

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperta ex art. 568 CPC Geom. Cristina Aiuti, nell'Esecuzione Immobiliare 654/2022 del
RGE. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Merola.

Promossa da

"Belgirate Securitisation srl"

con sede in Via Mario Carucci, 131 – 00143 Roma (RM)
CF 14521991001

"Do Value Spa" (Mandataria)

con sede in Viale dell'Agricoltura, 7 – 37135 Verona (VR)
CF 00390840239

Rappresentati e difesi dall'Avv. Francesco Piselli
Viale dei Parioli, 74
00197 – Roma (RM)

PEC: francescopiselli@ordineavvocatiroma.org

Contro

Custode

Avv. Angela Maria Lorena Cordaro

PEC: angelamarialorenacordaro@ordineavvocatiroma.org

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	22
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima/Formazione lotti	26
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	31
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	31
Stato d'uso e manutenzione	32
Stato di possesso.....	32
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	32
Spese condominiali insolute.....	32
Conclusioni.....	33
Limiti dell'incarico	33
Elenco degli allegati.....	33

INCARICO

Con provvedimento del 22 maggio 2024, la sottoscritta Geom. Cristina Aiuti, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 – Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC cristina.aiuti@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 11 giugno 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

PREMESSA

Il pignoramento immobiliare che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 654/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in data 17 giugno 2022 al n. 80603 del Registro Generale e al n. 56737 del Registro Particolare, ha ad oggetto l'unità immobiliare sito: “... in Comune di Roma (RM) Via del Porto Fluviale n. 67A, e precisamente appartamento al piano secondo, distinto con il numero interno 15 (quindici), composto da ingresso, tre camere, angolo cottura, bagno e balcone; confinante con appartamento int. 14, distacco proprietà con accesso da via del Porto Fluviale n. 65, vano scala, salvo altri; il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 818, particella 28, sub 8, Via del Porto Fluviale n.67A, piano 2, int. 15, z.c. 3, categ. A/3, cl.3, vani 4,5, r.c. € 883,14; ...”.

DESCRIZIONE

Il lotto è composto dal seguente bene:

Bene n. 1 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via del Porto Fluviale 67A, piano 2 int. 15, costituita da un appartamento, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 818, particella 28, subalterno 8, categoria A/3, rendita catastale Euro 883,14.

La porzione immobiliare che costituisce il lotto unico è parte dell'edificio sito in località “Porto Fluviale”, ubicato in Via del Porto Fluviale 67/A, nel quadrante sud del territorio comunale di Roma Capitale, nel perimetro di competenza amministrativa del Municipio VIII e più precisamente nel quartiere denominato “Ostiense”.

Il quartiere Ostiense si trova a ridosso del centro storico di Roma, delle antiche Mura Aureliane, del fiume Tevere e del Ponte dell'industria che collega la ferrovia Roma Civitavecchia al quartiere “Ostiense” divisa dal Tevere, per raggiungere la stazione “Termini”; è uno degli insediamenti programmati nei piani urbanistici sviluppati negli anni 1907, caratterizzato dalla presenza di siti di archeologia industriale e di carattere popolare; attualmente ha caratteristiche di borgo marinaro “Fluviale”. Le politiche di recupero e di riqualificazione urbana diffuse nel quartiere lo hanno reso una “street art district” cioè un enorme museo a cielo aperto; la struttura del quartiere meglio risulta dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.





