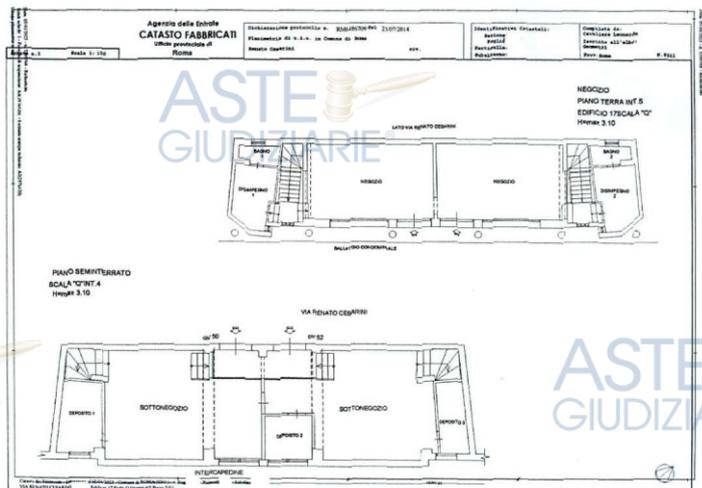
L'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 10 viene posta in vendita per i seguenti diritti:
 • , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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 (www.immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata vicino al complesso edilizio che ricomprende la porzione immobiliare pignorata; l'inserzione è di seguito riportata.

**Descrizione riferimento: 1085-114
 EUR - ARDEATINO - TINTORETTO -
 ROMA 70 - LOCALE COMMERCIALE
 CON QUATTRO AMPIE VETRINE: €
 185.000- 3 locali- 198 m²-2 bagni**

Vendita di un ampio locale commerciale su due livelli con quattro ampie vetrine sul ballatoio condominiale. Immobile

completamente ristrutturato nel 2014 ed ulteriormente nel 2022, con impianti certificati, climatizzazione caldo/freddo con fan coil, impianto canalizzato con recuperatori di calore, lan cablata, serrande elettriche, etc.... Ottimo per studi professionali e di progettazione, studi medici associati, attività di servizi con accesso al pubblico, show room, etc... Facilità di parcheggio nelle vicinanze. CENTRO COMMERCIALE I GRANAI - VIGNA MURATA - SERAFICO - GROTTA PERFETTA - ALDO BALLARIN





Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune le due porzioni immobiliari messe a confronto sono rappresentate dall'ubicazione nella stessa zona e dalla disposizione su due livelli. Il negozio viene proposto in vendita per la somma di € 185.000,00 ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 15%, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 157.250,00 (€ 185.000,00 - 15%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza commerciale indicata nell'inserzione, pari a mq 198,00 si ottiene un valore di €/mq 794,19 (€ 157.250,00: mq 198,00). La tipologia "commerciale" non è individuata tra i valori registrati dall'OMI nella fascia periferica "Tintoretto (Via Ballarin)" in cui sono ricomprese le porzioni immobiliari messe a confronto a dimostrazione delle scarse transazioni che vengono effettuate per dette unità immobiliari.

Applicando il valore così determinato alla consistenza in precedenza calcolata in ragione di mq 67,48, si ottiene un valore di mercato di € € 53.591,94 (€ 794,19 x mq 67,48). Il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 10 se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione dell'5% del valore individuato, trattandosi di porzione immobiliare facente parte di un edificio per il quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità: la detrazione da operare è pari ad € 2.679,60 (€ 53.591,94 x 5%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto tra il grafico del progetto di variante e lo stato dei luoghi sono emerse delle ulteriori difformità rispetto a quelle in precedenza indicate e per le quali, ai sensi dell'art. 34ter comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 non è necessaria la regolarizzazione: dette ulteriori opere interne sono riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni che può essere regolarizzata con la presentazione di una procedura edilizia "a sanatoria" ai sensi dell'art. 6bis del detto DPR con costi che possono essere determinati in ragione di € 4.000,00 e comprendo la sanzione di € 1.000,00, i diritti di segreteria e quelli catastali e gli onorari per il professionista



incaricato: quanto alla presenza dei due bagni al piano nel sottosuolo si evidenzia che l'unico locale previsto nel progetto di variante approvato prevedeva la posizione del bagno proprio in detto livello nel sottosuolo, così come peraltro rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in argomento; l'eventuale procedura per regolarizzare le opere interne dovrà essere concordata con i competenti uffici comunali.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Le due porzioni immobiliari poste a confronto risultano nel medesimo stato di conservazione e per tale motivo non si ritiene di dover operare aggiunte o detrazioni al valore determinato.

