

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE
617/2023. Giudice dell'Esecuzione Dott. Fernando Scolaro.

Promossa da



Contro



Intervenuti

Agenzia delle Entrate - Riscossione

CF 13756881002

Via Giuseppe Grezar, 14

00142 – Roma (RM)

PEC: laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it



Custode

Dott. Napoli Danilo

PEC: daniilo.napoli@odcec.legalmail.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	12
Patti.....	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima - Formazione lotti.....	25
Lotto unico	25
riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	28
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	29
Stato d'uso e manutenzione.....	29
Stato di possesso.....	29
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	30
Spese condominiali insolute.....	30
Conclusioni.....	30
Limiti dell'incarico	30
Elenco degli allegati.....	31



INCARICO

Con provvedimento del 19 aprile 2024, 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 con nota del 2 m aggio 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione consiste nel seguente immobile:

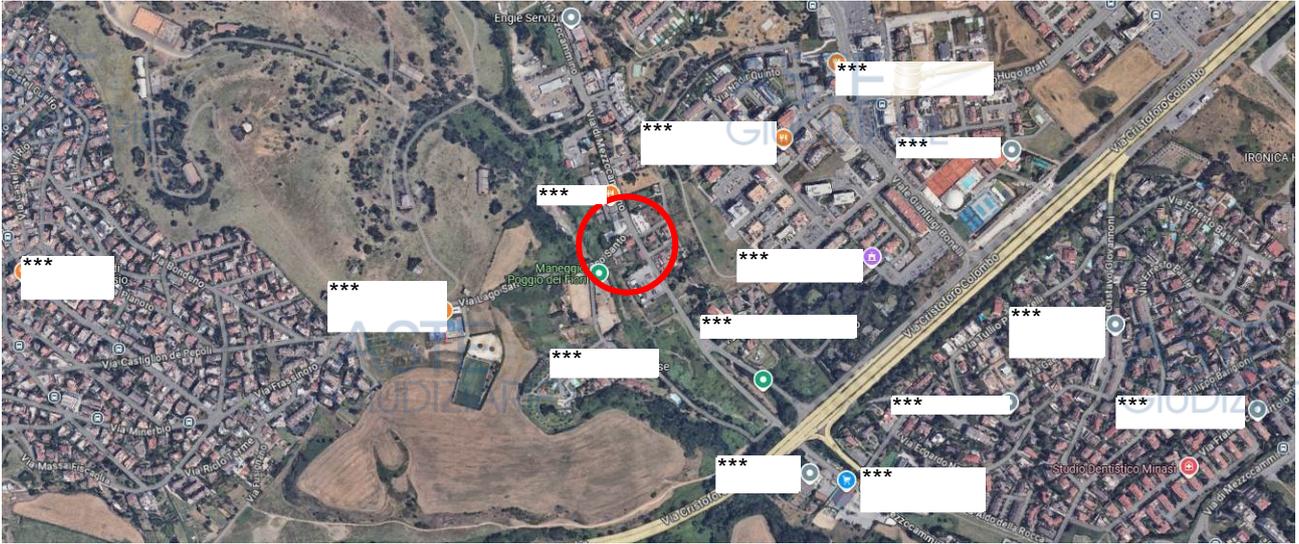
Bene n. 1 - unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo dell'edificio in Roma, in Via di Mezzocammino, 92, identificata con il numero interno 4 e censita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1125, particella 1768, subalterno 507 (già 504).

DESCRIZIONE

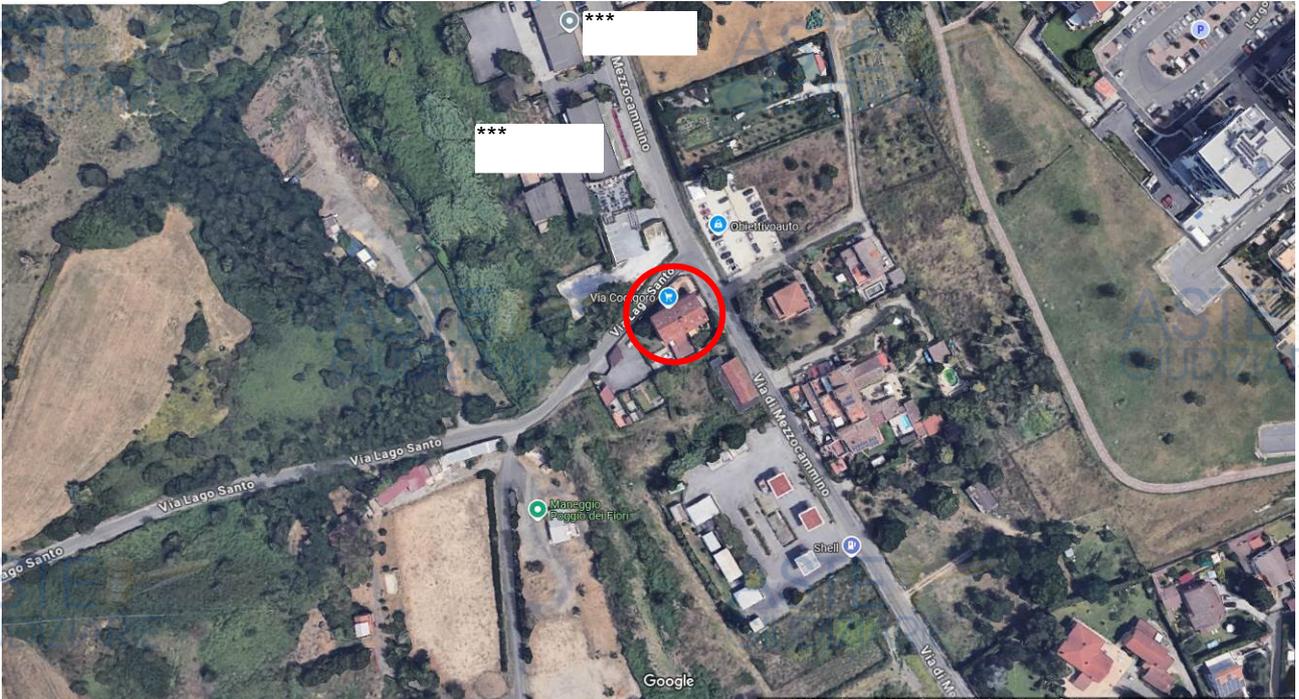
Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 617/2023 ha per oggetto "... il diritto di piena proprietà, dei con tutti i relativi diritti, pertinenze, ed accessioni, situati nel Comune di Roma (RM), in Via di Mezzocammino n. 92 e precisamente: "- appartamento al piano primo, distinto con il numero interno 4 (quattro), composto di tre camere ed accessori, a confine con appartamento interno 3/A, vano scale, giardino interno 1, salvo altri. Il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1125, particella 1768 sub 504, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, rendita catastale Euro 627,50." ...". Prima della trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare è stata oggetto di una denuncia di variazione catastale del 29 dicembre 2014, pratica n. RM0872134, in atti dallo stesso 29 dicembre 2014, presentata con la causale "toponomastica, - ampliamento per recupero sottotetto" (n. 189989.1/2014) in seguito alla quale è stato soppresso il subalterno 504 originando il subalterno 507. Come indicato il pignoramento ha avuto ad oggetto il subalterno 504 ma dalla visura storica è possibile dimostrare la continuità catastale tra il subalterno 504, indicato appunto nel pignoramento e il subalterno 507 che attualmente identifica l'unità immobiliare. A tale riguardo si richiama il principio espresso dalla ordinanza della Cassazione civile sez. VI del 15 settembre 2020, n. 19123 secondo la quale "... In tema di pignoramento immobiliare, l'erronea indicazione dei dati catastali dell'immobile pignorato non dà luogo a nullità dell'atto nella misura in cui tale errore - nella specie limitato alla sola lettera identificativa del subalterno - non determina incertezza assoluta circa l'identificazione dell'oggetto della vendita forzata, essendo stato tempestivamente rilevato dal giudice dell'esecuzione o dai suoi ausiliari e corretto nella perizia di stima ovvero nell'avviso di vendita ...".

