

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2025
del RGE. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Miriam Iappelli.

Promossa da

"Loira SPV Srl"

con sede in Roma, in Via Curtatone, n. 3 – 00185 Roma

CF e PI 16616491003

e per essa "Gardant Bridge Servicing Spa"

con sede in Via Curtatone, n. 3 – 00185 Roma

CF 04084970369

Rappresentata e difesa da

Avv. Filippo Berardi del foro di Ravenna

CF BRRFPP79L13D704L

PEC: filippo.berardi@ordineavvocatiravenna.eu

Contro

**

Intervenuti

Custode

Avv. Barbara Stanchi

PEC: barbarastanchi@ordineavvocatiroma.org

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto n. 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	22
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	24
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	24
Stato d'uso e manutenzione	24
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	24
Spese condominiali insolute.....	24
Conclusioni.....	25
Limiti dell'incarico	25
Elenco degli allegati.....	26



INCARICO

Con provvedimento del 3 aprile 2025, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 - 00144 - Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e in data 10 aprile 2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con il deposito del relativo documento nel fascicolo della Procedura Esecutiva.

PREMESSA

Il bene interessato dal pignoramento è costituito dalla seguente porzione immobiliare:

Bene n. 1 - unità immobiliare adibita ad uso residenziale, edificata nel corrale interno dell'edificio in Roma, con accesso, in Via Natale Palli, n. 17, ed identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 188, sub. 504.

DESCRIZIONE

Il pignoramento immobiliare che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 6/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 22 gennaio 2025, reg. gen. 6426, reg. part. 4709, ha ad oggetto "... l'immobile sito nel Comune di Roma (RM), alla Via Natale Palli n. 17 - int. A - Piano T, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 934, particella 188, sub. 504 (cat. A/4, classe 4, vani 2,5) ...".

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da una unità immobiliare adibita ad abitazione, facente parte di un manufatto ad un solo livello, realizzato nel cortile interno dell'edificio con accesso dal civico numero 17 di Via Natale Palli, come si evince dalla documentazione fotografica di seguito riportata: per giugnere a detto cortile, posto sul lato opposto alla strada, è necessario entrare nell'androne al civico numero 17, e percorrere un breve camminamento che esita nel citato cortile.



Il cortile interno dell'edificio

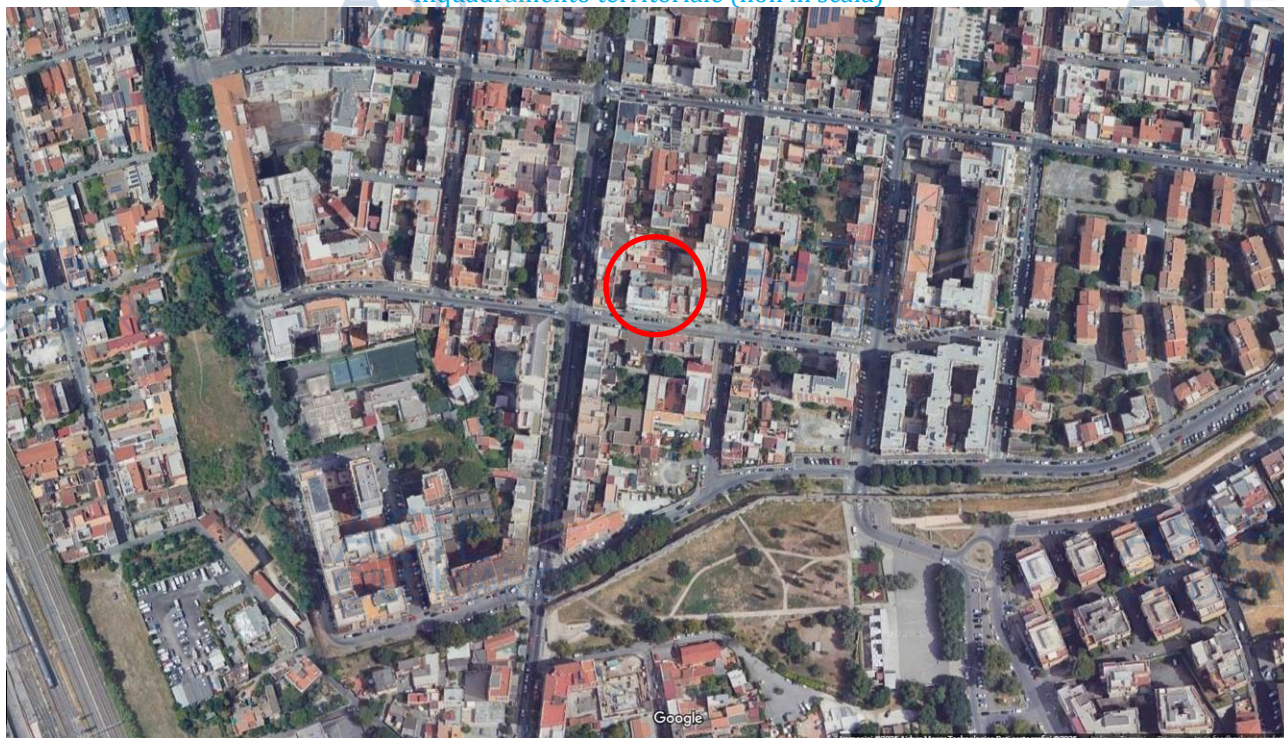
Il tessuto edilizio che ricomprende l'unità immobiliare pignorata, ubicato nel quadrante sud est di Roma Capitale, è delimitato da Via Filarete, da Via Casilina e da Via dell'Acquedotto Alessandrino: detto tessuto è costituito da edifici di natura eterogenea: quelli di più remota costruzione, edificati nei primi decenni del secolo scorso, si elevano per 3-4 livelli fuori terra mentre quelli più moderni, alcuni dei quali di tipo intensivo, si elevano anche per 7-8 livelli fuori terra. La zona risulta fornita dei servizi di prima necessità compresi i mezzi di trasporto pubblico che sono presenti nelle immediate



vicinanze: infatti sulla limitrofa Via Casilina è presente la fermata “Torpignattara” del trasporto pubblico su rotaia oltre ad alcune linee del trasporto pubblico su gomma, mentre la linea della metropolitana non effettua fermate nelle vicinanze degli immobili in argomento. Il contesto in cui insiste la porzione pignorata meglio si evince dall'inquadratura territoriale di seguito riportata e dal successivo ingrandimento, tratti dal sito Google Maps.



Inquadratura territoriale (non in scala)