STATO DI POSSESSO

La porzione che costituisce il Lotto n. 10, per quanto comunicato con il messaggio PEC inviato la custode, dovrà ritenersi libera al momento del decreto di trasferimento, motivo per cui non è opportuno operare detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 11 dicembre 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: a tutt'oggi non sono pervenuti bilanci ne importi si precisa che ma il condominio risulta intervenuto nella presente procedura esecutiva.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore dell'unità immobiliare a destinazione commerciale che costituisce il Lotto n. 10, con accesso da Viale del Tintoretto 118-120, costituente il Lotto n. 10, è determinato in ragione di € 46.912,34, come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	53.591,94	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	2.679,60	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	4.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€		-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	46.912,34	

Pari in cifra tonda ad € 47.000,00 (euro quarantasettemila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

LOTTO 11

Il Lotto n. 11 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 14 – unità immobiliare ad uso commerciale articolata al piano terreno e al primo piano nel sottosuolo, con accesso da Viale del Tintoretto, n. 128-138 ed identificata con il numero interno 9, edificio D, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 212, subalterno 502**, derivante dalla fusione, in atti dal 1° agosto 2022, delle porzioni immobiliari già identificate al foglio 874, particella 212, con i subalterni 9 e 10.

Nel pignoramento, le porzioni immobiliari che hanno dato luogo a quella attualmente identificata con il subalterno 502, erano così identificate:

Bene n. 14: Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra e seminterrato dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 130-132-134, edificio D, e identificata con il numero interno 9, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 212, subalterno 9**;

Bene n. 15 – Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra e seminterrato dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 134-136-138, edificio D, e identificata con il numero interno 10, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 212, subalterno 10**.

CONFINI

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 29 ottobre, 7 e 12 novembre si può affermare che il negozio che costituisce il Lotto n. 11 confina con Viale del Tintoretto, con il locale commerciale al civico 124, vano scala, salvo altri e più precisi confini.

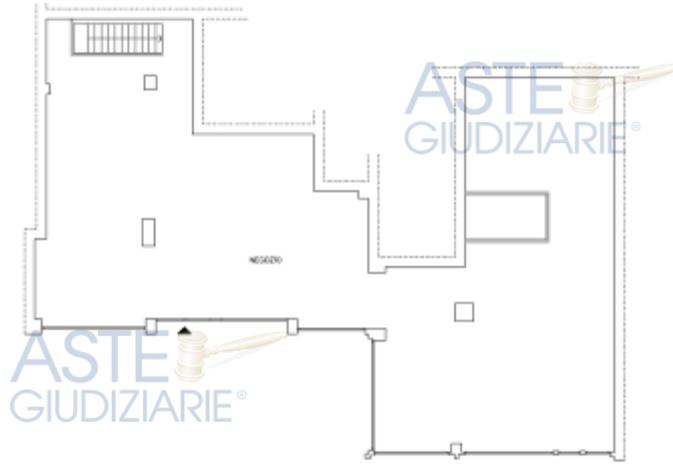
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Negoziò	mq 140,22	1,00	mq 140,22	T
Sotto negozio	mq 185,00	0,32	mq 59,20	S1
Superficie convenzionale complessiva:			mq 199,42	