Il bene oggetto di pignoramento è parte di un modesto edificio che si trova al di fuori del Grande Raccordo Anulare, in un ambito semiestensivo posto a ridosso del tessuto edilizio di "Mezzocammino" e delimitato da detto tessuto, la Via Cristoforo Colombo, il tessuto edilizio di Vitinia e la Via Ostiense: quanto sopra descritto meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.





Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

L'edificio è ubicato in un lotto posto all'intersezione tra la citata Via di Mezzocammino e Via Lago Santo; le attività commerciali sono situate per lo più nei tessuti edilizi sopra richiamati dove transita anche il servizio di trasporto pubblico su gomma. Di seguito si riportano le fotografie scattate alla Via di Mezzocammino e all'edificio all'atto del sopralluogo.



L'edificio visto da Via di Mezzocammino





L'edificio visto da Via Lago Santo

L'edificio di cui la porzione immobiliare pignorata è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1125 con la particella 1768 come si evince dall'estratto dalle mappe catastali di seguito riportate dove per facilità l'edificio è stato contornato in colore rosso.



Stralcio dalla mappa catastale del foglio 1125 (non in scala)

LOTTO UNICO

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono costituiti da un'abitazione e dagli accessori che costituiscono ornamento, il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto. Il bene oggetto di esecuzione consiste nel seguente immobile:

Bene n. 1 – unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo dell'edificio in Roma, in Via di Mezzocammino, 92, identificata con il numero interno 4 e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1125, particella 1768, subalterno 507 (già subalterno 504): come già detto l'unità immobiliare ha subito una variazione catastale presentata con la causale

“toponomastica, - ampliamento per recupero sottotetto” (n. 189989.1/2014) in seguito alla quale è stato soppresso il subalterno 504 originando il subalterno 507.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta completa e costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, attestante le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Roma Territorio e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornata alla data del 28 giugno 2023.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono a:

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

Le porzioni immobiliari vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

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

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono pervenute al sig. *** per acquisto fattone con atto a rogito dell'avv. Flaminia Cantamaglia, Notaio in Roma, stipulato in data 7 giugno 2005, rep. 16, racc. 12, registrato a Roma 4 l'8 giugno 2005 al n. 5361, Serie 1T e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 9 giugno 2005, reg. gen. 74946, reg. part. 44060. All'art. 1 del detto atto è indicato che “... Il signor*** vende e trasferisce al signor *** , il quale accetta ed acquista, la seguente unità immobiliare sita in Roma, Via di Mezzocammino n. 92, e precisamente: - appartamento al primo piano, distinto con il numero interno 4 (quattro), composto di tre camere ed accessori, a confine con appartamento interno 3/A, vano scale, giardino interno 1, salvo altri. Il tutto è censito nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 1125, particella 1768 sub 504, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, rendita catastale Euro 627,50 ...”.

La copia della compravendita, reperita presso il notaio rogante, è allegata alla presente relazione sotto la lettera “A”.

CONFINI

L'abitazione identificata con il numero interno 4 confina con distacco su Via Lago Santo, distacco su Via di Mezzocammino, vano scala, salvi altri e più precisi confini. La descrizione dei confini contenuta nell'atto notarile è risultata coerente con quanto riscontrato all'atto del sopralluogo.

CONSISTENZA

All'atto del sopralluogo l'abitazione è risultata costituita da un soggiorno in cui è presente la porta di ingresso, un ampio vano che consente di fruire del posto di cottura, e in cui è presente un ambiente nel sottoscala, e la porta del disimpegno della zona notte costituita da una camera ed un bagno: una scala presente nel soggiorno consente di accedere agli ambienti nel sottotetto costituiti da



un disimpegno in cui esita la citata scala, una camera da letto con bagno ed un piccolo ripostiglio ed un altro ambiente adibito a sala hobby a cui è annesso un sottotetto ispezionabile; le stanze da letto nel sottotetto e l'ulteriore ambiente prendono aria e luce dalle finestre posizionate sulle falde. La consistenza sopra descritta è quella rilevata all'atto del secondo sopralluogo, effettuato in data 31 luglio 2024: un precedente sopralluogo è stato effettuato in data 10 luglio 2024 senza avere la possibilità di accedere all'interno delle porzioni immobiliari pignorate.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,74 mq	74,50 mq	1,00	74,50 mq		1
Abitazione	55,29 mq	74,50 mq	0,50	37,25 mq	-	2
Superficie Convenzionale Complessiva:				111,75 mq		

La Superficie Convenzionale Complessiva sopra indicata è puramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura: la consistenza degli ambienti nel sottotetto è stata raggugliata per il coefficiente 0,50 in considerazione del fatto che una parte consistente di detti ambienti ha altezza limitata, come risulta dalla restituzione dei rilievi eseguiti e di seguito riportate unitamente alle foto scattate all'atto del sopralluogo.



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

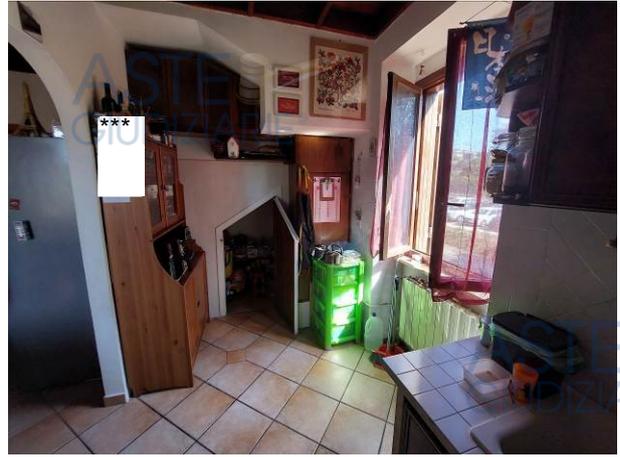


Il soggiorno





Il posto di cottura



Il disimpegno



La stanza da letto



Il bagno





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



Il disimpegnio



La stanza da letto



Il bagno annesso





La sala hobby

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

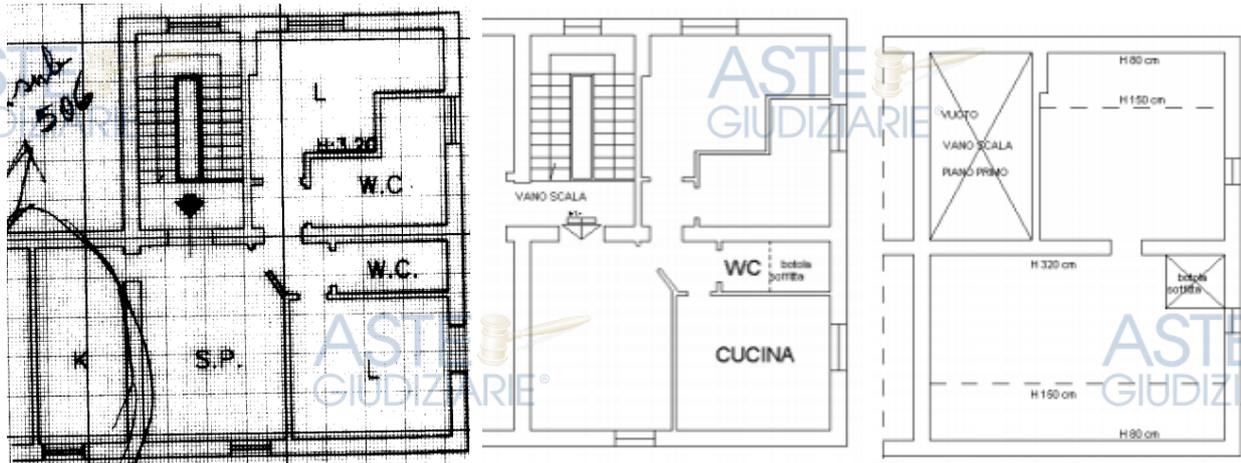
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 6 maggio 1998 al 23 luglio 1998	***	Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 1768, Sub. 5, Zona Cens. 6, Cat. C/1, classe 11, Cons. 24 m ² , Sup. Catastale -, Rendita L. 1.768.800 (costituzione del 6 maggio 1998).
Dal 23 luglio 1998 al 29 dicembre 2014		Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 1768, Sub. 504, Zona Cens. 6, Cat. A/7, classe 6, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale -, Rendita L. 2.200.000 (frazionamento e fusione C/1-C/3 abitazione).
Dal 29 dicembre 2014 all'attualità		Catasto Fabbricati Fg. 1125, Part. 1768, Sub. 507, Zona Cens. 6, Cat. A/2, classe 5, Cons. 5,5 vani, Sup. Catastale -, Rendita € 766,94 (ampliamento per recupero sottotetto).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	115	1768	507	6	A/2	5	5,5 vani	82/82 mq	€ 766,94	1-2

Corrispondenza catastale

Nel citato atto di compravendita l'unità immobiliare risultava identificata con il subalterno 504 ed era articolata al solo piano primo: con la denuncia di variazione presentata in data 29 dicembre 2014, pratica RM0872134, in atti dallo stesso 29 dicembre 2014, presentata per variazione toponomastica-ampliamento per recupero del sottotetto (n. 189989.1/2014) l'unità immobiliare ha assunto il nuovo subalterno 507 ed attualmente risulta articolata al piano primo e secondo: di seguito si riportano gli stralci delle planimetrie catastali relative al sub 504 e al sub 507.