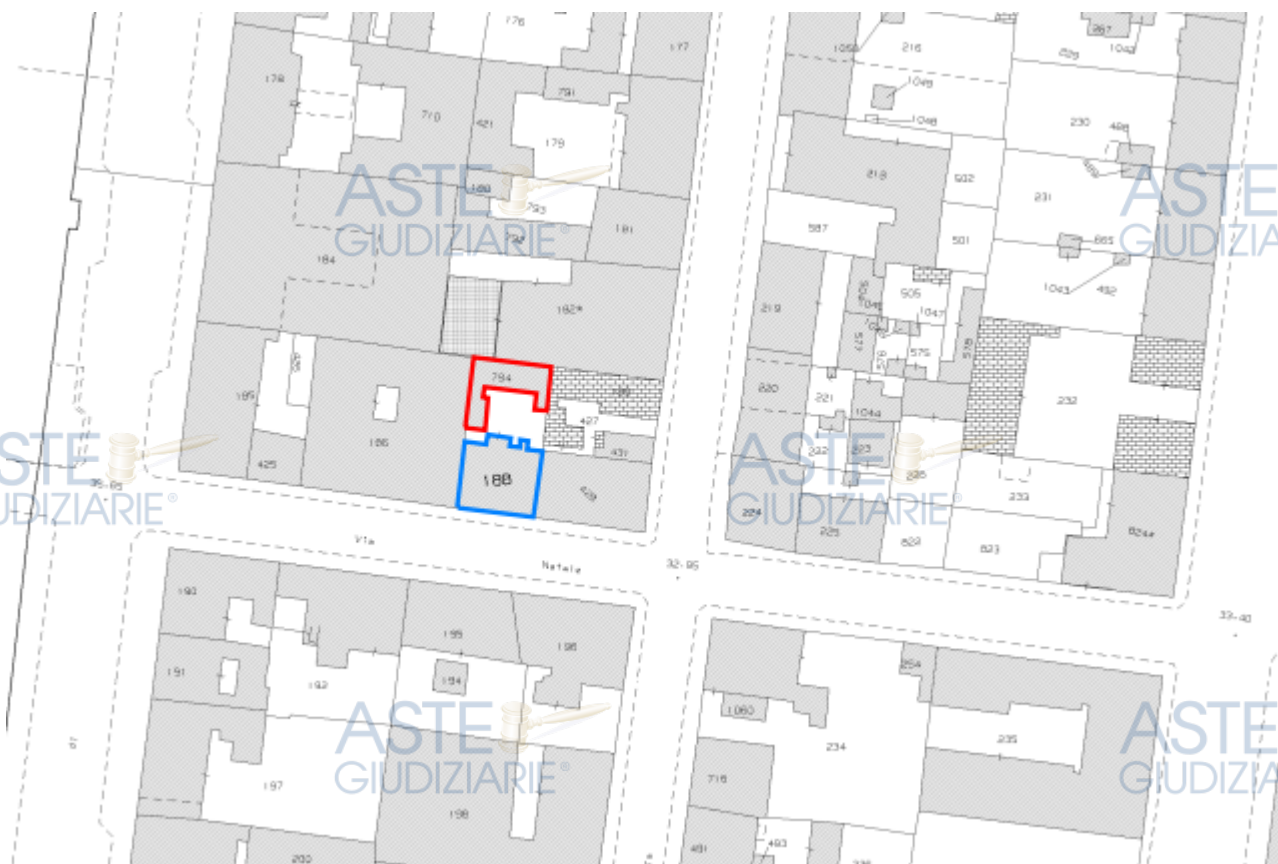
Ingrandimento dell'inquadratura territoriale (non in scala)

Di seguito si riportano le fotografie scattate alla Via Natale Palli in prossimità dell'edificio da cui ha accesso l'unità immobiliare pignorata.



Via Natale Palli

Il manufatto di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Catasto dei Terreni al foglio 934 con il numero di particella 794, come si evince dallo stralcio dalle mappe catastali di seguito riportato, dove, per una più facile individuazione, il manufatto è stato contornato in colore rosso: il corpo di fabbrica identificato con la particella 188 è evidenziato in colore azzurro.



Stralcio dalle mappe catastali del foglio 934 (non in scala)

LOTTO n. 1

Bene n. 1 – unità immobiliare adibita ad uso residenziale, edificata nel cortile interno dell'edificio in Roma, con accesso, in Via Natale Palli, n. 17, ed identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 188, sub. 504.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni, attestante le risultanze delle ispezioni. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: il tutto viene certificato alla data del 22 gennaio 2025.

TITOLARITÀ

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

- ***** , legalmente

separata, come dichiarato in atto, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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

- ***** , legalmente

separata, come dichiarato in atto, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Enrico Fenoaltea di Roma del 20 gennaio 2003, rep. 33424, racc. 10568, la sig.ra ***** ha acquistato dai sig.ri ***** e

***** *"... la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via Natale Palli n. 17 e precisamente: - piccolo appartamento posto al piano terra costituente corpo separato dal fabbricato principale, ubicato nel cortile, distinto con la lettera "A", con ingresso dal medesimo, composto da soggiorno-pranzo, camera, bagno e cucina, confinante con proprietà ***** o suoi aventi causa, salvo altri e cortile. Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria che previa approvazione dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A" ..."*

La copia dell'atto di compravendita a rogito del notaio Enrico Fenoaltea di Roma del 20 gennaio 2003, rep. 33424, racc. 10568, reperito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma è allegata alla presente relazione sotto la lettera "A".

CONFINI

All'atto del sopralluogo dell'8 agosto 2025 è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione confina con il cortile interno all'edificio con accesso al civico numero 17 di Via Natale Palli, con l'edificio identificato con la particella 166, con l'edificio identificato con la particella 182 e con l'edificio identificato con la particella 189, salvo altri e più precisi confini.

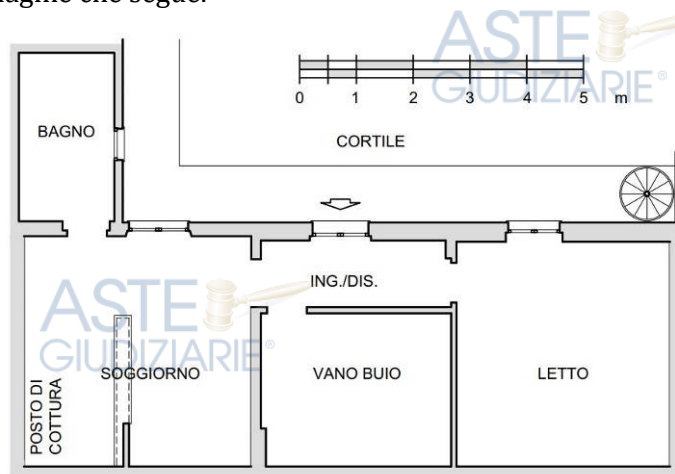
CONSISTENZA

L'abitazione in argomento, ubicata al piano terreno, è costituita da un ingresso sul quale si aprono le porte di tutti gli ambienti principali che sono costituiti da una stanza da letto, da un vano privo di finestra, e da un soggiorno con posto di cottura posto in diretta comunicazione con il bagno; l'abitazione costituisce un corpo di fabbrica autonomo articolato su di un unico livello: all'atto del sopralluogo, nell'area esterna che non è ricompresa nel presente pignoramento, è stata notata la presenza di una scala a chiocciola in metallo che consente di salire sul lastrico solare di copertura.

Quanto fin qui esposto meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo, che è rappresentata nell'immagine che segue, e dalle foto scattate nel corso del sopralluogo e che successivamente riportate.



Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione del rilievo eseguito che è rappresentata nell'immagine che segue.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



L'ingresso/disimpegno



Il soggiorno con posto di cottura



Il bagno





La camera da letto



Il vano buio

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	-	60,00	1,00	mq 60,00	2,70/2,40	T
Totale superficie convenzionale:				mq 60,00		

La consistenza sopra indicata è quella rinvenuta all'atto del sopralluogo effettuato il l'8 agosto 2025; circa la legittimità della citata consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia"; la citata consistenza deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30 maggio 2002 al 20 gennaio 2003	*****	Catasto Fabbricati Fg. 934, Part. 188, Sub. 504, zona cens. 4, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 426,08 (derivante da (altre) del 30 maggio 2002 Pratica n 489621 in atti dal 30 maggio 2002 Ripr. sub err. Soppresso (n. 10337.1/2002)
Dal 20 gennaio 2003 al 15 luglio 2004	*****	Catasto Fabbricati Fg. 934, Part. 188, Sub. 504, zona cens. 4, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 426,08
Dal 15 luglio 2004 al 9 novembre 2015	*****	Catasto Fabbricati Fg. 934, Part. 188, Sub. 504, zona cens. 4, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 426,08 (Classamento e rendita non modificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione i atti della dichiarazione)
Dal 9 novembre 2015	*****	Catasto Fabbricati

all'attualità	*****	Fg. 934, Part. 188, Sub. 504, zona cens. 4, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 426,08 (Variazione del 9 novembre 2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)
---------------	-------	---

Le ricerche effettuate nella banca dati catastale e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 hanno messo in evidenza delle incoerenze circa la titolarità dell'unità immobiliare per le pregresse intestazioni catastali. Nell'atto di provenienza è indicato che i dati catastali dell'unità immobiliare derivano dalla "... denuncia di variazione dell'originario subalterno 3 per ripristino dell'originario subalterno errato soppresso n. 10337 registrata all'U.T.E. di Roma in data 30 maggio 2002 prot. 486921 ...": le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate hanno messo in evidenza che l'unità immobiliare in precedenza censita al foglio 934, particella 188, sub. 3 è riferibile ad altra abitazione ubicata al di sotto dell'edificio principale, posto su strada. Per la completezza dei dati della cronistoria catastale si rimanda alla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la lettera "B".