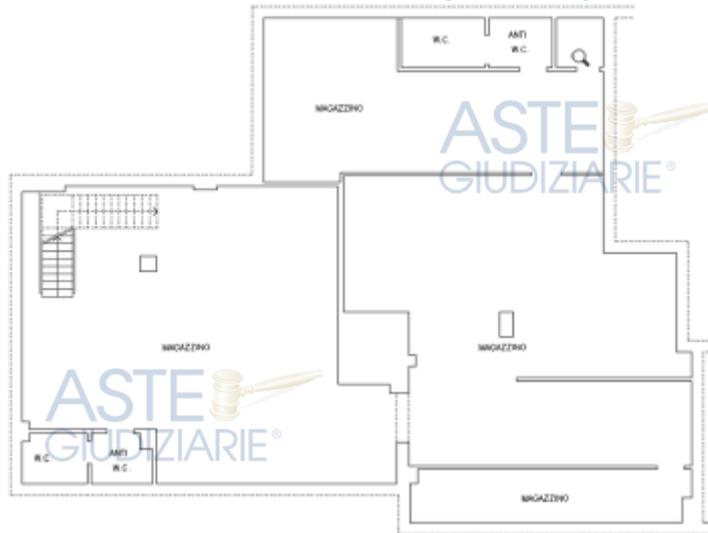
La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all’atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo “Regolarità edilizia”. Il negozio, nell’attuale consistenza, risulta costituito al piano terra da un ampio locale delimitato da ampie finestre e nel quale è presente la scala che conduce nel sottosuolo oltre ad un impianto di sollevamento installato in un’asola sul solaio che, con approssimazione, coincide con quella di una seconda scala di cui vi è traccia nell’attuale planimetria catastale. Al piano nel sottosuolo sono presenti ampie ambienti adibiti a sottonegoziò e magazzino, oltre a due gruppi di servizi igienici dotati di antibagno.

Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo effettuato e dalla documentazione fotografica scattata all’atto del sopralluogo e che sono di seguito riportati.





La restituzione del rilievo effettuato del piano terra (non in scala)



La restituzione del rilievo effettuato del piano nel sottosuolo (non in scala)



L'accesso al locale al piano terra



I locali al piano terra

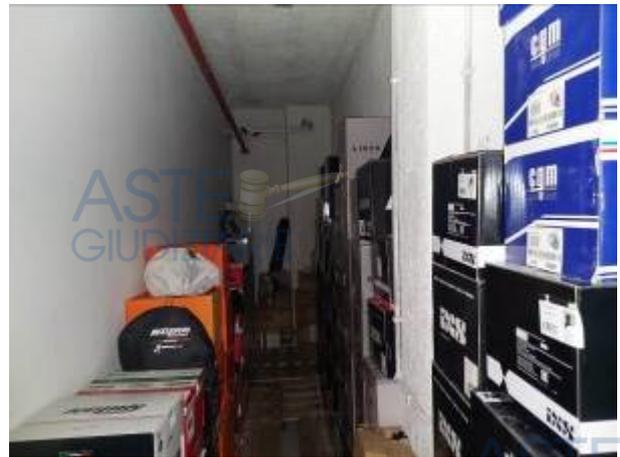




I locali al piano terra



I locali al piano nel sottosuolo



I locali al piano nel sottosuolo



Il magazzino nel piano nel sottosuolo



I locali al piano nel sottosuolo



I locali al piano nel sottosuolo



I locali al piano nel sottosuolo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Negozio ex sub 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 9, zona cens. 5, categoria C/1, classe 7, Consistenza 80 mq Superficie catastale -, Rendita € 3.974,65, Viale del Tintoretto, interno 9, piano S1-T.
Dal 20 dicembre 2006 ad 1° agosto 2022		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 9, zona cens. 5, categoria C/1, classe 7, Consistenza 80 mq Superficie catastale -, Rendita € 3.974,65, Viale del Tintoretto, interno 9, piano S1-T.
Dal 1° agosto 2022 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 502, zona cens. 5, categoria C/1, classe 6, Consistenza 188 mq