La planimetria del sub 504 articolato al piano primo e la planimetria del sub 507 articolato al piano primo e secondo (non in scala)

L'abitazione è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 1125, particella 1768, sub 507, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 82 m², Totale escluse aree scoperte 82 m², Rendita Euro 766,94, Via di Mezzocammino n. 92, interno 4, piano 1-2; dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti sono emerse le incongruenze di seguito descritte. Il piano primo è stato oggetto di una diversa distribuzione degli spazi interni finalizzata ad ottenere una stanza da letto di proporzioni regolari ed un bagno a forma di "L" mentre nella zona giorno è stato demolito il bagno per fare posto all'ampio soggiorno con posto di cottura; anche la botola, indicata in planimetria, che permetteva di accedere al sottotetto è stata ampliata al fine di consentire l'installazione di una scala in legno per collegare i due livelli. Al piano superiore gli interventi effettuati sono stati finalizzati al mutamento di destinazione ad abitazione con la realizzazione di partizioni interne ed un bagno. Invero, la conformazione del subalterno 507 tiene conto anche della porzione nel sottotetto che non risulta ricompresa nell'atto notarile e nemmeno nella precedente planimetria riferita all'unità immobiliare quando era identificata con il subalterno 504: quindi il livello superiore risulta impropriamente rappresentato nella planimetria catastale agli atti. Circa la legittimità edilizia di detti interventi meglio si dirà nel successivo paragrafo.

Il subalterno 504 a sua volta è la risultante degli atti di aggiornamento catastale che hanno interessato le porzioni immobiliari in precedenza identificate con i subalterni 4, 5 e 6 che erano delle porzioni immobiliari, al piano primo, censite in categoria C/1, propria dei negozi e delle botteghe, costituite dal 6 maggio 1998. Con istanza di accesso agli atti, registrata al protocollo numero 253209, è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate di prendere visione ed estrarre copia della documentazione relativa alla variazione del 23 luglio 1998 per "frazionamento e fusione C/1-C/3 ABITAZIONE" e modelli 1 e 5 delle unità immobiliari identificate ai sub 4, 5, 6 che hanno dato origine all'unità immobiliare pignorata: dalla documentazione pervenuta in data 29 novembre 2024 si evince che con modello "D" registrato al numero di protocollo 8604 del 31 gennaio 1994 la*** ha denunciato in Catasto gli immobili identificati al foglio 1125, particella 1768, subalterni 3, 4, 5, 6, 7 e 8 censiti in categoria C/1, propria dei negozi e delle botteghe. In data 23 luglio 1998, è stata presentata una denuncia di variazione registrata al protocollo numero 04306 con la causale "frazionamento e



fusione, variazione della destinazione (da C/1-C/3 a abitazione)” con la quale sono stati soppressi i subalterni precedentemente menzionati e costituiti i subalterni 501, 502, 503 e 504, censiti in categoria A/7, propria delle ville e villini.

Successivamente, con istanza 535 del 19 gennaio 1999, registrata al protocollo n. 31738 del 23 febbraio 1999 è stata effettuata una rettifica del classamento e della consistenza, portando la categoria degli immobili da A/7 ad A/2; con la medesima istanza 535/99 è stata altresì rettificata la consistenza dell’unità immobiliare che da 5,5 vani passa a 4,5 vani, a seguito dello scorporo di un vano già ricompreso nella consistenza del limitrofo sub. 506, come meglio evidenziato anche nella planimetria catastale relativa al sub 504. Infine, con la variazione registrata al protocollo RM0872134 (n. 189989.1/2014) del 29 dicembre 2014, presentata con la causale “variazione di toponomastica – ampliamento per recupero sottotetto” è stato soppresso il subalterno 504 e generato il subalterno 507 con il quale attualmente è identificata l’unità in oggetto articolata al piano primo e secondo.

La documentazione catastale relativa al sub 504 e al sub 507, l’istanza di accesso agli atti sopra citata e la documentazione pervenuta sono allegati alla presente relazione sotto la lettera “B”.

L’edificio di cui le porzioni immobiliari sono parte è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 come anche risulta dai fogli catastali di impianto la cui “levata” è da far risalire tra la fine degli anni ’20 e l’inizio degli anni ’30 del secolo scorso, come si evince dall’immagine di seguito riportata tratta dal foglio 1126, che in precedenza interessava la porzione di territorio, mentre attualmente l’immobile ricade sul foglio 1125.



Stralcio dal foglio catastale d'impianto 1126 (non in scala)

La particella 32 del foglio 1126 era allibrata come “Fabb Rurale” della consistenza di are 12 e ca 60 ed è stata soppressa con “variazione d’ufficio” del 25 ottobre 2010, pratica n. RM0094880 in atti dal 27 ottobre 2010: nelle annotazioni è indicato “particella già soppressa all’impianto meccanografico”.

PRECISAZIONI

All’articolo 3 del detto atto di compravendita è inoltre riportato che “... Quanto oggetto del presente atto è venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i

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



diritti, azioni, ragioni, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, usi, servitù attive e passive, e con tutti i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti, enti, spazi ed impianti comuni all'intero edificio come per legge, e come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio e dal regolamento di condominio vigente ed annesse tabelle millesimali, regolamento che trovasi allegato all'atto di compravendita per notaio M. Di Fabio già citato e che l'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sè eredi ed aventi causa. È compresa in particolare nella compravendita la quota condominiale indivisa dell'area pertinenziale della complessiva superficie catastale di metri quadrati 1.500 (millecinquecento) circa, distinta in Catasto al Foglio 1125 con le particelle 1768 (area accorpata in Catasto), 1770, 2518 e 2519 sub b, che nel tipo di frazionamento allegato al Regolamento di Condominio sopra citato ha assunto il numero 2525. In detta intera area pertinenziale sono stati delimitati gli spazi adibiti a giardini e posti macchina, che vengono gravati di servitù perpetua in favore dei condomini avente per contenuto l'uso esclusivo come giardini e posti macchina di detti spazi. Per quanto concerne la presente vendita, la servitù perpetua concerne lo spazio adibito a giardino distinto con il numero 4 (quattro) e lo spazio adibito a due posti macchina distinti entrambi con il numero interno 4 (quattro) nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui sopra. Il venditore dichiara di essere al corrente con il pagamento di tutte le tasse imposte ed oneri condominiali, anche per lavori straordinari, afferenti l'unità venduta ...". In merito a tale servitù d'uso individuale gli offerenti dovranno comunque prendere visione, e quindi tenere in debita considerazione, della Sentenza della Suprema Corte di cassazione SSUU Civili n. 28972/2020. All'atto del sopralluogo effettuato è stato indicato che l'area giardinata annessa all'abitazione è quella che risulta rappresentata nelle foto che seguono.