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	934	188	504	4	A/4	4	2,5 vani	62 mq	€ 426,08	3°

L'unità immobiliare in trattazione è identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 188, subalterno 504, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 62 m², superficie catastale totale escluse aree esterne 62 m², rendita Euro 426,08, Via Natale Palli, n. 17, Interno A, piano T; si precisa che nelle mappe catastali il manufatto che ricomprende l'unità immobiliare è identificato con la particella 794: per tale motivo e per quanto indicato di seguito si rende opportuna la presentazione di una variazione catastale per l'allineamento dei dati catastali.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra la restituzione grafica del rilievo effettuato e l'ultima planimetria catastale in atti emerge una incoerenza riferibile ad una diversa distribuzione degli spazi interni: infatti nella planimetria catastale in atti non sono rappresentate le tramezzature che circoscrivono il vano buio: per detta incoerenza si rende opportuna la presentazione di una variazione catastale, anche al fine di indicare l'esatta particella. L'intestazione catastale all'attualità risulta coerente con le risultanze degli accertamenti effettuati nei Registri Immobiliari.

Circa i dati catastali dell'unità immobiliare il sottoscritto ha effettuato una lunga indagine sui titoli pregressi, sino ad arrivare al 1983; negli atti reperiti e/o nelle note di trascrizione relative, l'abitazione pignorata è sempre descritta come facente parte di un manufatto ubicato nel cortile interno ed è identificata catastalmente con il sub 3 nell'atto del 1983, anno in cui le porzioni immobiliari sono state acquistate dai sig.ri ***** con l'atto ai rogiti del notaio Antonio Bianchi di Roma in data 21 dicembre 1983, Rep. 10741/3246: nella nota di trascrizione di detto atto l'unità immobiliare è descritta come "... Facente parte del fabbricato sito in



Roma, via Natale Palli n. 17 e precisamente : -piccolo appartamento posto al piano terra, posto nel cortile, con ingresso dal medesimo, composto di una camera ed accessori, confinante con cortile e proprietà ***** o suoi aventi causa, salvo altri. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roma

alla partita 70667 foglio 934, particella 188 sub 3 vani 2,5 zona cens. 4 cat. A/5 cl 3 vani 2,5 R.C.L. 950 ...". Con il successivo atto a rogito del Pietro Girolami di Roma stipulato in data 12 maggio 1992, rep.

38847/5430 i citati sig.ri ***** hanno venduto l'immobile ai sig.ri

***** : nella nota di trascrizione l'immobile è descritta come "... Porzione immobiliare, facente parte del fabbricato sito in Roma, via Natale Palli n. 17 e precisamente: -piccolo appartamento posto al piano terra, posto nel cortile, con ingresso dal medesimo, composto di una camera ed accessori, confinante con cortile e proprietà***** o suoi aventi causa, salvo altri.

La suddetta porzione immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Roma, alla partita 1.791.497, foglio 934, particella 188 sub. 3, zona censuaria 4, categoria A/5, classe 3, vani 2,5, R.C.L. 487.500 ...". Con

il successivo atto a rogito del notaio Enrico Fenoaltea di Roma del 20 gennaio 2003, rep. 33424, racc.

10568, la sig.ra ***** ha acquistato dai sig.ri ***** "... la

seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via Natale Palli n. 17 e precisamente: - piccolo appartamento posto al piano terra costituente corpo separato dal fabbricato principale, ubicato nel cortile, distinto con la lettera "A", con ingresso dal medesimo, composto da soggiorno-pranzo, camera, bagno e cucina, confinante con proprietà ***** o suoi aventi

causa, salvo altri e cortile. Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria che previa approvazione dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A". Detta porzione immobiliare risulta censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 934, particella 188, sub 504, via Natale Palli n. 17, piano T, int. A, z.c. 4, cat. A/4, cl. 4, vani 2,5, RC € 426,08, rendita catastale proposta ex D.M. 701/94, giusta la denuncia di variazione dell'originario subalterno 3 per ripristino dell'originario subalterno errato soppresso n. 10337 registrata all'U.T.E. di Roma in data 30 maggio 2002 prot. 486.921 ...".

PRECISAZIONI

All'art. 3 dell'atto ai rogiti del notaio Enrico Fenoaltea di Roma del 20 gennaio 2003, la parte venditrice ha dichiarato, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione come per legge "... che la porzione in oggetto è libera da qualsiasi peso, onere, privilegio anche fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, servitù anche non apparenti e discontinue, litispendenze di ogni natura e specie, ad eccezione dell'ipoteca iscritta in data 14 maggio 1992 al n. 8082 di formalità a favore di*****

il cui debito è stato estinto ed il cui assenso alla cancellazione è stato autenticato nella firma dal Notaio Carlo Brugnoli di Roma in data 17 gennaio 2003 rep. N. 15335 in corso di registrazione perché nei termini e le cui formalità di ammortamento sono in corso a cura e spese della parte venditrice ...".

PATTI

Ancora all'art. 3 del citato atto è riportato "... la vendita viene fatta ed accettata a corpo nello stato in cui quanto venduto oggi si trova, con accessioni e pertinenze, comprese le parti dell'intero edificio oggetto di proprietà comune e norma dell'art 1117 C.C. e con tutti i diritti e gli obblighi nascenti

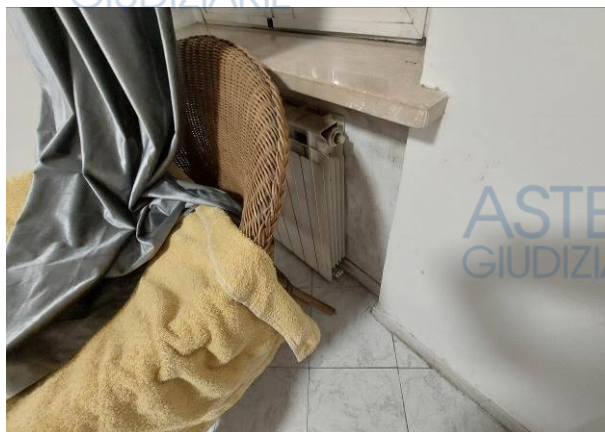


dal regolamento di condominio vigente, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo ...”.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince, in parte anche dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo “Consistenza” ed in parte dalle seguenti, la porzione immobiliare in oggetto versa in uno stato di conservazione mediocre; in alcuni parti delle pareti, in particolare nei sottofinestra dove lo spessore della muratura è minore, oppure all’intersezione degli elementi edilizi, è stata notata la fioritura di muffe. In altre parti, come ad esempio nel soffitto della stanza da letto, è stata riscontrata la presenza di pregresse infiltrazioni; un fenomeno simile è stato riscontrato tra il muro del soggiorno e quello del bagno: al fine di verificare le cause risultano rimosse alcune mattonelle del rivestimento del bagno stesso.

Nel corso del sopralluogo è emerso inoltre che la caldaia dell’impianto di riscaldamento non è funzionante e la proprietà non è stata in grado di fornire il libretto di centrale e l’ulteriore documentazione necessaria alla redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica.