		Superficie catastale 239, Rendita € 8.029,67, Viale del Tintoretto, 128-138 edificio D, Scala C, interno 9, piano S1-T.
Negozio ex sub 10		
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16 dicembre 2004 al 20 dicembre 2006		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 10, zona cens. 5, categoria C/1, classe 6, Consistenza 108 mq Superficie catastale -, Rendita € 4.612,79, Viale del Tintoretto, 134-136, Edificio D, Scala C, piano S1-T.
Dal 20 dicembre 2006 ad 1° agosto 2022		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 10, zona cens. 5, categoria C/1, classe 6, Consistenza 108 mq Superficie catastale -, Rendita € 4.612,79, Viale del Tintoretto, 134-136, Edificio D, Scala C, piano S1-T.
Dal 1° agosto 2022 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg. 874, Part. 212, sub. 502, zona cens. 5, categoria C/1, classe 6, Consistenza 188 mq Superficie catastale 239, Rendita € 8.029,67, Viale del Tintoretto, 128-138 edificio D, Scala C, interno 9, piano S1-T.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	874	212	502	5	C/1	6	188 mq	239 mq	€ 8.029,67	T-S1

Il negozio, nell'attuale consistenza, è identificato presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 874, particella 212, sub 502, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 6, consistenza 188 mq, superficie catastale mq 239, rendita € 8.029,67, Viale del Tintoretto, 128-138, edificio D, Scala C, interno 9, piano T-S1.

Detta unità immobiliare è la risultante della denuncia di variazione presentata in data 1° agosto 2022, pratica RM0339308, presentata per "Fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione toponomastica" ed è stata generata dalle unità immobiliari in precedenza identificate al foglio 874, particella 212 subalterni 9 e 10. La documentazione catastale relativa alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 10 è allegata alla presente relazione sotto il numero "11.1" ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento alle unità che costituiscono il Lotto "10", il confronto tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato dei luoghi evidenziano una difformità relativa ad opere interne riconducibili alla mancata rappresentazione di una scala di collegamento dei due livelli, non rinvenuta all'atto del sopralluogo nel corso del quale è stata riscontrata la presenza di un impianto di sollevamento, oltre alla presenza di un tramezzo. Per tale motivo si rende opportuna la presentazione di un ulteriore atto di aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dai rilievi eseguiti e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

SERVITÙ

Oltre a quanto riferito in precedenza nella parte della presente relazione che ha carattere generale, soprattutto nelle porzioni al piano interrato, si è rilevata la presenza di tubazioni che transitano a soffitto; peraltro, non si può escludere la presenza di ulteriori servitù ordinariamente presenti negli edifici multipiano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 11 sono risultate occupate in virtù di due distinti contratti di locazione, uno per ciascuna delle originarie unità immobiliari da cui deriva l'attuale consistenza, registrati e con prima scadenza, per entrambe, al 28 febbraio 2023 e quindi tacitamente rinnovati.

Il locale già identificato con il subalterno 9 è locato per un canone di € 12.000,00, oltre l'IVA, da aggiornarsi e adeguarsi sulla base di quanto convenuto nel contratto stesso, da corrispondere in rate mensili anticipate.

Il locale già identificato con il subalterno 10 è locato per un canone di € 15.600,00, oltre l'IVA, da aggiornarsi e adeguarsi sulla base di quanto convenuto nel contratto stesso, da corrispondere in rate mensili anticipate.

Le copie di detti contratti sono allegate alla presente relazione sotto il numero "11.2" ed alle quali si rimanda per ogni pattuizione.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo "Consistenza", il negozio è in un buono stato conservativo così come i locali al piano nel sottosuolo mentre hanno finiture risalenti pressappoco all'epoca della costruzione i servizi igienici ubicati al livello nel sottosuolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La realizzazione dell'edificio che ricomprende la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 10 non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici.