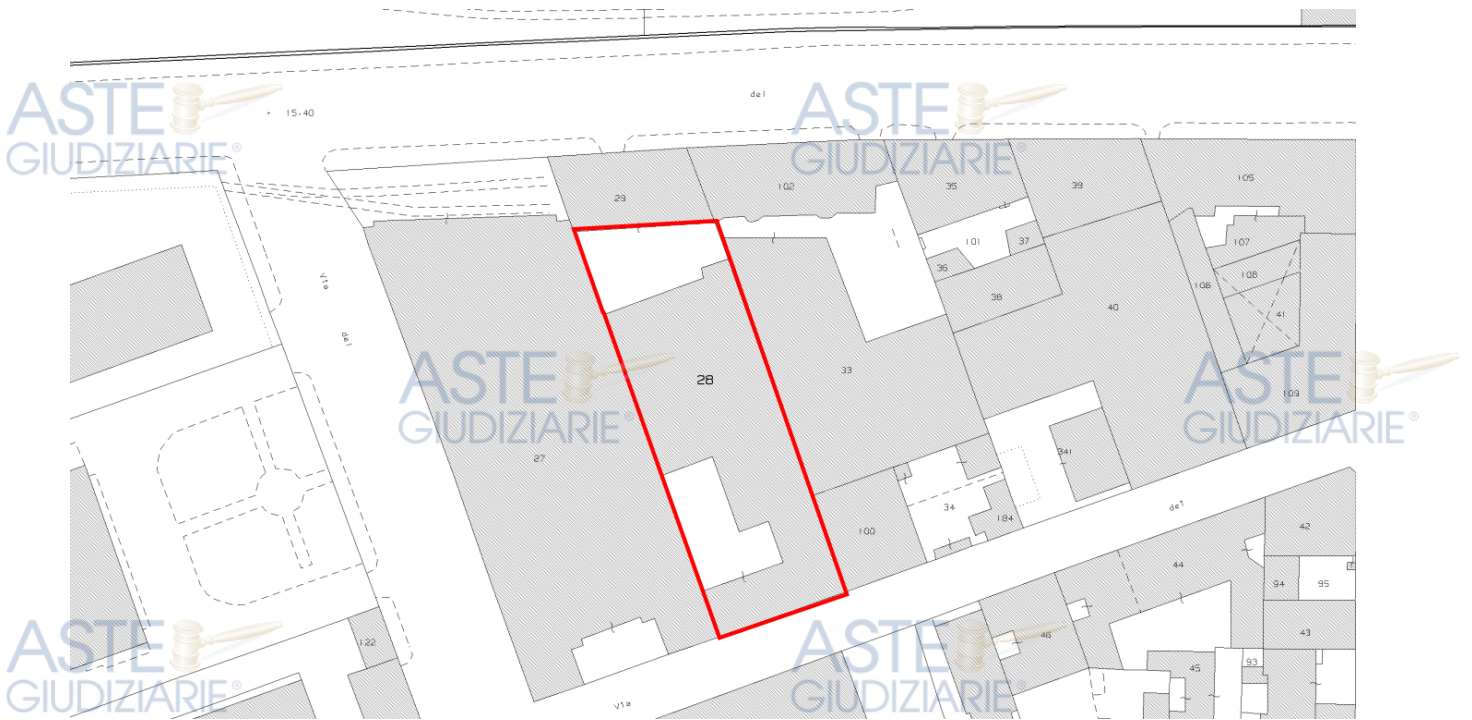
Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare pignorata sopra descritta ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni al foglio 818, particella 28, come meglio risulta dall'estratto delle mappe catastali di seguito riportato in cui il fabbricato è evidenziato con un perimetro rosso.