I fenomeni nella camera da letto



I fenomeni nella camera da letto



I fenomeni rilevati tra il soggiorno ed il bagno

PARTI COMUNI

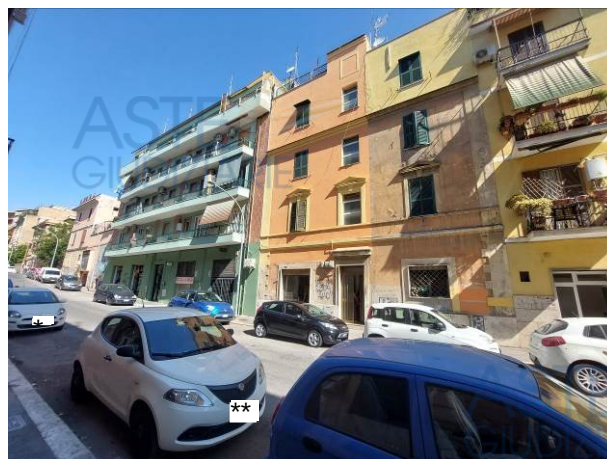
Con mail del 9 settembre 2025 è stata richiesta all'amministrazione del condominio una copia del regolamento di condominio: alla data attuale non è ancora pervenuta risposta. Come indicato in precedenza nell'atto notarile è fatto un generico riferimento all'esistenza del regolamento di condominio e alle disposizioni dell'art 1117 del Codice civile. Come più volte affermato l'unità immobiliare è inserita in un manufatto articolato in un unico livello fuori terra all'interno del quale sono presenti altre porzioni immobiliari.

L'edificio dal quale ha accesso l'unità immobiliare si articola su quattro livelli fuori terra al piano terreno sono presenti una bottega ed un'altra unità immobiliare la cui finestra è stata ricavata chiudendo parte dell'accesso di altra bottega: allo stesso livello è presente l'androne condominiale, protetto da un cancello in alluminio anodizzato, costituito da un o stretto corridoio che conduce alla scala e alla porta che consente di uscire nel cortile nel quale è ubicata l'unità immobiliare pignorata. Il citato edificio, che reca un cornicione tra il terzo ed il quarto livello a testimonianza di una sopraelevazione successiva all'edificazione, ha le pareti su strada rifinite con intonaco tinteggiato di diversi colori, come risulta dalle immagini che seguono.

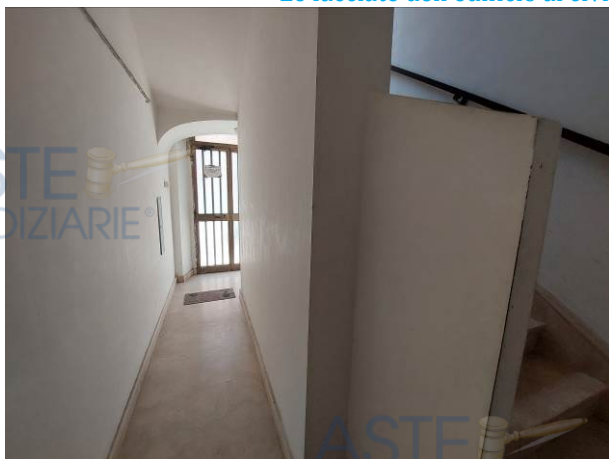


Le facciate del manufatto di cui è parte la porzione immobiliare pignorata





Le facciate dell'edificio al civico numero 17 di Via Natale Palli



L'androne e il corridoio che conduce al cortile

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici che possano gravare sulle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione; purtuttavia non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici di tale tipologia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il più volte citato manufatto ad un unico livello ha una struttura costituita da muratura con il solaio di copertura orizzontale, con tutta probabilità realizzato con profili in acciaio, mentre le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato nella gamma dei colori delle terre; il corpo di fabbrica che ospita il bagno dell'unità immobiliare sembrerebbe realizzato in epoca differente: le murature hanno uno spessore differente e anche l'altezza interna rilevata, pari a m 2,40 è risultata differente da quella del corpo di fabbrica principale (h 2,70 circa)

La pavimentazione dell'abitazione è costituita da ceramica che nel bagno e nel posto di cottura è posta in opera anche nel rivestimento: il resto delle pareti è rifinito con intonaco tinteggiato di colore bianco; nel soggiorno è presente, nel soffitto, un rivestimento in doghe di legno. Gli infissi esterno sono realizzati con profilati in alluminio e sono dotati di grate di sicurezza in ferro e sportelloni in legno per proteggere dai raggi solari: la porta di ingresso ha le medesime caratteristiche degli infissi esterno al netto degli sportelloni in legno. I citati vani finestra sono sormontati da delle piccole pensiline, rivestite con un manto di tegole in laterizio, a protezione dagli agenti atmosferici. L'impianto di



riscaldamento, non funzionante al momento del sopralluogo, ha la caldaia posizionata nella facciata in prossimità della finestra del bagno mentre i radiatori sono costituiti da elementi in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, come risulta dal verbale di accesso agli atti della Procedura, la porzione immobiliare è risultata nella disponibilità del sig. ***** in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto in data 28 giugno 2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma - Ufficio Territoriale di Roma 4 - Collatino con comunicazione ricevuta dalla sessa Agenzia in data 29 giugno 2021 e acquisita al protocollo 21062912300457287: il detto "... contratto è stato stipulato per la durata di 3 anni, dal 17 giugno 2021 al 16 giugno 2024 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art 3 della legge n. 431/98 ..."; il canone relativo è stato "*... convenuto in € 7.200,00 (settemiladuecento) annuali che il conduttore si obbliga corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ... in 12 rate eguali anticipate di € 600,00 (seicento) ciascuna, entro il 5 di ogni mese ...*". Per tutte le altre pattuizioni si rimanda alla copia del contratto di locazione allegata alla presente relazione sotto la lettera "**C**".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20 gennaio 2003 all'attualità	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		dott. Enrico Fenoaltea, notaio in Roma	20 gennaio 2003	33424	10568
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	23 gennaio 2003	6053	4002
		Registrazione			
		Presso	Data	Numero	Serie
		Ufficio delle Entrate di Roma 2	30 gennaio 2003	1212	1V

Per quanto riguarda il bene in oggetto del pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stata effettuata un'ispezione ipotecaria, in data 9 settembre 2025 ed aggiornata allo stesso 9 settembre 2025, sul sito dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto della sig.ra ***** ; relativamente alla porzione immobiliare pignorata sono risultate le formalità di seguito riportate, mentre l'accertamento integrale è altresì allegato alla presente relazione sotto la lettera "D".

Trascrizioni

Atto notarile pubblico

Titolo: Atto notarile pubblico del 20 gennaio 2003, rep. 33424

Rogante: notaio Enrico Fenoaltea di Roma

Trascritto a Roma 1 il 23 gennaio 2003, reg. gen. 6053, reg. part. 4002

A favore di: *****

, per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *****

, per la quota

di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *****

, per la quota

di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 934, particella 188, subalterno 504, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, Via Natale Palli, n. 17, Piano T;

Nella Sezione D della nota di trascrizione è indicato "... *Comune di Roma, via Natale Palli n. 17 e precisamente: - piccolo appartamento posto al piano terra costituente corpo separato dal fabbricato principale, ubicato nel cortile, distinto con la lettera "A", con ingresso dal medesimo, composto da soggiorno-pranzo, camera, bagno e cucina, confinante con proprietà ***** o suoi aventi causa, salvo altri e cortile ...*".

Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 4 giugno 2018, rep. 25172/2018

Pubblico ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 26 giugno 2018, reg. gen. 74794, reg. part. 52733

A favore di: *****

, per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *****

, per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 934, particella 188, subalterno 504, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, Via Natale Palli, n. 17, Piano T;

Verbale di pignoramento immobili

Titolo: Atto giudiziario del 10 gennaio 2025, rep. 50571

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Roma

Trascritto a Roma 1 il 22 gennaio 2025, reg. gen. 6426, reg. part. 4709

A favore di: Loira SPV Srl, CF 16616491003, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *****

, per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

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

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 934, particella 188, subalterno 504, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, Via Natale Palli, n. 17, Piano T;

Nella Sezione D della nota di trascrizione è indicato che "... L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di Euro 109.874,81 oltre interessi e spese ...".