L'area a giardino che è stata indicata come annessa all'abitazione e lo spazio in cui sono presenti i posti auto

PATTI

Al successivo art. 4 del citato atto di compravendita è indicato che "... Il venditore, volendo esser tenuto in caso contrario all'evizione come per legge, dichiara che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è libera da ipoteche, canoni, oneri, litispendenze, trascrizioni comunque pregiudizievoli e privilegi anche fiscali, eccezion fatta per l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 27 aprile 1999 al N. 10045 di formalità a favore della MICOS BANCA S.p.A., con sede in Milano, per Lire 256.500.000 a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito Notaio Carlo Cavicchioni in



data 20 aprile 1999 Rep. N. 48064. Si impegna all'uopo il venditore a cancellare la detta formalità a propria cura e spese nel più breve tempo possibile ...”.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, l’abitazione è risultata nel complesso in ordinario stato di conservazione e comunque consono per la destinazione d’uso a cui è adibita, con le eccezioni di seguito riportate: in alcune parti dell’intonaco sono presenti dei fenomeni di degrado causato dalla presenza d’acqua mentre il altri punti è stato riscontrato un quadro fessurativo derivante per lo più dallo schiacciamento delle travi che costituiscono il solaio di copertura. Nel corso del sopralluogo effettuato, al passaggio di automezzi pesanti, sono state avvertite vibrazioni al solaio di calpestio.



I fenomeni dovuti alla presenza di acqua



I fenomeni dovuti allo schiacciamento delle travi



I fenomeni dovuti allo schiacciamento delle travi



PARTI COMUNI

Come indicato in precedenza l'uso delle cose comuni dell'edificio è disciplinato dal regolamento di condominio la cui copia è allegata alla presente relazione sotto la lettera "C", priva degli allegati. All'art. 1 di detto regolamento è riportato che "... Il condominio intestato si compone di 5 appartamenti, una scala condominiale di accesso agli appartamenti, l'area a giardino condominiale ed i viali di accesso, 10 posti macchina scoperti e 5 giardini ad uso privato delimitati dalle rispettive recinzioni ...". Il successivo art. 2 individua tra le cose comuni ed indivisibili fra i proprietari degli appartamenti "... a) l'area su cui sorge l'edificio; b) il tetto dell'edificio; c) le fondazioni ed i muri maestri, perimetrali ed interni; d) le grondaie e i pluviali; e) le condutture d'acqua e dell'energia elettrica ad uso condominiale e quelle delle fogne a partire dai pozzetti alla base del fabbricato. Tutte le condutture dei gabinetti e delle cucine fino ai pozzetti alla base del fabbricato, dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica a partire dai rispettivi contatori che alimentano i singoli appartamenti, sono indipendenti tra di loro e quindi di esclusiva proprietà degli appartamenti che alimentano e pertanto, in caso di guasti e riparazioni, sarà a carico di ogni proprietario provvedere singolarmente; f) tutte le aree a giardini ed i viali di accesso, i muri di recinzione esclusi quelli dei giardini privati che sono di pertinenza di ogni giardino e fatta eccezione per il tratto di muro in tufo su via di Mezzocammino che costeggia il giardino privato dell'int. 2 che è di proprietà condominiale, i cancelli d'ingresso, tutta la tromba delle scale compreso il portone, l'androne, lo spazio del sottotetto dal quale, attraverso una botola si accede al tetto ...". Per tutte le altre pattuizioni contenute nel regolamento si rimanda alla copia dello stesso.



I viali di accesso

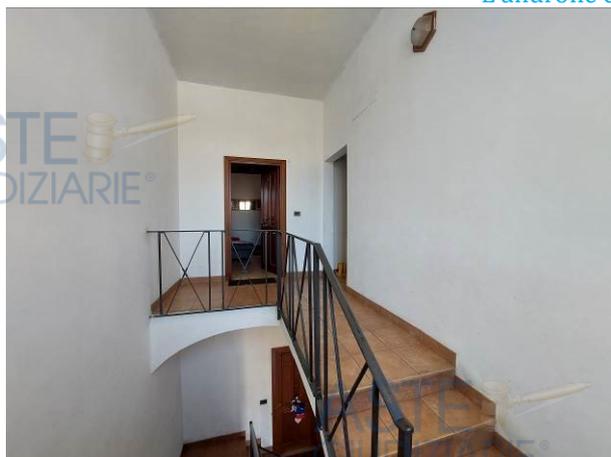


I viali di accesso





L'androne ed il vano scala



Il vano scala al piano primo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censo, livelli e usi civici; pur tuttavia non può escludersi la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici pluripiano, oltre a quelle a cui si fa riferimento nel regolamento di Condominio e quindi nell'atto di acquisto in relazione alla servitù perpetua in favore dei condomini avente per contenuto l'uso esclusivo dei giardini e dei posti macchina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari pignorate è stato realizzato con una struttura portante in setti di muratura ed una copertura costituita da un tetto a struttura lignea con falde inclinate e rivestito con manto in tegole di laterizio mentre le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato con i colori della gamma delle terre con delle fasce orizzontali e verticali di colore giallo ocra.

L'abitazione presenta al piano inferiore una pavimentazione in ceramica che è stata posta in opera anche nel rivestimento del bagno e della cucina mentre la restante parte delle pareti è rifinita con intonaco tinteggiato di colore bianco. Il solaio che divide il piano appena descritto da quello soprastante è realizzato con una struttura lignea mentre la pavimentazione al livello superiore è costituita per lo più da elementi in legno. Le finestre dell'abitazione sono in legno con vetro camera e



dotate di sportelli oscuranti dello stesso materiale: le porte interne sono in legno tamburato e almeno una di esse era danneggiata.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari in argomento risultavano nella disponibilità della sig.ra *** in virtù del contratto sottoscritto in data 18 novembre (o dicembre) 2021, "*... stipulato per la durata di anni 3 a decorrere dal 18 gennaio 2022 e fino al 17 gennaio 2025 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino un rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intende adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3 ...*". La copia del contratto di locazione ad uso abitativo, sottoscritto ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 in conformità all'accordo territoriale tra le associazioni dei proprietari e degli inquilini depositato presso il Comune di Roma il 28 febbraio 2019 con protocollo n. QC7177 del Dipartimento Patrimonio, Sviluppo e valorizzazione, è allegato alla presente relazione sotto la lettera "D". In detto contratto il canone è indicato in € 9.600,00 da corrispondere in 12 rate uguali anticipate dell'importo di € 800,00 ciascuna.

Con messaggio PEC inviato al custode nominato la stessa sig.ra *** , per il tramite del suo legale, ha comunicato che "*... rilascerà libero di persone e vuoto di cose ed effetti personali, l'appartamento esecutato, il giorno 15 maggio 2025 ...*": in detta data le porzioni immobiliari pignorate sono tornate nella disponibilità del custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Ancora nell'atto notarile più volte citato è riportato, in termini di provenienze, che "*... Quanto sopra è pervenuto al venditore in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marcello Di Fabio di Roma in data 12 febbraio 1999 Rep. N. 76847, registrato a Roma il 3 marzo 1999 al N. 9280 ed ivi trascritto il 25 febbraio 1999 al N. 8311 di formalità, dalla *** ; a detta Società l'immobile era pervenuto unitamente a maggior consistenza, a seguito di fusione per incorporazione della *** ", con sede in*** con atto a rogito Notaio Franco Traversi di Roma del 4 ottobre 1983 Rep. N. 13762, registrato a Roma il 24 ottobre 1983 al N. 37996 Serie 1/B ed ivi trascritto il 15 ottobre 1983 al N. 51428 di formalità; alla Società incorporata era pervenuto dalla*** 1903, con atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Carosi di Roma del 13 giugno 1967 Rep. N. 22840, registrato a Roma il 15 giugno 1967 al N. 2127 vol. 8282 ed ivi trascritto il 15 giugno 1967 al N. 32642 di formalità ...*".

Per quanto riguarda la porzione immobiliare oggetto di pignoramento, vista la certificazione notarile in atti, l'esito degli accertamenti effettuati sui Registri Immobiliari e quanto riportato nel descritto atto di compravendita:

- Sussiste la continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In aggiornamento alla certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva sono stati effettuati degli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornati alla data del 21 ottobre 2024, sul conto del sig.*** degli accertamenti relativi alle porzioni immobiliari pignorate è di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera "E".