Oltre a quanto già riferito nella parte della presente relazione che ha carattere generale, sulla base degli accertamenti effettuati è risultato che l'edificio che ricomprende il negozio è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Roma in data 17 gennaio 1972, prot. n. 16387 dell'8 maggio 1970 e successiva licenza in variante n. 668 rilasciata dal Comune di Roma in data 29 maggio 1972 in seguito alla richiesta registrata al prot. n. 9903 del 22 marzo 1972, variante riguardante la modifica dei negozi al piano terra. In data 20 settembre 1973, con istanza registrata al prot. n. 32747, la società ha chiesto la voltura a suo nome della licenza di variante n. 668 del 29 maggio 1972 e in data 8 ottobre 1973 è stata rilasciata licenza



di edilizia n. 1307. L'edificio "D" che ricomprende l'abitazione è dotato del certificato di agibilità n. 175 rilasciato in data 22 marzo 1974.

Il rilascio delle licenze è stato preceduto dalla sottoscrizione dell'atto d'obbligo ai rogiti del notaio Paolo Cappello di Roma, stipulato in data 28 ottobre del 1971 rep. n. 8331 racc. n. 3180, con il quale la società, si impegnava a: " ... *mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi del "Fabbricato A4", come riportato nella planimetria che firmata dal Comparsente e da me Notaio qui si allega sollo la lettera "A "formante parte integrale e sostanziale del presente atto..."* .

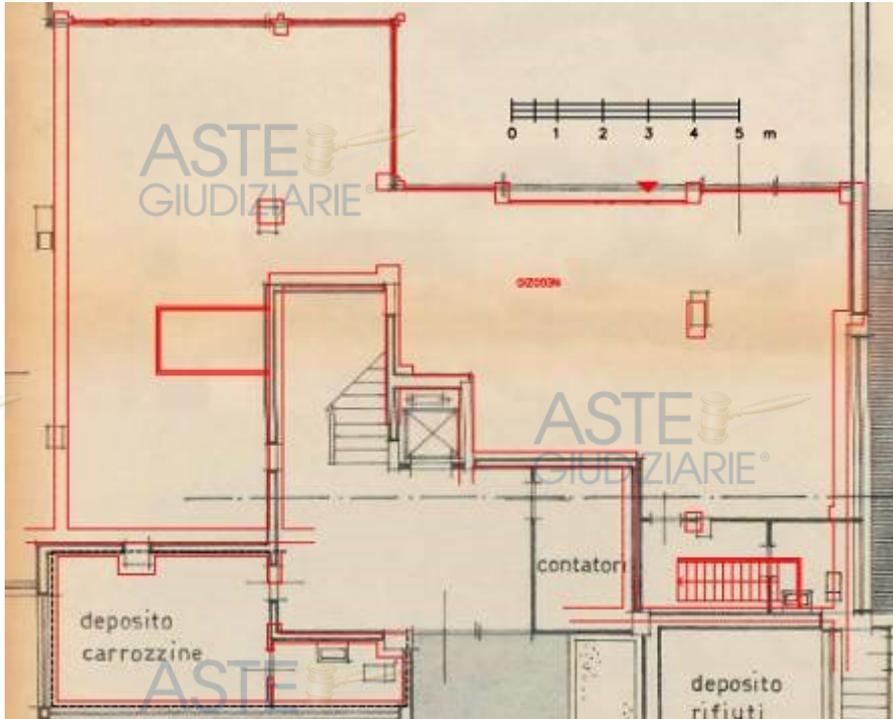
Sempre con a rogito notaio Paolo Cappello di Roma del 28 ottobre del 1971 rep. n. 8338 racc. n. 3187 la società si impegnava nei confronti del Comune di Roma a " ... *mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto una superficie complessiva pari ad 1 mq. (un metro quadro) di aree netta per ogni 20 (venti) mc. Costruiti fuori terra e cioè di mq 5.381,43 (cinquemilatrecentoottantuno e quarantatré) corrispondente al totale della cubatura fuori terra degli o (otto) edifici ammontante complessivamente a mc 107.500 ... omissis ... a mantenere permanentemente a giardino gli interspazi di distacco fra i fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti gli interspazi stessi con coltre di terra vegetale di almeno cm.60 (sessanta) ... omissis ... Si impegna a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio per le costruzioni in oggetto la superficie descritta in premessa; così come risulta dalle planimetrie allegate, firmate dal Comparsente e da me Notaio, quali parti integranti del presente atto sotto le lettere "A" e "B" nella quali le superfici destinate a parcheggio sono colorate di rosso; piante conformi a quella inserita nel progetto N. 16384/70 che qui si allega firmata dal Comparsente e da me Notaio sotto la lettera "C" ...* .