Iscrizioni**Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**

Titolo: Atto notarile pubblico del 16 giugno 2009, rep. 95582/9432

Rogante: Notaio Gian Vittore Di Fazio di Roma

Iscritta a Roma 1 il 19 giugno 2009, reg. gen. 80123, reg. part. 23981

A favore di: UGF Banca Spa (Credito Ipotecario) con sede in Bologna, CF 03719580379, per la quota di 1/14 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *****

, CF

***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 934, particella 188, subalterno 504, natura A/4 – Abitazione di tipo popolare, consistenza 2,5 vani, Via Natale Palli, n. 17;

Per il contenuto della sezione "D" della nota di iscrizione si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati 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 Territorio, al foglio 933, con la particella 56, ricade in:

1. Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1; l'immobile ricade inoltre all'interno del PR.INT. (PRogramma INtegrato) "Tor Pignattara";



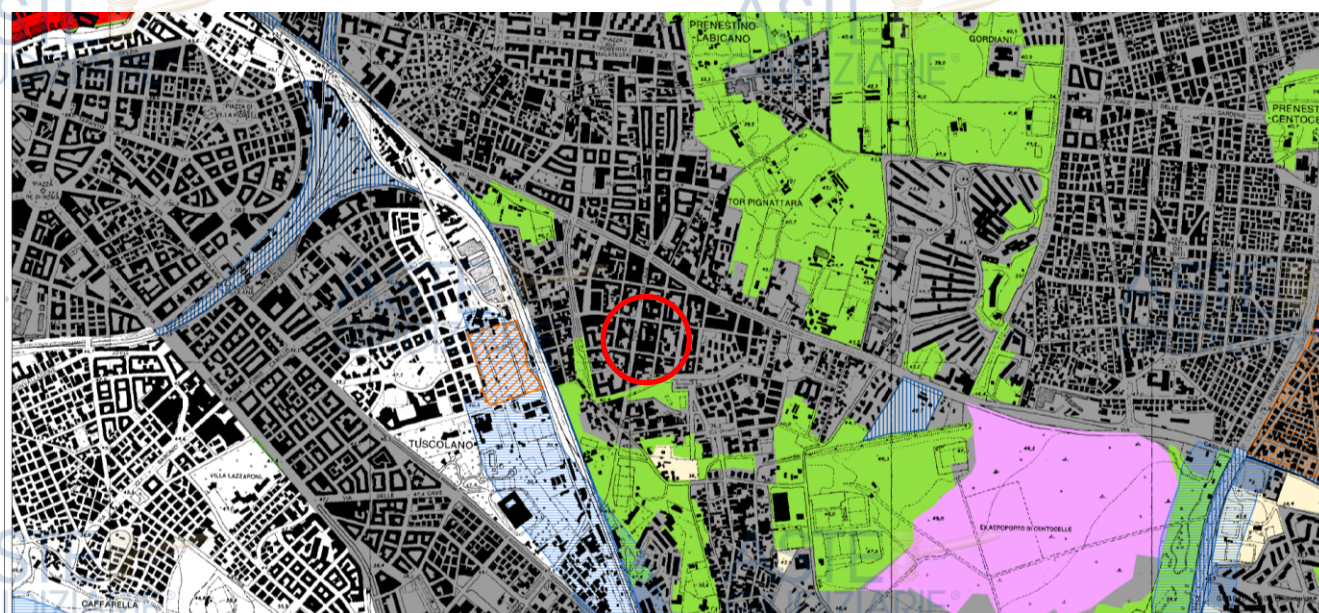
PRG - Città consolidata – Sistemi e Regole: Sistema insediativo - Città consolidata - Programmi Integrati - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1; l'immobile ricade inoltre all'interno del PR.INT. (PRogramma INtegrato) "Tor Pignattara" (non in scala)

2. Rete ecologica: nessuna prescrizione;
3. Carta per la qualità: nessuna prescrizione.

Si precisa che l'Assemblea Capitolina, con Deliberazione n. 169 dell'11 dicembre 2024, ha adottato ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/1942 e della L.R. n. 19/2022, la variante parziale alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore generale vigente, approvato con la citata Delibera di Consiglio Comunale n. 18/2008.

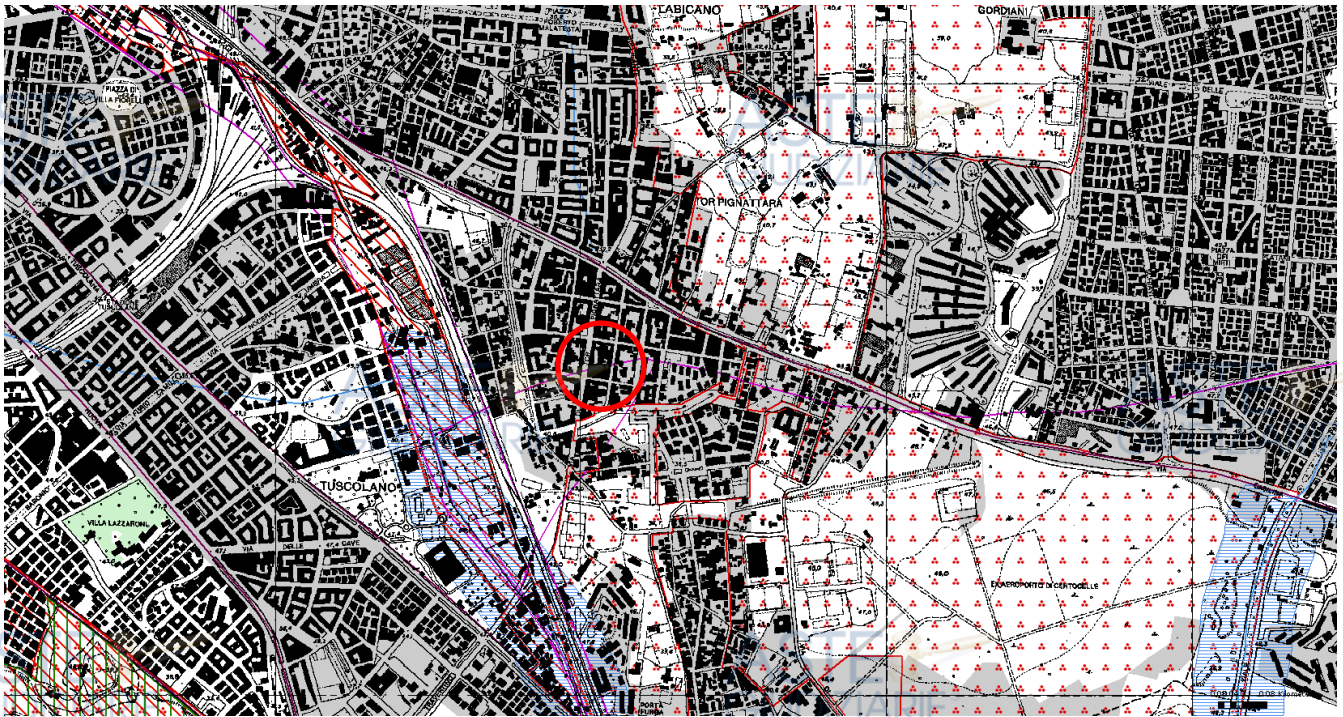
Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:

4. PTPR A: Paesaggio degli insediamenti urbani;



PTPR Tav. A – Paesaggio degli insediamenti urbani (non in scala)

5. PTPR B: Aree urbanizzate del PTPR e marginalmente interessato da "protezione linee di interesse archeologico".



PTPR Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR (non in scala)

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio.