Trascrizioni

Atto notarile pubblico

Titolo: Compravendita del 7 giugno 2005, rep. 16/12

Rogante: Notaio Flaminia Cantamaglia di Roma

Trascritto a Roma 1 il 9 giugno 2005, reg. gen. 74946, reg. part. 44060

A favore di:***

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

Contro:***

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

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1125, particella 1768, subalterno 504, natura A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 4,5 vani, Via di Mezzocammino n. 92, piano 1;

Nel Quadro "D" della nota di trascrizione è indicato che *"è compresa nella compravendita la quota condominiale indivisa dell'area pertinenziale della complessiva superficie catastale di metri quadrati 1.500 (millecinquecento) circa, distinta in catasto al foglio 1125 con le particelle 1768 (area accorpata in catasto), 1770, 2518 e 2519 sub b, che nel tipo di frazionamento allegato al regolamento di condominio ha assunto il numero 2525. in detta intera area pertinenziale sono stati delimitati gli spazi adibiti a giardinie posti macchina, che vengono gravati di servitù perpetua in favore dei condomini avente per contenuto l'uso esclusivo come giardini e posti macchina di detti spazi. Per quanto concerne la presente vendita, la servitù perpetua concernelo spazio adibito a giardino distinto con il numero 4 (quattro) e lo spazio adibito a due posti macchina distinti entrambi con il numero interno 4 (quattro) nella planimetria allegata al regolamento dicondominio ..."*.

Atto giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare del 23 maggio 2023, rep. 17999

Autorità emittente: Uff. Giud. Unep. Corte di appello

Trascritto a Roma 1 il 28 giugno 2023, reg. gen. 81389, reg. part. 59721

A favore di: Amco – Asset management company spa con sede a Napoli, CF 05828330638, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro:***

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

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1125, particella 1768, subalterno 504, natura A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 4,5 vani, Via di Mezzocammino n. 92, interno 4, piano 1;

Nel Quadro "D" della nota di trascrizione è indicato che "... - l'immobile, meglio descritto nella sezione b - immobili, della presente nota, viene sottoposto a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, leservitu', pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.- il pignoramento viene trascritto per euro 91.015,79 oltre interessi e spese fino ad asoddisfo-la AMCO - Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n.39, e per essa quale mandataria la Special Gardant S.p. a sede Curatatore n.3 roma rappresentata e difesa dall'avv. Matteo Abrignani (cf.*** ed elettivamente domiciliata presso lo studio professionale sito in Roma, Piazzale delle Belle Arti n.8, l'avv. Matteo Abrignani dichiara, ai sensi dell'art.176 c.p.c., di voler ricevere gli avvisi e le comunicazioni a mezzo fax al n.06/3221261 e/o all'indirizzo pec.: matteoabrignani@ordineavvocatiroma.org ...".

Iscrizioni

Atto notarile pubblico

Titolo: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 7 giugno 2005, rep. 17/13

Rogante: Notaio Flaminia Cantamaglia di Roma

Iscritta a Roma 1 il 9 giugno 2005, reg. gen. 74947, reg. part. 22963

A favore di: Banca Antonveneta spa, con sede in Padova (PD) CF 02691680280, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro:***, per

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

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1125, particella 1768, subalterno 504, natura A/2 - Abitazioni di tipo civile, consistenza 4,5 vani, Via di Mezzocammino n. 92, piano 1;

Per quanto riportato nel Quadro "D" della nota di trascrizione si rimanda all'allegato.

Altro Atto

Titolo: Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99 del 12 gennaio 2006, rep. 116675

Pubblico Ufficiale: Servizio riscossione tributi conc. Della provincia di Roma

Iscritta a Roma 1 il 23 gennaio 2006, reg. gen. 7278, reg. part. 2050

A favore di: Servizio riscossione tributi conc.prov.Roma con sede in Roma, C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro:***, per

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

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1125, particella 1768, subalterno 504, natura A/2 - Abitazioni di tipo civile, consistenza 4,5 vani, Via di Mezzocammino n. 92, n. civico -, piano 1;

Nel Quadro "D" della nota di trascrizione è indicato che "*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare).*"

Atto Giudiziario

Titolo: Ipoteca giudiziale del 10 luglio 2006, rep. 14399/2006

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Iscritta a Roma 1 il 2 agosto 2006, reg. gen. 105250, reg. part. 28041

A favore di: Unipol banca spa con sede in Bologna (BO), C.F. 03719580379, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità negoziali nn. 1 e 2;

Contro:***, per

la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità negoziali nn. 1 e 2;

Unità negoziale n. 1: "... omissis ..."

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. 2: Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1125, particella 1768, subalterno 504, natura A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 4,5 vani, Via di Mezzocammino n. 92, piano 1;
Nel Quadro “D” della nota di trascrizione è indicato che *“si precisa che la somma ingiunta di euro 24.000,00 e così composta: euro 23.166,41 per saldo debitore relativo a scoperto di c/c n. xxxxxxxxxxxx, oltre interessi al tasso di mora del 7,25 % (prime rate istituto) competenze e spese dal 28.04.06 al saldo ed euro 833,59 per saldo debitore relativo a scoperto di c/c xxxxxxxxxxxx, oltre a interessi al tasso di mora del 7,25% (prime rate istituto), competenze e spese dal 21.04.2006. si precisa che i dati anagrafici del soggetto contro sono indicati a cura del richiedente e pertanto si esonera il conservatore da qualsivoglia responsabilità.”*

Altro Atto

Titolo: Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione del 3 luglio 2019, rep. 14605/9719

Pubblico Ufficiale: Agenzia delle entrate - riscossione

Iscritta a Roma 1 il 4 luglio 2019, reg. gen. 80892, reg. part. 15029

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

Contro: ***

, per

la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1: “... omissis...”;

Immobile n. 2: “... omissis...”;

Immobile n. 3: “... omissis...”;

Immobile n. 4: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1125, particella 1768, subalterno 507, natura A/2 – Abitazioni di tipo civile, consistenza 5,5 vani;

Per quanto riportato nel Quadro “D” della nota di trascrizione si rimanda all’allegato.

Sono stati effettuati degli accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornati alla data del 22 ottobre 2024, anche sul conto del sig. *** l’esito degli accertamenti è di seguito riportato mentre l’accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera “F”.

Trascrizioni

Atto notarile pubblico

Titolo: Compravendita del 12 febbraio 1999, rep. 76847

Rogante: Notaio Marcello di Fabio di Roma

Trascritto a Roma 1 il 25 febbraio 1999, reg. gen. 12972, reg. part. 8311

A favore di: ***

, per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, del diritto di proprietà relativamente a tutte le unità negoziali;

Contro: ***

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

relativamente a tutte le unità negoziali;

Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1125, particella 1768, subalterno 504, natura A/4 – Abitazioni di tipo popolare, consistenza 5,5 vani, Via di Mezzocammino n. 92, piano 1;

Per quanto riportato nel Quadro “D” della nota di trascrizione si rimanda all’allegato.

Per la nota di trascrizione dell’atto con cui il sig. ***

ha venduto al sig. ***

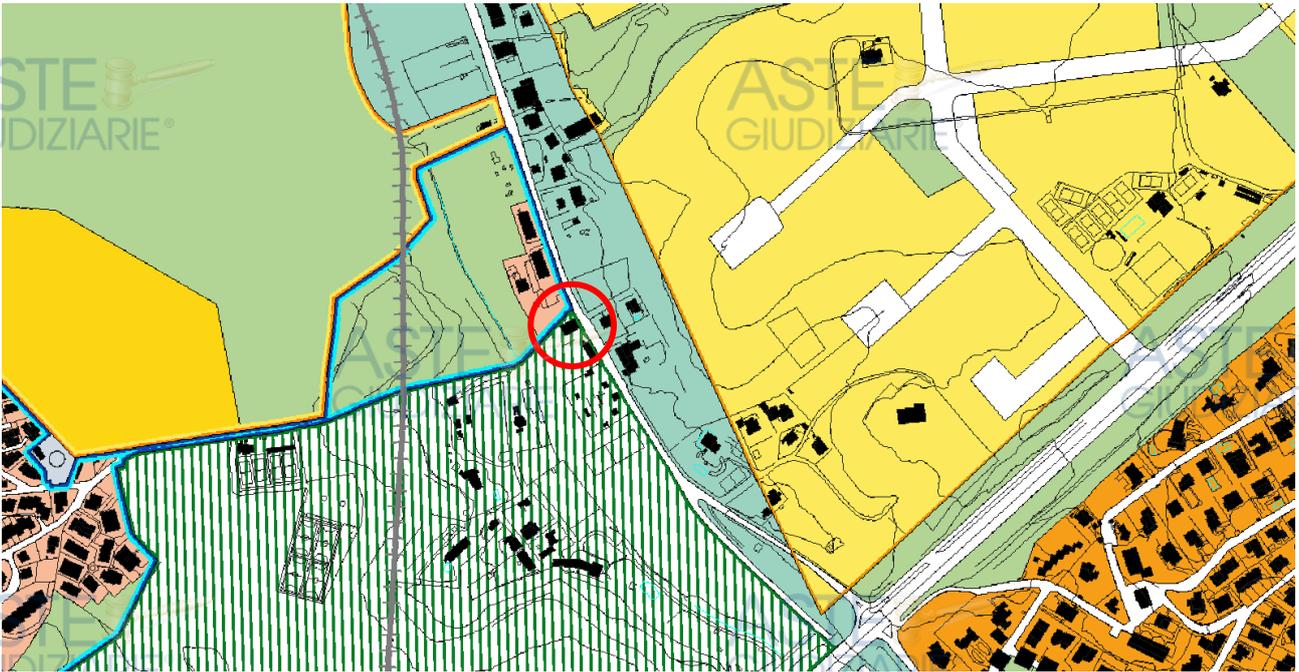
*** si rimanda alla formalità del 9 giugno 2005, reg. gen. 74946, reg. part. 44060, sopra riportata.