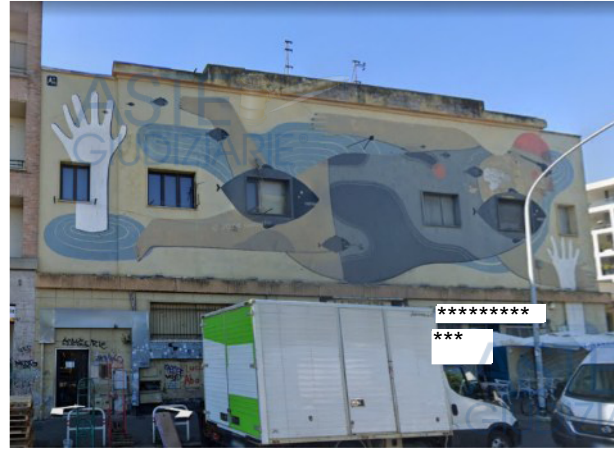
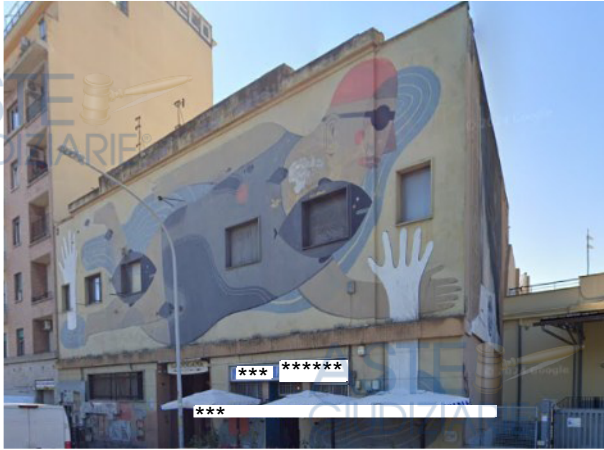
Stralcio dalle mappe catastali – foglio 818, particella 28 (non in scala)

Il tessuto edilizio che ricomprende il detto edificio è risultato molto eterogeneo: dall'edificio multipiano a palazzine che si elevano per 2/3 piani fuori terra; le unità immobiliari hanno destinazione prevalentemente residenziale. Via del Porto Fluviale è caratterizzata dalla stazione ferroviaria Ostiense, dalla presenza della metro "Stazione Piramide", che si trova a circa 800 metri e dal trasporto pubblico su gomma che transita sulla citata Via del Porto Fluviale. Il quartiere risulta dotato di ogni servizio: la pista ciclabile sul Lungo Tevere; la sede della facoltà di Architettura "Roma Tre"; nelle immediate vicinanze sono altresì presenti diversi esercizi commerciali e locali che rendono vivace la movida del quartiere.

Di seguito si riportano alcune foto scattate all'arteria stradale e all'edificio su cui insiste la porzione immobiliare pignorata.



Immagini di Via del Porto Fluviale dove insiste la porzione immobiliare pignorata



L'edificio d'interesse da via del porto fluviale fonte Google Earth



L'edificio d'interesse dall'alto fonte Google Earth



L'edificio d'interesse dall'alto fonte Google Earth

LOTTO UNICO

Il bene oggetto di pignoramento consiste nel seguente immobile:

Bene n. 1 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via del Porto Fluviale 67A, piano 2 int. 15, costituita da un'abitazione, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 818, particella 28, subalterno 8, categoria A/3, rendita catastale Euro 883,14.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, attestante le risultanze delle ispezioni effettuate presso il Catasto dei Fabbricati di Roma e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1: il tutto viene certificato alla data del 14 settembre 2022. L'ispezione è stata effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 e individua l'atto ultraventennale con il quale è stata acquistata la proprietà.

TITOLARITÀ

La porzione immobiliare che costituisce il lotto unico appartiene a:

- ***** con residenza in ***** scala unica
int. 15 00154 Roma (RM), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

La porzione immobiliare che costituisce il lotto unico viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- ***** con residenza in ***** , scala unica
int. 15 00154 Roma (RM), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