Si precisa altresì che non può escludersi la presenza di altre limitazioni derivanti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, da provvedimenti dell'autorità di bacino, mappe di vincolo di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione, ecc.

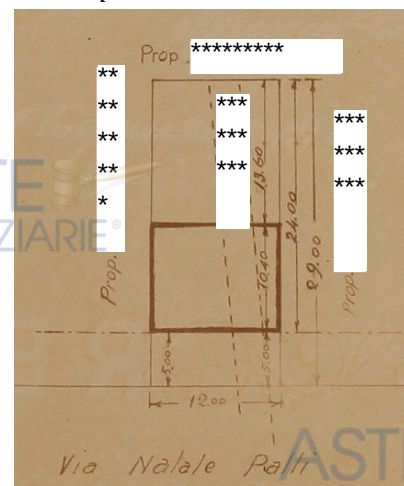
REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel titolo di provenienza è indicato che la realizzazione dell'edificio è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. La porzione dell'edificio non è dotata del certificato di abitabilità.

Nel già citato atto ai rogiti del notaio Enrico Fenoaltea, all'art. 2, è riportato che *"... Ai fini della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e sue modifiche ed integrazioni la parte venditrice, previa ammonizione sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 (già Legge 4 gennaio 1968 n. 15), dichiara che il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e che né alla porzione in oggetto né alle parti condominiali sono state apportate modifiche in contrasto con le prescrizioni edilizie ..."*.

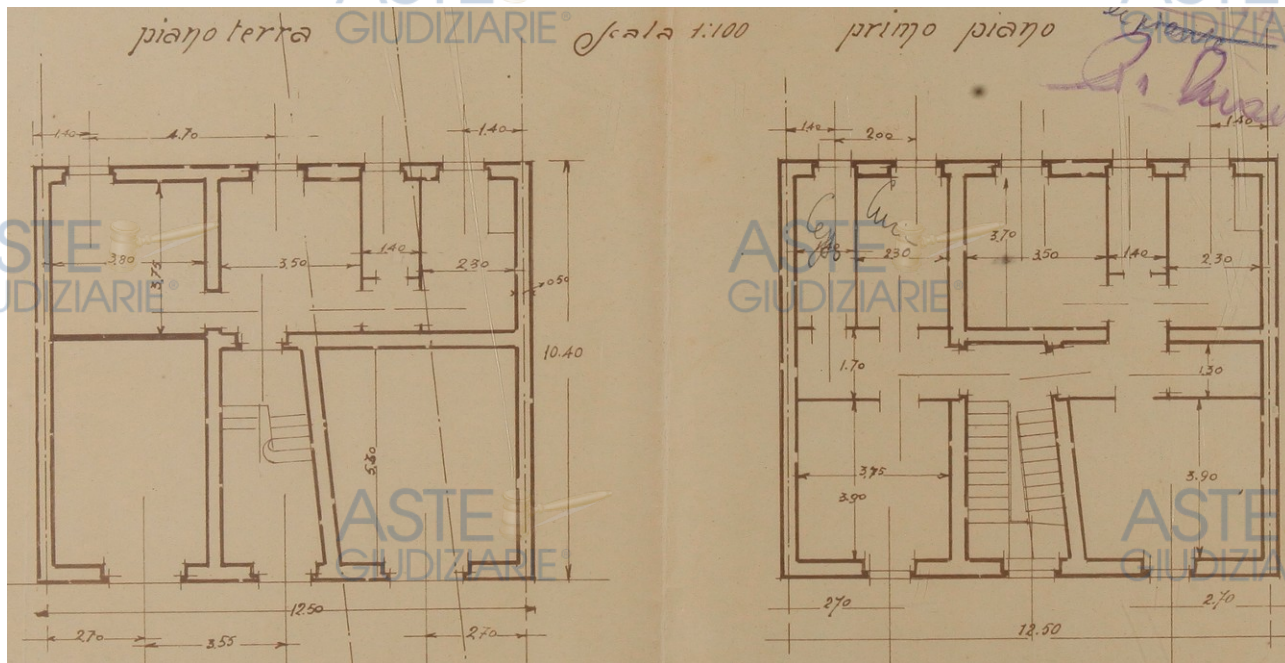
In mancanza di riferimenti idonei a reperire il progetto dell'edificio il sottoscritto ha effettuato un accesso presso l'Archivio Storico Capitolino dove è stato reperito il fascicolo in atti con il n. 12161 del 1929 che riguarda la realizzazione dell'edificio su strada: in seguito all'istanza presentata dal sig.

e registrata al citato prot. 12161/1929, il relativo progetto fu prima respinto dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12 giugno 1929 per consentire di migliorare i prospetti e, in seguito alla presentazione di una diversa soluzione



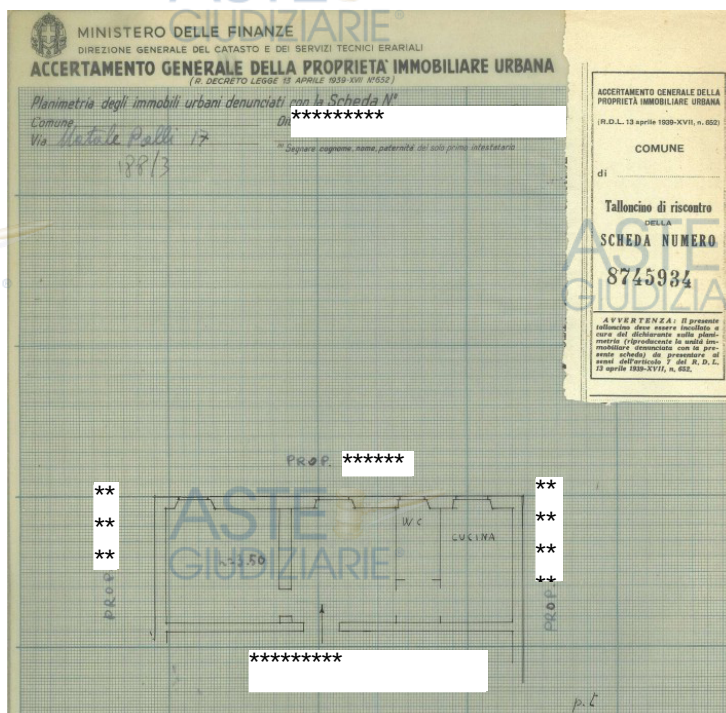
architettonica, fu approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 1° ottobre 1929: in seguito al descritto iter è stata rilasciata la licenza edilizia n. 8094. Il citato edificio, delle dimensioni di m 12,00 x 10,40, doveva sorgere su di un lotto di terreno di maggiori dimensioni la cui planimetria, tratta dal fascicolo del progetto è sopra riportata.

Il progetto prevedeva al piano terreno due locali con accesso dalla strada, l'androne condominiale con il vano scala ed una sola abitazione, come si evince dall'immagine che segue; il lotto, peraltro, risultava interessato da una "marrana coperta" come indicato nella planimetria presente nella pagina che precede.