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

NORMATIVA URBANISTICA

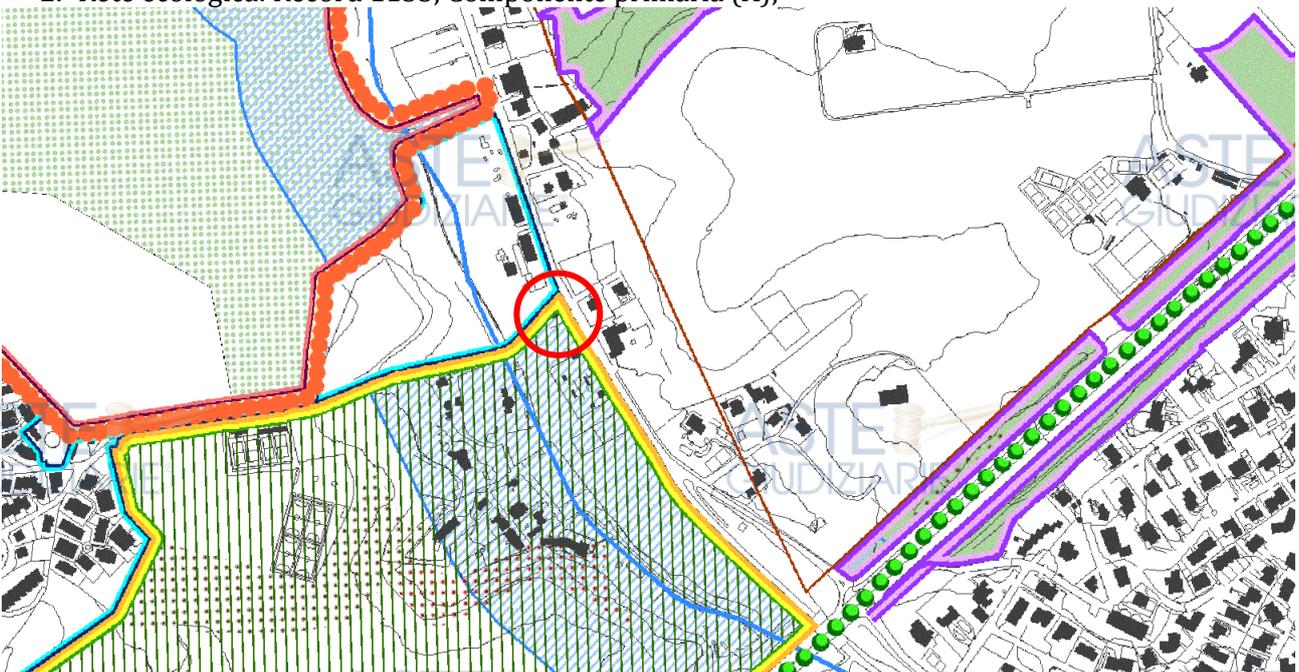
L'edificio di cui le porzioni pignorate sono parte, è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1125 con la particella 1768, sulla base degli accertamenti effettuati sul sito internet istituzionale di Roma Capitale in data 18 ottobre 2024 e con l'approssimazione 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 ...", ricade in:

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



Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano (non in scala)

2. Rete ecologica: Record 1153, Componente primaria (A);



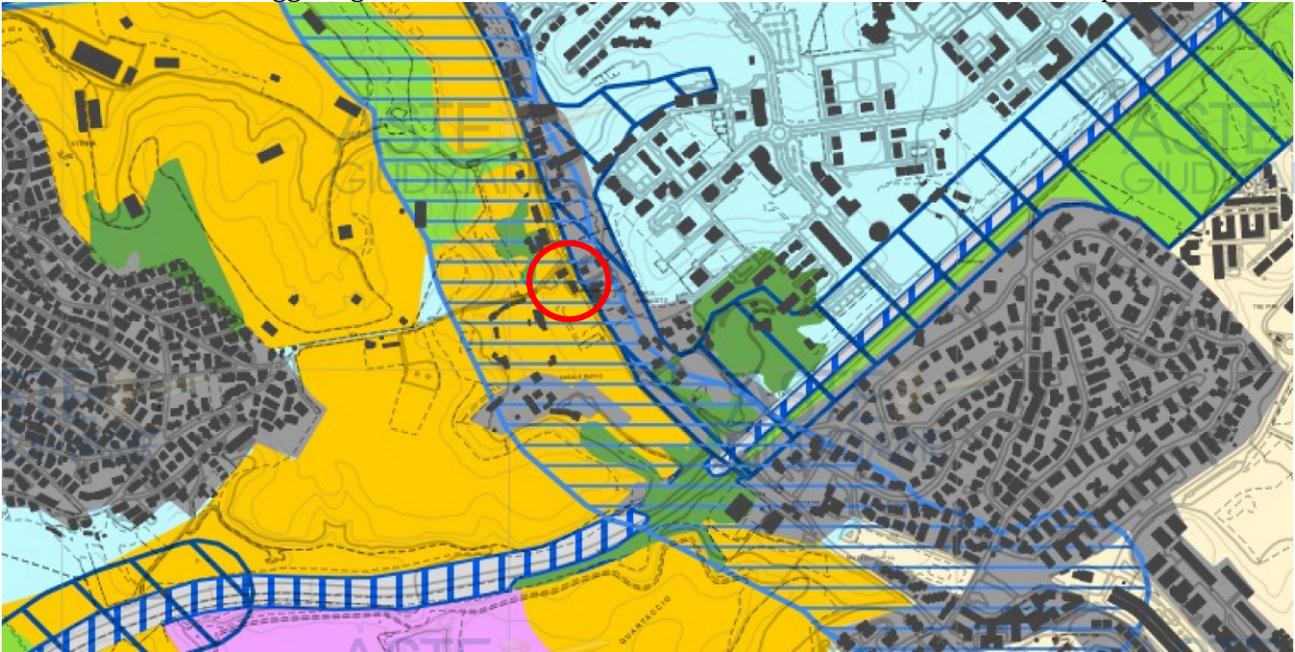
Rete ecologica: Record 1153, Componente primaria (A) (non in scala)

3. Carta per la qualità: non individuato;

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

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

4. PTPR A – Paesaggio Agrario di Rilevante Valore, Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;



PTPR A – Paesaggio Agrario di Rilevante Valore, Coste marine, lacuali e corsi d'acqua (non in scala)

5. PTPR B – c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, f) protezione dei parchi e delle riserve naturali, trp_0635 beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto;



PTPR B – c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, f) protezione dei parchi e delle riserve naturali (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 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio che ricomprende le unità immobiliari non risulta dotato del certificato di agibilità. La realizzazione dell'edificio è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

All'articolo 2 del più citato atto di compravendita è riportato che “... Ai fini dell'art. 40 della Legge 47/1985 e successive, il venditore consapevole anche per la menzione fattane da me Notaio delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le dichiarazioni mendaci e per la formazione e l'uso di atti falsi, dichiara ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 21, comma 2 e 47 del predetto D.P.R. 445/2000, che le opere relative all'unità immobiliare oggetto del presente atto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967. Dichiara inoltre il venditore che l'immobile non è interessato dalle previsioni di sanatoria di cui alla L.N. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni ...”.