L'unità immobiliare è pervenuta in proprietà dai signori ***** al
signor ***** con atto rogato dal Notaio Loredana Bocca di Palestrina del 12 dicembre 2005, rep. 13.513 racc. 8.779. Col detto atto il sig. ***** ha acquistato il seguente bene: "... - appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno quindici (15), composto da ingresso, tre camere, angolo cottura, bagno e balcone; confinante con appartamento int. 14, distacco proprietà con accesso da via del Porto Fluviale n. 65, vano scala, salvo altri. Il descritto immobile risulta distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma (RM) al Foglio 818, particella 28, sub. 8, Via del Porto Fluviale n. 67A, Piano 2, Interno 15, Z.c. 3, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 4,5, R.C. Euro 883,14...", copia del citato atto è allegata alla presente relazione sotto la lettera "A". La porzione immobiliare è pervenuta alla parte venditrice e nello specifico al signor ***** , per il diritto di usufrutto vitalizio, e alla signora ***** , per la nuda proprietà, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto in data 22 aprile 1991 rep. n. 33/29, registrato a Roma l'8 maggio 1991 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 26 aprile 1991 al n. 22412 di formalità. Per quanto riguarda i titoli che coprono il ventennio della piena proprietà sull'unità immobiliare in argomento si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali".

CONFINI

All'atto del sopralluogo, la porzione immobiliare che costituisce il **Bene n. 1** è composta da una abitazione posta al piano secondo del complesso immobiliare avente accesso dal civico 67A.

Il complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica romboidale composto da due piani fuori terra (h: 10 ml circa) posto su via del Porto Fluviale n. 67A; entrando dal civico suddetto si attraversa un corridoio che porta ad una corte comune esterna di forma trapezoidale e da lì, attraverso



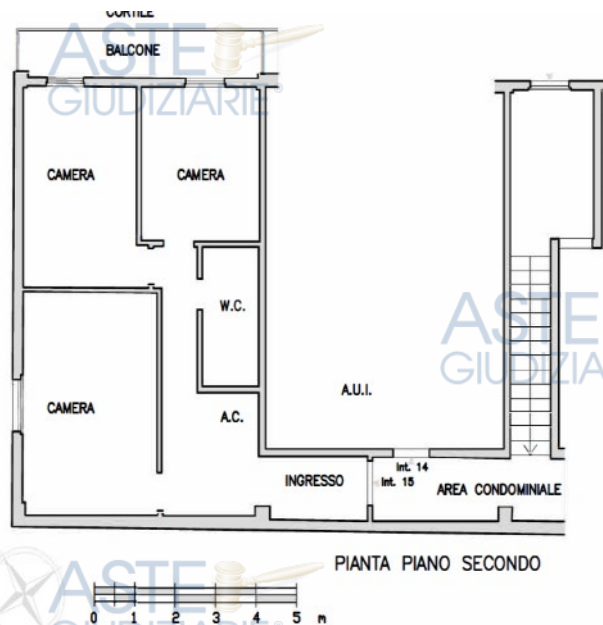
una scala esterna ad “L”, composta da due rampe, si accede ad un’area comune condominiale a cielo aperto, su cui insistono sia a destra che a sinistra due file di casette a schiera.

L’unità immobiliare confina con l’interno numero 14 con l’area condominiale a cielo aperto e con il vano scala, salvo altri e più precisi confini. La descrizione dei confini contenuta nell’atto di provenienza è coerente con quanto rinvenuto all’atto del sopralluogo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,40 mq	1,00	63,40 mq	2,50 m	2
Balcone	6,20 mq	0,20	1,24 mq		2
Superficie complessiva tra coperto e scoperto:			64,64 mq		

All’atto del sopralluogo, effettuato in data 17 ottobre 2024, è emerso che l’unità immobiliare risulta costituita da un piccolo ingresso ed un disimpegno nel quale è collocato un angolo cottura, da tre camere da letto di cui due hanno accesso tramite porta finestra al balcone di pertinenza e da un bagno cieco: l’abitazione ha una superficie netta di mq 54,10 mq ed una superficie complessiva di mq 63,40, presenta un balcone rivolto verso l’area condominiale interna, posto a sud est della superficie di circa mq 6,20; l’altezza di interpiano massima dell’appartamento è di ml 2,50; come risulta dalla restituzione grafica del rilievo effettuato che di fianco si riporta.