La documentazione relativa alla situazione edilizia della porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 10 è allegata alla presente relazione sotto il numero "11.3" ed alla quale si rimanda per la completa consultazione. Il grafico relativo al progetto di variante prot. 9903 del 1972 rappresenta al piano terreno un unico grande negozio dotato di un unico sotto negozio che ricomprende tutte le porzioni immobiliari a destinazione commerciale attualmente presenti: già nel certificato di abitabilità n. 175 rilasciato in data 22 marzo 1974 sono indicati i negozi come attualmente presenti in sito a dimostrazione che la variazione è stata effettuata in corso di costruzione. L'art. 34-ter comma 4 del DPR 6 giugno 20014, n. 380 dispone che " ... *Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis ...* "; pertanto tale difformità è considerata al pari di una tolleranza costruttiva e quindi non costituisce violazione, motivo per il quale non sarà necessario procedere alla regolarizzazione delle difformità.

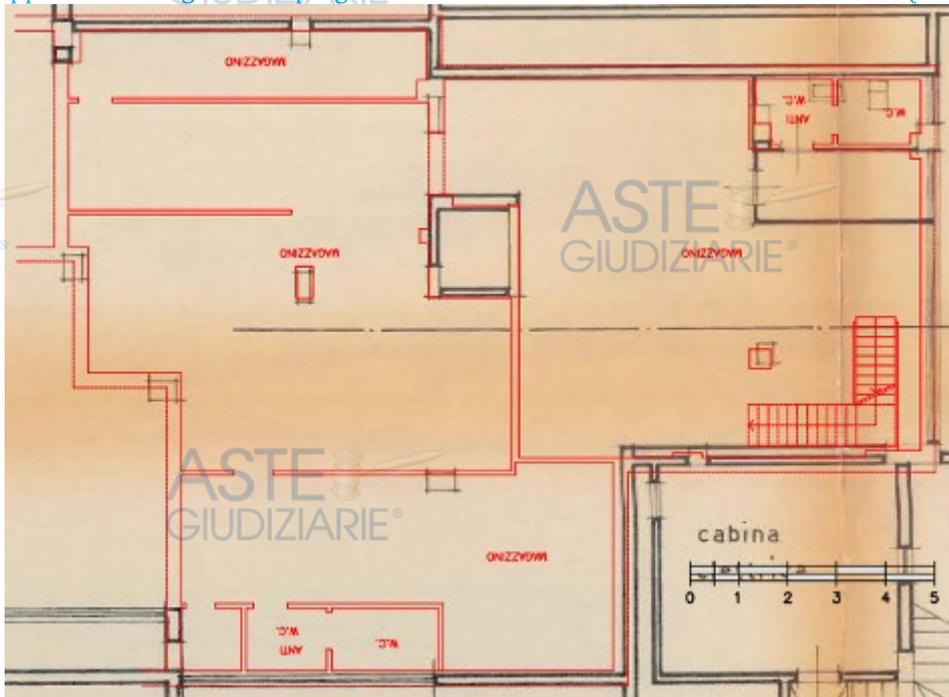
La sovrapposizione del rilievo effettuato al grafico di progetto della variante mette in evidenza ulteriori difformità, come si evince dalle immagini che seguono. Dette difformità sono riconducibili



alla fusione delle due unità immobiliari per la quale non è stata fornita l'eventuale comunicazione effettuata presso il competente Municipio che, laddove presentata, dovrebbe rappresentare la situazione individuata nella planimetria catastale attuale, rispetto alla quale si è rilevata la sostituzione di una scala con l'impianto di sollevamento già citato.