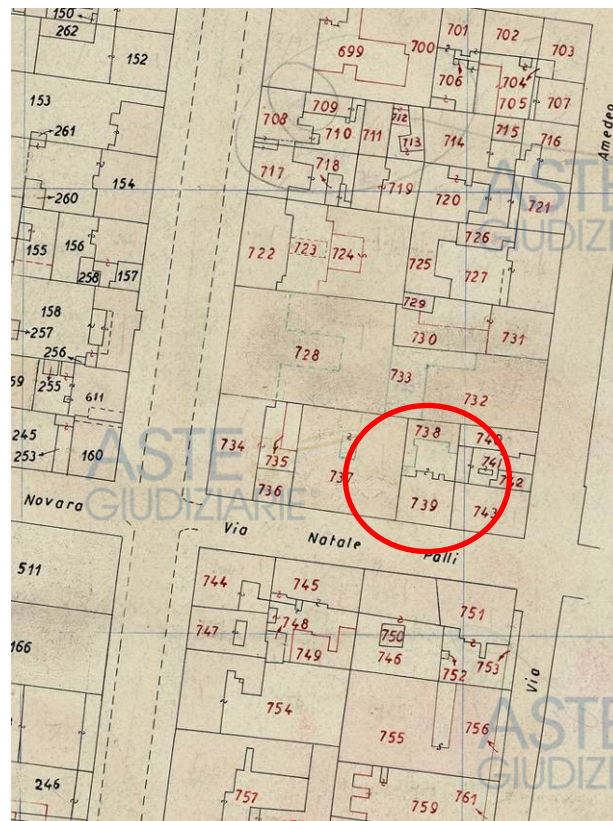
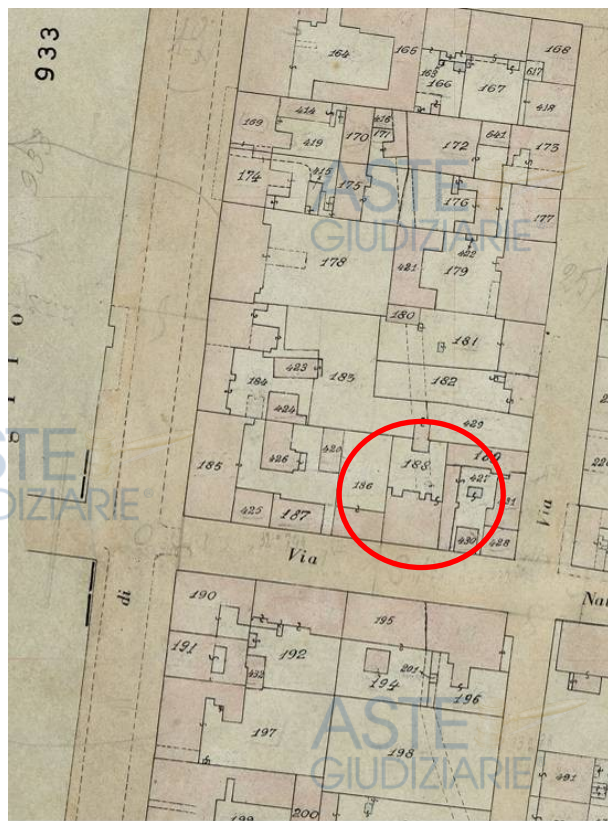


Stralcio dalla pianta del progetto (non in scala)

Lo stesso proprietario, al momento dell'impianto catastale, ha denunciato l'unità immobiliare che è stata censita con il subalterno 3 della particella 188 e di cui si è già detto nel paragrafo "Cronistoria dei dati catastali": l'unità immobiliare così denunciata ha una forma molto simile a quella rilevata all'atto del sopralluogo dell'8 agosto, ad eccezione del bagno che, come anche individuato dalla tipologia edilizia, sembra essere stato realizzato in epoca successiva all'impianto originario; ma a ben vedere la planimetria del sub 3 si riferisce all'unità immobiliare ubicata al piano terreno dell'edificio principale e non a quello presente nel cortile: la planimetria dell'unità immobiliare fornita dall'Agenzia delle Entrate è rappresentata nell'immagine di fianco riportata.



Peraltro, il manufatto che ricomprende l'unità immobiliare pignorata non è riportato nelle mappe catastali d'impianto del foglio 934 mentre compare, con un numero di particella differente, in quelle del secondo impianto del foglio 933, che è da far risalire alla metà degli anni '60 del secolo scorso: le immagini del foglio di impianto e di quello di secondo impianto sono di seguito riportate.



Foglio 934 - I impianto e Foglio 933 - II impianto

Sul portale del sito di Roma Capitale è stata rinvenuta l'esistenza di un ulteriore fascicolo edilizio relativo all'edificio in Via Natale Palli, n. 17: con istanza di accesso agli atti avanzata in data 12 settembre 2025 e registrata al prot. QI/183849 il sottoscritto ha chiesto di prendere visione del fascicolo registrato al prot. n. 3806/1951; sulla base della documentazione fornita si riferisce quanto segue. Con istanza registrata a detto protocollo in data 25 gennaio 1951, il sig. ***** ha chiesto di poter completare l'edificio con la costruzione dell'ultimo piano come da progetto approvato a suo tempo e pertanto ha inoltrato istanza di rinnovo della precedente licenza edilizia per la parte da ultimare. Il progetto relativo è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 2 aprile 1951 e in data 14 maggio 1951 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 767. Nel grafico di progetto, di cui uno stralcio è rappresentato nell'immagine che segue, si vede nuovamente l'edificio principale mentre non compare nulla nel luogo in cui è ubicata l'abitazione in argomento.





Stralcio dal grafico di progetto (non in scala)

Pertanto, sulla base degli accertamenti sopra descritti, è risultato che l'unità immobiliare sembrerebbe priva di titolo edilizio.

Ancora al fine di verificare la legittimità edilizia del manufatto il sottoscritto ha effettuato degli accertamenti anche presso l'Ufficio Condono di Roma Capitale, inviando una mail contenente la richiesta di verifica dell'esistenza di domande di condono per l'immobile in argomento: la risposta è stata negativa come risulta dall'immagine che segue.

Informazioni circa la presenza di istanza di condono edilizio PE 6/2025

1 messaggio

CTU Condono Edilizio <ctu.condono@rpr-spa.it>
A: Studio Tecnico Aiuti D'Alesio <aiuti.dalesio@adconsult.it>

12 agosto 2025 alle ore 07:37

Gentile Marco D'Alesio,

L'URP La informa che la ricerca di domande di condono effettuata sul Sistema informatico con i dati da Lei indicati ha dato esito negativo.

Cordiali saluti,

CM

RISORSE
PER ROMA

Al fine di fornire ulteriori utili elementi all'Ufficio Condono Edilizio il sottoscritto ha eseguito di verse ispezioni ipotecarie sul conto delle persone che si sono succedute nella proprietà della porzione immobiliare nel corso del tempo, fino ad arrivare alla proprietà del 1984, e quindi in data antecedente alla prima legge sul condono edilizio: in data 12 maggio ha reiterato la richiesta di informazioni al citato Ufficio Condono indicando i nominativi dei soggetti che, dal 1984 all'attualità, sono stati proprietari della porzione immobiliare in argomento: anche questa ulteriore istanza ha avuto una risposta negativa.

Conseguentemente, non è stato possibile individuare la legittimità edilizia dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento: per tale motivo la porzione immobiliare può essere soggetta ai provvedimenti repressivi individuati al Capo I della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ora ricomprese nel DPR 6 giugno 2001, n. 380 che possono anche prevedere la demolizione delle opere abusive: sulla base

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

di quanto sopra esposto nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica” saranno determinati gli importi per le attività di ripristino.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non si è a conoscenza dell'esistenza dei certificati di conformità degli impianti installati nella porzione 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La specifica richiesta inoltrata all'amministrazione del condominio in data 9 settembre 2025, finalizzata a conoscere l'importo delle spese di gestione è rimasta, al momento, senza riscontro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene n. 1 – unità immobiliare adibita ad uso residenziale, edificata nel cortile interno dell'edificio in Roma, con accesso, in Via Natale Palli, n. 17, ed identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 188, sub. 504.

Il pignoramento immobiliare che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 6/2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 22 gennaio 2025, reg. gen. 6426, reg. part. 4709, ha ad oggetto “... *l'immobile sito nel Comune di Roma (RM), alla Via Natale Palli n. 17 – int. A – Piano T, distinto al Catasto Fabbrica ti di detto Comune al foglio 934, particella 188, sub. 504 (cat. A/4, classe 4, vani 2,5) ...*”.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da una unità immobiliare adibita ad abitazione, facente parte di un manufatto ad un solo livello, realizzato nel cortile interno dell'edificio con accesso dal civico numero 17 di Via Natale Palli: per giugnere a detto cortile, posto sul lato opposto alla strada, è necessario entrare nell'androne al civico numero 17, e percorrere un breve camminamento che esita nel citato cortile.