L’elaborazione del rilievo effettuato (piano secondo - non in scala)

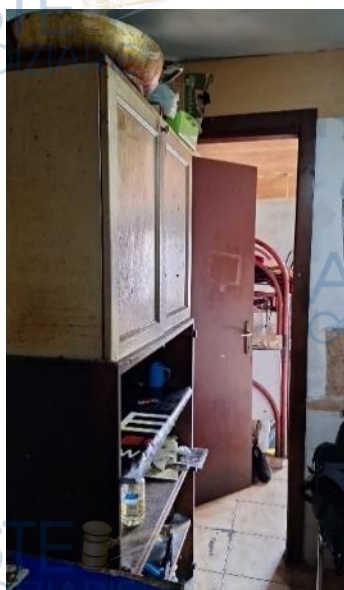


Il corridoio d’ingresso





L'angolo cottura



Il corridoio di accesso alle camere e al wc



La camera da letto n. 2





La camera da letto n. 3



Il wc



Il balcone

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Particella 28 sub 8 – Catasto Fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29 aprile 1987 fino al 22 aprile 1991	*****	Catasto Fabbricati Fg. 818, Part. 28 sub. 8 zona cens. 3, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Rendita £ 4.230 Via del Porto Fluviale n. 67/A-67/B, int. 8 piano 1-2
Dal 22 aprile 1991 fino al 22 aprile 1991	*****	Catasto Fabbricati Fg. 818, Part. 28 sub. 8 zona cens. 3, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Rendita £ 4.230 Via del Porto Fluviale n. 67/A-67/B, int. 8 piano 1-2
Dal 22 aprile 1991 fino al 17 luglio 1995	*****	Catasto Fabbricati Fg. 818, Part. 28 sub. 8 zona cens. 3, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale



	*****	Rendita € 4.230 Via del Porto Fluviale n. 67/A-67/B, int. 8 piano 1-2
Dal 17 luglio 1995 fino al 12 dicembre 2005	*****	Catasto Fabbricati Fg. 818, Part. 28 sub. 8 zona cens. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Rendita € 1.710.000 € 883,14 Via del Porto Fluviale n. 67/A, int. 15 piano 2. Variazione della destinazione del 11/07/1995 in atti dal 18/01/2000 Ufficio Abitazione (n. 66013.1/1995)
Dal 12 dicembre 2005 all'attualità	*****	Catasto Fabbricati Fg. 818, Part. 28 sub. 8 zona cens. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 68/66 mq, Rendita € 883,14 Via del Porto Fluviale n. 67/A, int. 15 piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati identificativi						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	818	28	8	3	A/3	3	4,5 Vani	68/66	€ 883,14	2

Corrispondenza catastale

Con riferimento all'abitazione la planimetria catastale è corrispondente allo stato dei luoghi: circa la legittimità edilizia dell'unità immobiliare meglio si dirà nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia". La documentazione catastale relativa al Bene n. 1 è allegata alla presente relazione rispettivamente sotto la lettera "B".

PRECISAZIONI

Ancora nell'art. 2 dell'atto di compravendita a rogito del notaio Loredana Bocca in Palestrina, stipulato in data 12 dicembre 2005, rep. 13513, raccolta 8.779, è riportato che "... Quanto in oggetto viene compravenduto nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui si trova, a corpo e non a misura comprensivo di ogni diritto, azione e servitù nonché con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato da considerarsi di ragione condominiale a norma di legge e del regolamento di condominio vigente che la parte acquirente dichiara di accettare e si obbliga di rispettare..."

PATTI

Ancora nell'art. 4 del più volte citato atto di compravendita è indicato che "... La parte venditrice: - dichiara e garantisce che quanto alienato con il presente atto è di sua piena proprietà per esserle pervenuto quanto al signor***** , per il diritto di usufrutto vitalizio, e alla signora***** per la nuda proprietà, per atto a rogito Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto in data 22 aprile 1991 rep.n. 33/29, registrato a Roma l'8 maggio 1991 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 26 aprile 1991 al n. 22412 di formalità; - garantisce, altresì, che l'immobile in oggetto è libero da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, prelazioni, oneri e privilegi anche di natura fiscale, nonché da imposte e tasse arretrate a qualsiasi titolo maturate, volendo e dovendo, diversamente, rispondere dell'evizione e dei danni come per legge..."



STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel precedente paragrafo "Consistenza", all'atto del sopralluogo l'abitazione in trattazione, versava in pessimo stato di conservazione, le condizioni dell'appartamento denotano una generale condizione di degrado, che si ripercuote sulla condizione di salubrità ed igienico sanitaria, che pertanto risultano prive di ogni requisito, imposto dalla normativa vigente in materia igienico/sanitaria, che possa rendere l'abitazione abitabile ed agibile. Durante il sopralluogo, è stato possibile rilevare che l'angolo cottura, formato da una sola macchina per cucinare le cui condizioni di sporcizia e di igiene erano pessime, era alloggiata in una zona priva di qualsiasi ricambio di aria, mostrando in generale una situazione non consona con il regolamento igienico e edilizio del Comune di Roma. L'abitazione nella condizione di cui al sopralluogo necessita di importanti lavori di ristrutturazione: i pavimenti e i rivestimenti risultano fatiscenti ed in parte divelti, le pareti sono molto sporche e talvolta presentano fenomeni di muffa con distacco dell'intonaco, i solai sembrano coperti da pannelli di cartongesso non intonacato che coprono la copertura a tetto (a capanna), anch'essi rovinati e quasi divelti. L'impianto elettrico non è conforme alle attuali norme vigenti; quanto sopra descritto, meglio si evince dalla documentazione fotografica riportata di seguito e nel paragrafo "Consistenza".



i fenomeni di degrado riscontrati nell'abitazione



i fenomeni di degrado riscontrati nell'abitazione





i fenomeni di degrado riscontrati nell'abitazione

PARTI COMUNI

Con messaggio mail del 30 ottobre scorso l'amministrazione del condominio ha fornito la copia del regolamento che disciplina il condominio di Via di Porto Fluviale n. 67/A; all'art 2 di detto regolamento è indicato che *"...Sono di proprietà comune, indivisibile e inalienabile di tutti i condomini:*

*A-la superfice del terreno su cui sorge la costruzione, intendendosi per essa quella delimitata dai fili esterni dei pilastri dell'intera costruzione e quella della scala di accesso a partire dalla rampa esterna che immette al patio condominiale del 1° piano che divide i due corpi di ambienti costituenti il condominio. Per quanto riguarda la scala di accesso che da Via Porto Fluviale permette di accedere al Condominio, questa è in comune tra i condomini del primo corpo di fabbricato (proprietà***** ed il costituente condominio.*

B- Le fondazioni, i muri esterni le le latre strutture portanti, dell'edificio;

C- La copertura mista formati sia dai corpi del tetto che dal patio condominiale;

D-La rete di adduzione di acqua, telefono, e citofono, fino alle derivazioni dell'entrata dei singoli appartamenti, nonché le reti degli scarichi dei pluviali, idrici, e di fognatura fino alle condotte comunali.

*Allo stato attuale la condotta adduttrice dell'acqua è installata nella proprietà di***** in via provvisoria e la stessa dovrà a cura del condominio essere eventualmente traslata a semplice richiesta***** nella stessa ubicazione condominiale come il gas erete elettrica...".* Per quant'altro contenuto nel regolamento

di condominio si rimanda alla copia dello stesso che è allegato alla presente relazione sotto la lettera **"C"**. Il complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica romboidale composto da due piani fuori terra (h: 10 ml circa) posto su via del Porto Fluviale n. 67A; entrando dal civico suddetto si attraversa un corridoio che porta ad una corte comune esterna di forma trapezoidale e da lì, attraverso una scala esterna ad "L" composta da due rampe, si accede all'area comune su cui insistono due serie di appartamenti del tipo a schiera poste a destra e a sinistra dell'area comune: alle singole unità immobiliari poste al piano primo si accede direttamente dall'area comune; alle singole unità immobiliari poste al piano secondo si accede tramite una scala di pertinenza condominiale con ingresso dalla stessa area comune.