La sovrapposizione del grafico di progetto di variante al rilievo effettuato - Piano terra (non in scala)



La sovrapposizione del grafico di progetto di variante al rilievo effettuato - Piano seminterrato (non in scala)

Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità meglio si dirà nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

STIMA LOTTO 11

Il Lotto n. 11 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 14 – unità immobiliare ad uso commerciale articolata al piano terreno e al primo piano nel sottosuolo, con accesso da Viale del Tintoretto, n. 128-138 ed identificata con il numero interno 9, edificio D, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 212, subalterno 502**, derivante dalla fusione, in atti dal 1° agosto 2022, delle porzioni immobiliari già identificate al foglio 874, particella 212, con i subalterni 9 e 10.

Nel pignoramento, le porzioni immobiliari che hanno dato luogo a quella attualmente identificata con il subalterno 502, erano così identificate:

Bene n. 14: Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra e seminterrato dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 130-132-134, edificio D, e identificata con il numero interno 9, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 212, subalterno 9**;

Bene n. 15 – Unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra e seminterrato dell’edificio sito in Roma, con accesso da Viale del Tintoretto 134-136-138, edificio D, e identificata con il numero interno 10, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma **al foglio 874, particella 212, subalterno 10**.

L’unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 11 appartiene a:

del diritto di proprietà.

- per la quota di 1/1

L’unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 11 viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Il valore unitario di €/mq 794,19 determinato in precedenza può essere utilizzato per individuare il valore di mercato delle porzioni di immobile che costituiscono il Lotto n. 11: moltiplicando detto valore per la consistenza convenzionale sopra indicata, pari a mq 199,42, si ottiene un valore di mercato pari ad € 158.377,37 (€/mq 794,19 x mq 199,42): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 11 se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell’art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L’ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

~~La riduzione per l’assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione dell’5% del valore individuato, trattandosi di porzione immobiliare facente parte di un edificio per il quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità: la detrazione da operare è pari ad € 7.918,87 (€ 158.377,37 x 5%).~~

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

~~Dal confronto tra il grafico del progetto di variante e lo stato dei luoghi sono emerse delle ulteriori difformità rispetto a quelle in precedenza indicate e per le quali, ai sensi dell’art. 34ter comma 4 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 non è necessaria la regolarizzazione: dette ulteriori opere interne sono riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni che può essere~~



regolarizzata con la presentazione di una procedura edilizia "a sanatoria" ai sensi dell'art. 6bis del detto DPR con costi che possono essere determinati in ragione di € 7.000,00 e comprendo la sanzione di € 1.000,00, i diritti di segreteria e quelli catastali e gli onorari per il professionista incaricato: quanto alla presenza dei due bagni al piano nel sottosuolo si evidenzia che l'unico locale previsto nel progetto di variante approvato prevedeva la posizione del bagno proprio in detto livello nel sottosuolo; l'eventuale procedura per regolarizzare le opere interne dovrà essere concordata con i competenti uffici comunali anche quanto riguarda l'intervento effettuato sul solaio.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Le due porzioni immobiliari poste a confronto risultano avere uno stato conservativo differente, migliore per quello dell'unità da stimare: si ritiene che per portare il locale commerciale preso a riferimento nel medesimo stato di conservazione di quello da stimare sarebbero necessari interventi edilizi la cui incidenza può essere determinata in ragione di €/mq 275,00 da applicare alla consistenza convenzione sopra determinata e pari a mq 199,42: pertanto l'importo da aggiungere a quello determinato in precedenza è pari ad € 32.840,50 (€/mq 275,00 x mq 199,42 = € 32.840,50).