Il tessuto edilizio che ricomprende l'unità immobiliare pignorata, ubicato nel quadrante sud est di Roma Capitale, è delimitato da Via Filarete, da Via Casilina e da Via dell'Acquedotto Alessandrino: detto tessuto è costituito da edifici di natura eterogenea: quelli di più remota costruzione, edificati nei primi decenni del secolo scorso, si elevano per 3-4 livelli fuori terra mentre quelli più moderni, alcuni dei quali di tipo intensivo, si elevano anche per 7-8 livelli fuori terra. La zona risulta fornita dei servizi di prima necessità compresi i mezzi di trasporto pubblico che sono presenti nelle immediate vicinanze: infatti sulla limitrofa Via Casilina è presente la fermata “Torpignattara” del trasporto pubblico su rotaia oltre ad alcune linee del trasporto pubblico su gomma, mentre la linea della metropolitana non effettua fermate nelle vicinanze degli immobili in argomento.

Il manufatto di cui è parte l'unità immobiliare pignorata risulta identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Catasto dei Terreni al foglio 934 con il numero di particella 794, mentre la porzione immobiliare è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 934, particella 188, subalterno 504, zona censuaria 4.



categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 62 m², superficie catastale totale escluse aree esterne 62 m², rendita Euro 426,08, Via Natale Palli, n. 17, Interno A, piano T; come già indicato, nelle mappe catastali il manufatto che ricomprende l'unità immobiliare è identificato con la particella 794.

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

- ***** , legalmente separata, come dichiarato in atto, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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

- ***** , legalmente separata, come dichiarato in atto, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Come accennato in precedenza non è stato possibile individuare il titolo edilizio che legittima la porzione immobiliare pignorata e pertanto la stessa è soggetta alle attività repressive previste dal DPR 6 giugno 2001, n. 380, che prevedono la demolizione delle opere abusive: ai fini della determinazione del valore dell'immobile verrà preso in considerazione il reddito netto che l'immobile produrrà nei successivi dieci anni, arco temporale ipotizzato per il perfezionamento dei procedimenti di demolizione dell'immobile. Al termine di detto periodo si terrà conto delle spese da sostenere per la demolizione dell'immobile con il calcolo dei relativi oneri.

Il valore finale dell'immobile al termine di detto periodo può essere calcolato con la formula che segue:

$$Vf = Bf \frac{q^n}{rq^n} - Cd \frac{1}{q^n}$$

dove:

Vf = Valore finale

Bf = reddito netto annuo

r = saggio pari al 5,46% (desunto dalla media del rapporto tra i valori di mercato e i valori di locazione reperiti dai listini OMI)

n = numero degli anni, pari a dieci

Cd = Costo di demolizione

i parametri qⁿ sono desunti dalle tavole finanziarie

Detta formula consente di attualizzare i redditi ritraibili dal fabbricato sino all'abbattimento, che è stato ipotizzato al termine del periodo dei dieci anni, detratto il costo da sostenere per la demolizione stessa anch'esso ricondotto all'attualità.

Le porzioni immobiliari sono locate al canone mensile di € 600,00 che dà luogo ad un reddito lordo annuo di € 7.200,00: le spese annue possono essere determinate in ragione del 27,5% e comprendono le spese di manutenzione, servizi e amministrazione, quote di assicurazione, quote per sfritto e inesigibilità, imposte e tributi vari: pertanto il reddito annuo netto (Bf) è pari ad € 5.220,00.

Le spese di demolizione sono state determinate sulla base del Prezziario della regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante "Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023", la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503, approvata nella seduta del 4 luglio 2024, per un importo in cifra tonda di € 8.500,00 e ricomprendono la maggiorazione per la demolizione con mezzi manuali, vista l'impossibilità di



accedere al cortile con automezzi, la cernita del materiale, il trasporto a rifiuto del materiale di risulta ivi compresi gli oneri di discarica. All'importo così individuato devono essere aggiunti gli onorari professionali stimabili in ragione di € 3.000,00 e comprendono i diritti di segreteria e quelli catastali per la denuncia catastale per demolizione totale: l'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica è pertanto quantificabile in € 11.500,00.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte il valore delle porzioni immobiliari pignorate può essere così determinato:

$$V_f = € 5.220,00 \frac{1,0546^{10} - 1}{0,0546 \times 1,0546^{10}} - € 11.500,00 \times \frac{1}{1,0546^{10}} = € 32.518,61$$

Il valore così determinato è riconducibile alle porzioni immobiliari pignorate se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso; dette correzioni, 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 7% del valore di mercato individuato: nella riduzione deve intendersi compresa e compensata l'eventualità che la demolizione avvenga prima del termine individuato ai fini della stima: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 2.276,30 (€ 32.518,61 x 7%)

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", per l'unità immobiliare non si è riuscito ad individuare il titolo edilizio che legittima la costruzione: gli oneri per la demolizione sono stati già considerati nella stima che precede e pertanto non si ritiene opportuno operare ulteriori detrazioni all'importo individuato.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

La stima effettuata prevede la demolizione della porzione immobiliare al termine del periodo considerato e pertanto lo stato di manutenzione è influente ai fini della presente stima: per tale motivo non vengono operate aggiunte o detrazioni all'importo individuato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Sulla base della documentazione presa in visione non è emersa la presenza di vincoli od oneri giuridici non eliminabili.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Come precedentemente riportato l'amministrazione del condominio non ha comunicato spese condominiali insolute, anche se è intervenuto nella procedura per il credito di € 17.427,42, e non ha comunicato l'importo delle spese di gestione: pertanto non si ritiene opportuno operare ulteriori detrazioni all'importo individuato, rammentando che l'art. 63 delle disp. att. del codice civile stabilisce che "... chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente ...".



CONCLUSIONI

Il valore della porzione immobiliare che costituiscono il Lotto n. 1 e meglio sopra descritto, costituito dall'unità immobiliare identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 934, particella 188, sub 504, sita nel cortile interno dell'edificio con accesso in Via Natale Palli, n. 17, e ricadente su area individuata presso il Catasto dei Terreni al foglio 934 con la particella 794, è determinato in € 30.242,31 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	32.518,61	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	2.276,30	-
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	€	30.242,31	

Pari in cifra tonda ad € 30.000,00 (euro trentamila/00).

LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche e di sicurezza delle porzioni immobiliari e dell'intero edificio, comprese le parti comuni.

Le verifiche circa la legittimità edilizia sono state effettuate con le modalità indicate nel testo e con la documentazione che ha fornito l'archivio del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, peraltro senza avere dato la possibilità di poter prendere visione del fascicolo cartaceo. Nella riduzione operata per l'assenza di garanzia da vizi deve pertanto intendersi compresa e compensata la circostanza che le difformità edilizie possano essere diverse da quelle sopra indicate. Le verifiche hanno interessato esclusivamente la porzione immobiliare in argomento e non anche l'intero edificio e le sue parti comuni, e non hanno riguardato 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 e la sagoma dell'edificio.

Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica sono stati calcolati sulla base dei correnti onorari di mercato e la valutazione dell'effettiva entità dell'importo è rimessa alla discrezionalità del proponente al momento della formulazione dell'offerta.

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

Roma, 7 novembre 2025

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



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia dell'atto di compravendita a rogito del notaio Enrico Fenoaltea di Roma del 20 gennaio 2003, rep. 33424, racc. 10568
- B. Documentazione catastale;
- C. Copia del contratto di locazione;
- D. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig.ra*****.