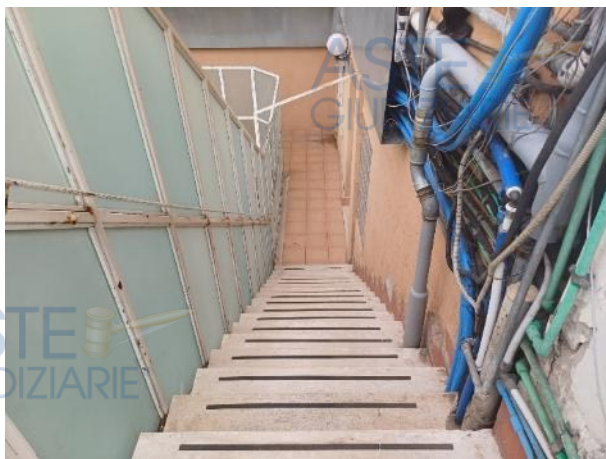
Il portone d'ingresso



l'androne principale

Il portone d'ingresso che si trova su Via del Porto Fluviale è realizzato in ferro e vetro e permette di accedere all'androne condominiale che è caratterizzato da una pavimentazione in ceramica, la pavimentazione delle scale è costituita da pietra naturale, le pareti sono rifinite ad intonaco colorato beige scuro e bianco, le ringhiere delle scale sono in ferro; le analoghe rifiniture sono presenti nel vano scala che permette di accedere all'area condominiale a cielo aperto dove si trovano le case a schiera.

I prospetti delle case a schiera rivolti a sud est, sono rifiniti ad intonaco di colore giallo ocre, mentre i balconi hanno le ringhiere in ferro di colore bianco con il corrimano di colore bianco e marrone.



La scala di accesso alle case a schiera



Patio condominiale delle case a schiera



L'androne delle case a schiera



vano scala della casa a schiera

Il complesso immobiliare presenta la facciata principale orientata a nord, su via del Porto Fluviale, e la facciata orientata ad ovest, ad angolo di via del Porto Fluviale: presentano entrambe la finitura ad intonaco di colore giallo ocre con un basamento in ceramica dello stesso colore. Le facciate del fabbricato oggetto di interesse sono caratterizzate dalla presenza di due murales realizzate in maniera legittima,



attività ricorrente dovuta ad una politica di recupero e di riqualificazione urbana diffusasi nel quartiere diventando una “street art district”: la facciata nord è stata dipinta nell’anno 2011 da Agostino Iacurci, intitolata “Fish ‘n Kids”, rappresenta un uomo che nuota tra pesci, probabilmente in riferimento all’attività commerciale sita al piano terra denominata “Pescheria Ostiense”.



Street Art di Agostino Iacurci in Via del Porto Fluviale (foto: Blocal)

La facciata ovest è, invece, caratterizzata dal murales di Axel Void. Lo street artist di Miami ha rappresentato in stile iperrealistico la proprietaria di un ferramenta che si trovava in quell’edificio ai tempi in cui Ostiense era ancora il motore industriale della città, un personaggio ricordato con molto affetto dai vecchietti del quartiere.



Axel Void, Murale a Ostiense (foto: Blocal)

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 pluripiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L’edificio è stato realizzato con struttura portante costituita da elementi in conglomerato di calcestruzzo armato e solai in laterocemento mentre la copertura è costituita da un tetto a falde.

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



realizzato da pannello coibentato e lamiera. Le facciate, come accennato, sono rifinite ad intonaco tinteggiato giallo ocra mentre i balconi hanno le ringhiere in ferro di colore bianco e marrone.