STATO DI POSSESSO

come indicato in precedenza l'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 11 è condotta in locazione per un canone annuo complessivo di originari € 27.600,00 (€ 12.000,00 + € 15.600,00), oltre gli aggiornamenti: detto canone può ritenersi coerente con quelli praticati sul mercato anche in considerazione della scarsa appetibilità che hanno i locali commerciali in quello stesso mercato; per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 11 dicembre 2024 è stato richiesto all'amministrazione del condominio notizie circa le spese di gestione e ad eventuali morosità: a tutt'oggi non sono pervenuti bilanci né importi si precisa che ma il condominio risulta intervenuto nella presente procedura esecutiva.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore dell'unità immobiliare a destinazione commerciale che costituisce il Lotto n. 10, con accesso da Viale del Tintoretto 128-138, costituente il Lotto n. 11, è determinato in ragione di € 176.299,00, come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	158.377,37	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	7.918,87	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	7.000,00	+



Stato d'uso e manutenzione:	€	32.840,50	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	176.299,00	

Pari in cifra tonda ad € 176.000,00 (euro centosettantaseimila/00), salvo errori, oltre l'IVA, come per Legge, se dovuta.

TABELLA RIEPIOGATIVA DEL VALORI DEI LOTTI

LOTTO	IMPORTO	
Lotto 1	€	234.000,00
Lotto 2	€	16.000,00
Lotto 3	€	405.000,00
Lotto 4	€	382.000,00
Lotto 5	€	16.000,00
Lotto 6	€	16.000,00
Lotto 7	€	6.000,00
Lotto 8	€	29.000,00
Lotto 9	€	20.000,00
Lotto 10	€	47.000,00
Lotto 11	€	176.000,00
Totale	€	1.347.000,00

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, che sono state effettuate con le modalità indicate nel testo e con la documentazione resa disponibile, hanno riguardato esclusivamente le singole porzioni immobiliari oggetto del pignoramento e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi o le quote di imposta dei solai rispetto al piano di campagna previsto nel progetto.

I costi per la riduzione in pristino sono stati determinati sulla base degli importi rilevati dai prezziari ufficiali che in alcuni casi possono discostarsi dai prezzi praticati nel mercato e la valutazione dell'effettiva entità dei lavori è rimessa alla discrezionalità del proponente al momento della formulazione dell'offerta; analoghe considerazioni possono essere effettuate per gli onorari professionali e le sanzioni indicati nel testo, che sono stati stimati sulla base dei correnti prezzi di mercato.

Non sono stati eseguiti accertamenti circa la presenza di sostanze inquinanti o nocive nel sottosuolo dell'area comune o nelle componenti edilizie.



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

Roma, 29 maggio 2025

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Antonio Bianchi di Roma in data 20 dicembre 2006, rep. 101948, racc. 39212;
- B. Regolamento del Super condominio;
- C. Esito ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della
- D. Regolamento del condominio palazzina "B";
- E. Regolamento del condominio palazzina "D";
 - 1.1 Documentazione catastale relativa al Lotto 1;
 - 1.2 Documentazione edilizia relativa al Lotto 1;
 - 2.1 Documentazione catastale relativa al Lotto 2;
 - 2.2 Documentazione edilizia relativa al Lotto 2;
 - 3.1 Documentazione catastale relativa al Lotto 3;
 - 3.2 Documentazione edilizia relativa al Lotto 3;
 - 4.1 Documentazione catastale relativa al Lotto 4;
 - 4.2 Documentazione edilizia relativa al Lotto 3;
 - 5.1 Documentazione catastale relativa al Lotto 5;
 - 5.2 Documentazione edilizia relativa al Lotto 5;
 - 6.1 Documentazione catastale relativa al Lotto 6;
 - 6.2 Documentazione edilizia relativa al Lotto 6;
 - 7.1 Documentazione catastale relativa al Lotto 7;
 - 7.2 Documentazione edilizia relativa al Lotto 7;
 - 8.1 Documentazione catastale relativa al Lotto 8;
 - 8.2 Documentazione edilizia relativa al Lotto 8;
 - 9.1 Documentazione catastale relativa al Lotto 9;
 - 9.2 Documentazione edilizia relativa al Lotto 9;
 - 10.1 Documentazione catastale relativa al Lotto 10;
 - 10.2 Documentazione edilizia relativa al Lotto 9;
 - 11.1 Documentazione catastale relativa al Lotto 11;
 - 11.2 Contratti di locazione relativi al Lotto 11;
 - 11.3 Documentazione edilizia relativa al Lotto 11.