Nonostante le indicazioni contenute nel detto atto il sottoscritto ha provveduto ad inviare una mail all'Ufficio di Scopo Condonò al fine di avere esatta cognizione circa la presenza di istanze di sanatoria edilizia che hanno interessato le porzioni immobiliari in argomento: l'Ufficio di Scopo Condonò ha comunicato l'esistenza di una istanza di sanatoria edilizia registrata al prot. 86/195644/002 e presentata per un abuso della consistenza di mq 344,66 di Superficie Utile Abitabile e per mq 40,50 di Superficie Non Residenziale, ubicato in Via di Mezzocammino, 92 e riguardante le porzioni immobiliari identificate con gli interni 1, 2, 3, 3a e 4 e identificate con i subalterni dal 501 al 506, come risulta dall'immagine che segue.



CTU Condonò Edilizio tramite aruba.it
a Studio ▾

07:39 (13 ore fa)



Rilasciata licenza | Conc. n. 168966 del 14-04-1999

	Legge Condonò N. 47/85	Anno Proto.Cond.: 86	Numero 195644	Progressivo Abuso 2
--	---------------------------	-------------------------	------------------	------------------------

Dati Tecnici Scheda Abuso

Stato della scheda : Rilasciata licenza

Vol. Tot:	1003.98	Sup. Abit.:mq	334.66	Sup. No Res.: mq	40.50
Sconto Prima Casa..:	NO	Superficie da Scontare ..:	0.00	Immobile Privo di Tamponatura..:	NO
Oblazione Autodeterminata...:	689.47	Perizia Giurata Costo di Costruzione ...:	0.00		
Oneri Concessori Deducibili ...:	0.00	Valore Costo di Costruzione ...:	0.00		
Coefficiente KRID manuale per riesame pratica ...:	0.00				

Tipo scheda abuso...: A



Pratica: 86/195644/2	Stato 99	Tipo 1	Scheda A	Indirizzo: VIA DI MEZZOCAMMINO 92 /INT.1,2,3,3A,4
Prop ***				R ***

Successivamente a detta informazione il sottoscritto ha inoltre provveduto a presentare istanza di accesso agli atti per avere copia della documentazione che costituisce il fascicolo del condono: detta istanza è stata assunta al prot. QI/2024/208111.

Dalla documentazione pervenuta in data 3 gennaio 2025 si può desumere quanto segue. L'istanza registrata al prot. 86/195644 risulta costituita da un modello 47/85 A che ha ad oggetto una Superficie Complessiva di mq 3,70 e da dodici modelli 47/85 D per una superficie complessiva di mq 1.846,00; il modello recante il progressivo 0564035708/1, l'unico fornito, riguarda una Superficie Complessiva di mq 358,90 per opere destinate ad "altre attività": a fronte di detta domanda è stata rilasciata, in seguito all'istruttoria d'ufficio, la concessione edilizia in sanatoria n. 168966 del 14 aprile 1999 che autorizza mq 334,66 di Superficie Utile Abitabile e mq 40,50 di Superficie Non Residenziale per una Superficie Complessiva di mq 358,96 a destinazione residenziale come risulta dall'accatastamento registrato al prot. 601894 (sub. 501-506); la documentazione fornita in seguito all'istanza di accesso agli atti è allegata alla presente relazione sotto la lettera "G".

Il subalterno 504 rappresenta l'unità immobiliare articolata al solo piano primo, priva conseguentemente degli ambienti nel sottotetto e con una distribuzione interna differente dall'attuale: pertanto ai fini della stima verrà presa in considerazione solamente la consistenza di detto piano, pari a mq 74,50 di Superficie Convenzionale, mentre circa gli oneri per regolarizzare le difformità o per la riduzione in pristino meglio si dirà nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica"; detta superficie convenzionale deve intendersi meramente indicativa in quanto la vendita è effettuata a corpo e non a misura. Conseguentemente la vendita avrà ad oggetto esclusivamente la porzione di immobile al piano primo, oltre ai diritti sulle cose comuni come richiamate nell'atto di compravendita con particolare riferimento alla *"... area pertinenziale della complessiva superficie catastale di metri quadrati 1.500 (millecinquecento) circa, distinta in Catasto al Foglio 1125 con le particelle 1768 (area accorpata in Catasto), 1770, 2518 e 2519 sub b, che nel tipo di frazionamento allegato al Regolamento di Condominio sopra citato ha assunto il numero 2525. In detta intera area pertinenziale sono stati delimitati gli spazi adibiti a giardini e posti macchina, che vengono gravati di servitù perpetua in favore dei condomini avente per contenuto l'uso esclusivo come giardini e posti macchina di detti spazi ..."* e più in particolare, *"... Per quanto concerne la presente vendita, la servitù perpetua concerne lo spazio adibito a giardino distinto con il numero 4 (quattro) e lo spazio adibito a due posti macchina distinti entrambi con il numero interno 4 (quattro) nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui sopra ..."*.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nel corso del sopralluogo sono stati richiesti i documenti necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti installati: la proprietà non è stata nella condizione di fornire la documentazione richiesta e per tale motivo non si è provveduto a redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda i vincoli di natura condominiale si rimanda al regolamento di condominio allegato alla relazione.

STIMA - FORMAZIONE LOTTI

Come sopra indicato lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:

LOTTO UNICO

Bene n. 1 – unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo dell'edificio in Roma, in Via di Mezzocammino, 92, identificata con il numero interno 4 e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1125, particella 1768, subalterno 507 (già 504).

Il pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva RGE 617/2023 ha per oggetto “... il diritto di piena proprietà, dei con tutti i relativi diritti, pertinenze, ed accessioni, situati nel Comune di Roma (RM), in Via di Mezzocammino n. 92 e precisamente: “- appartamento al piano primo, distinto con il numero interno 4 (quattro), composto di tre camere ed accessori, a confine con appartamento interno 3/A, vano scale, giardino interno 1, salvo altri. Il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1125, particella 1768 sub 504, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, rendita catastale Euro 627,50.” ...”.

Il bene oggetto di pignoramento è parte di un modesto edificio che si trova al di fuori del Grande Raccordo Anulare, in un ambito semiestensivo posto a ridosso del tessuto edilizio di “Mezzocammino” e delimitato da detto tessuto, la Via Cristoforo Colombo, il tessuto edilizio di Vitinia e la Via Ostiense.

L'edificio è ubicato in un lotto posto all'intersezione tra la citata Via di Mezzocammino e Via Lago Santo; le attività commerciali sono situate per lo più nei tessuti edilizi sopra richiamati dove transita anche il servizio di trasporto pubblico su gomma.

L'edificio di cui la porzione immobiliare pignorata è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1125 con la particella 1768.

L'abitazione è censita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Fabbricati di Roma, al foglio 1125, particella 1768, sub 507, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 82 m², Totale escluse aree scoperte 82 m², Rendita Euro 766,94, Via di Mezzocammino n. 92, piano 1-2, interno 4.

La porzione immobiliare 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.

L'indagine di mercato, effettuata in data 5 febbraio 2024 presso siti internet specializzati, ha messo in evidenza un mercato, relativamente alle unità immobiliari ad uso residenziale, tutto sommato vivace, con immobili posti in vendita in epoca recente. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (www.immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzioni di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nelle vicinanze di quella da stimare e che presenta delle caratteristiche comuni: l'inserzioni è di seguito riportata.

Quadrilocale via Codigoro, Vitinia, Roma Roma Vitinia Via Codigoro

€ 219.000 4 locali 97 m² 2 bagni Piano 3 No Ascensore Balcone

DESCRIZIONE: riferimento: rif 378 2ff - VITINIA- QUADRILocale RISTRUTTURATO CON BALCONE

Vitinia, in via Codigoro con accesso dalla centralissima Via Sarsina, proponiamo un ampio quadrilocale al terzo piano senza ascensore, completamente e finemente ristrutturato in ogni dettaglio. L'appartamento si apre su un luminoso salone con cucina a vista, perfetto per accogliere amici e parenti. La zona notte offre una prima camera matrimoniale con bagno privato, una seconda spaziosa camera matrimoniale con accesso al balcone, una cameretta versatile e un bagno padronale moderno.

Gli spazi sono ben distribuiti, con finiture di qualità: infissi in PVC con doppio vetro, riscaldamento autonomo e climatizzazione, garantendo comfort in ogni stagione. Un'opportunità unica per chi cerca una casa pronta subito, ideale per una famiglia che vuole vivere in un ambiente curato e funzionale.

Situato a Vitinia, in via Codigoro, questo quadrilocale offre non solo una casa impeccabile, ma anche una posizione strategica. Vitinia è una zona residenziale tranquilla e ben collegata, a pochi minuti dal centro di Roma grazie alla vicinanza con la stazione ferroviaria della linea Roma-Lido e a comodi collegamenti stradali come la via Ostiense e il GRA. Perfetto per chi desidera vivere in un ambiente tranquillo, lontano dal caos cittadino, ma con la comodità di raggiungere facilmente il cuore della Capitale. La zona è servita da negozi, scuole, parchi e tutti i principali servizi, rendendola ideale per famiglie che cercano una vita confortevole e ben organizzata. Inoltre, la presenza di aree verdi e la vicinanza al mare di Ostia rendono Vitinia una scelta attraente per chi ama la natura e il relax, senza rinunciare alla comodità urbana.



Alcune delle foto riportate nell'inserzione





Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione





Alcune delle foto riportate nell'inserzione

Le caratteristiche in comune sono rappresentate dall'ubicazione nella stessa zona, dalla consistenza dell'immobile mentre le differenze possono essere individuate nello stato di conservazione, che può ritenersi ordinario per l'abitazione da stimare e discreto per quella descritta nell'inserzione, e l'ubicazione di piano.

In considerazione delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore ed acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce un ribasso ordinario del 10% circa, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 197.100,00 (€ 219.000,00 - 10%): dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza indicata nell'inserzione, pari a mq 97,00, si ottiene il valore di €/mq 2.031,96 (€ 197.100,00 : 97,00 mq).

Detto importo si colloca tra i valori minimi e i valori massimi registrati dall'OMI per le civili abitazioni: i valori OMI registrati nel primo semestre 2024 sono di seguito riportati.

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA **Fascia/zona:** Suburbana/VITINIA (VIA SARSINA)

Codice di zona: E81 **Microzona catastale n.:** 178

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	1650	2400	L	7,8	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2100	L	7,3	10,5	L
Box	Normale	900	1300	L	5	7,3	L
Posti auto coperti	Normale	700	1000	L	4	6	L
Posti auto scoperti	Normale	400	600	L	4	6	L

Applicando il valore di €/mq 2.031,96 alla consistenza dell'abitazione, come individuata nel paragrafo "Regolarità edilizia", si ottiene il valore di € **151.381,02** (€/mq 2.031,96 x mq 74,50). 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 10% del valore di mercato individuato in considerazione del fatto che trattasi di un edificio sprovvisto del certificato di abitabilità, realizzato in epoca remota e nel quale sono emerse delle criticità di tipo



strutturale come descritte in precedenza, ma che è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad **€ 15.138,10** (€ 151.381,02 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Il confronto tra la situazione legittima, descritta nella planimetria catastale del subalterno 504, e lo stato dei luoghi ha evidenziato delle irregolarità riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo con l'annessione dei locali nel sottotetto, non di proprietà esclusiva e trasformati in abitazione, mediante una scala interna. Per ricondurre le porzioni immobiliari allo stato legittimo sarà necessario procedere alla demolizione della scala con conseguente chiusura del solaio che divide i due livelli, oltre alle opere di finitura consistenti nel rifacimento di parte della pavimentazione, degli intonaci delle pareti e della successiva tinteggiatura: il costo per detti interventi è stato quantificato sulla base del prezzario "Tariffa dei prezzi 2023 – Regione Lazio" approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 101 del 14 aprile 2023, la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503, approvata nella seduta del 4 luglio 2024, in cifra tonda, in ragione di € 9.000,00, comprensivo degli oneri di scarica oltre agli onorari per il professionista incaricato della redazione della SCIA che possono essere quantificati in ragione di € 4.500,00 oltre ad € 1.500,00 circa per i diritti di segreteria e la sanzione prevista dall'art. 6bis, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, per le opere interne. Gli oneri per la regolarizzazione edilizia possono essere quantificati complessivamente in **€ 15.000,00**. Non sono stati previsti oneri per gli eventuali interventi da realizzare negli ambienti nel sottotetto.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto nel paragrafo "Stima/Formazione lotti", l'abitazione da stimare è risultata nel complesso in ordinario stato di conservazione, fatta eccezione per alcune criticità precedentemente descritte e quindi versa in uno stato manutentivo di poco peggiore rispetto a quello dell'unità immobiliare presa a riferimento. Per ricondurre l'abitazione da stimare nello stesso stato conservativo di quella indicata nell'inserzione sono necessari degli interventi i cui costi hanno una incidenza valutabile in ragione di €/mq 200,00 da applicare alla Superficie Utile rilavata, pari a mq 56,74; pertanto l'importo da detrarre risulta pari a **€ 11.348,00** (€/mq 200,00 x mq 56,74); in detto importo devono ritenersi comprese e compensate tutte le criticità descritte nel paragrafo "Stato conservativo".

STATO DI POSSESSO

Come esposto nel precedente paragrafo "Stato di occupazione", le porzioni immobiliari in argomento risultano condotte in locazione in virtù di un contratto che prevede un canone di locazione che può ritenersi ordinario in funzione dell'ubicazione dell'immobile e dello stato di conservazione: per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato. Peraltro, con il già citato messaggio PEC inviato al custode nominato la stessa conduttrice ha preannunciato che provvederà a lasciare *"... libero di persone e vuoto di cose ed effetti personali, l'appartamento*



esecutato, il giorno 15 maggio 2025 ...”: in detta data le porzioni immobiliari pignorate sono tornate nella disponibilità del custode.

Con riferimento al fatto che nella vendita è altresì compresa la servitù perpetua che concerne lo spazio adibito a giardino distinto con il numero 4 (quattro) e lo spazio adibito a due posti macchina si ritiene di dover incrementare il valore individuato del 12%: pertanto l'importo da aggiungere è pari ad **€ 18.165,72** (€ 151.381,02 x 12%).

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

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

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministrazione del condominio ha comunicato che per l'abitazione risultano quote condominiali insolute per un importo complessivo di **€ 3.245,79**, come risulta dall'estratto conto di posizione fornito ed allegato alla presente sotto la lettera "H".

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto il valore dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio in Roma, in Via di Mezzocammino, n. 92, identificata con il numero interno 4, comprensiva della servitù perpetua che concerne lo spazio adibito a giardino distinto con il numero 4 (quattro) e lo spazio adibito a due posti macchina, è determinato in ragione di € 124.814,85 come di seguito specificato:

Valore di mercato individuato:	€	151.381,02	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	15.138,10	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	15.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	11.348,00	+
Stato di possesso:	€	18.165,72	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	3.245,79	=
Valore	€	124.814,85	

Pari in cifra tonda ad € 125.000,00 (centoventicinquemila/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 e meglio sopra descritti, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche degli immobili. Le verifiche circa la legittimità edilizia, che sono state effettuate con le modalità indicate nel testo, senza poter prendere visione del fascicolo del condono, ed hanno riguardato esclusivamente le 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.

Gli oneri per la riduzione in pristino e/o per la regolarizzazione urbanistica sono stati calcolati sulla base del Prezziario regionale del Lazio: i prezzi ivi riportati possono discostarsi da quelli praticati sul mercato e pertanto la determinazione degli oneri effettivi è rimessa all'acquirente al momento della formulazione dell'offerta; analoghe considerazioni possono essere espresse circa gli onorari per le attività tecniche indicate nel paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

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

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

Roma, 16 maggio 2025

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia della compravendita autenticata dell'avv. Flaminia Cantamaglia, rep. 16, racc. 12;
- B. Documentazione catastale;
- C. Regolamento di Condominio;
- D. Copia del contratto di locazione;
- E. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto del sig***
- F. Esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, sul conto del ***;
- G. Documentazione fatta pervenire dall'Ufficio di Scopo Condonò;
- H. Prospetto delle spese condominiali insolute.