L'abitazione presenta pavimenti e i rivestimenti in ceramica; le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato. Gli infissi esterni sono realizzati in legno di colore marrone mentre quelli interni sono in legno tamburato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso dei sopralluoghi effettuati l'immobile è risultato nella disponibilità, del Signor *****
***** detentore del contratto di locazione registrato in data 2 ottobre 2019 al n. 20312 serie 3T. Con decorrenza dal 2 ottobre 2019 al 30 settembre 2023 (non rinnovabile) al canone di 9.600,00 euro annui con divieto di ospitare più di cinque persone e divieto di sublocazione. Per verificare se il canone di locazione è stato rinnovato, la sottoscritta ha eseguito in data 18 ottobre 2024 una interrogazione all'agenzia dell'entrate per verificare l'esistenza di un contratto di locazione e/o contratto di comodato d'uso in essere, il cui esito è risultato negativo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22 aprile 1991 al 12 dicembre 2005	*****	Atto tra vivi – Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Bernardo Cannata di Roma	22 aprile 1991	33	29
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
		Trascrizione			
Dal 12 dicembre 2005 all'attualità	*****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	26 aprile 1991	39110	22412
		Atto tra vivi – Conferimento in società			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Loredana Bocca di Palestrina	12 dicembre 2005	13513	8779
		Registrazione			
		Presso	Data	N.	Vol.
		Ufficio registro di Palestrina	13 dicembre 2005	2764	Serie 1T
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	26 novembre 2016	118499	81964

Per quanto concerne l'atto di proprietà a rogito del notaio Loredana Bocca di Palestrina del 12 dicembre 2005 rep. 13513 rac. 8779, si specifica che nella nota di trascrizione Registro generale n. 169405 Registro particolare n. 97751 erano stati riportati erroneamente le quote del diritto di proprietà per 1/2 dei Sig.ri ***** mentre il loro diritto legittimo era rispettivamente diritto di Usufrutto e diritto di Nuda proprietà per la quota di 1/1; errore successivamente corretto nella trascrizione eseguita il 26 ottobre 2016 Registro generale n. 118499 e Registro particolare n. 81964.

Per quanto riguarda le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 31 ottobre 2024, sono risultate le seguenti formalità sul conto del Sig.***** : le visure sono state effettuate per nominativo e sono state estese a tutti i tipi di formalità senza restrizione alcuna; l'esito delle visure effettuate è allegato alla presente sotto la lettera "D".

Trascrizioni

Atto Notarile Pubblico

Titolo: Atto tra vivi - Compravendita

Rogante: notaio Loredana Bocca di Palestrina del 12 dicembre 2005, rep. 13513/8779

Trascritto a Roma 1 il 14 dicembre 2005, Registro generale n. 169405 Registro particolare n. 97551

A favore: *****

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

Contro: *****

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni;

Contro: *****

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni.

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 818, particella 28, subalterno 8, natura A/3 – Abitazioni di tipo economico, consistenza 4,5 vani, Via del Porto Fluviale N. civico 67A, Piano 2.

Nella Sezione D si specifica: "... Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Informazioni per la voltura catastale

Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1

Repertorio dell'atto notarile 0000033/00029 Data dell'atto 22/04/1991 Rogante BERNARDO

CANNATA COMPRAVENDITA

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



Rettifiche: Trascrizione presentata il 26/10/2016 Servizio di P.I. di ROMA 1

Registro particolare n. 81964 Registro generale n. 118499

Tipo di atto: 8112 – Compravendita...”.

In detta formalità, la titolarità del Sig.re*****

è stata

erroneamente indicata per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione di beni, successivamente con la nota di trascrizione del 26 ottobre 2016, Registro generale n. 118499 Registro particolare n. 81964 di seguito descritta, si è provveduto alla esatta indicazione della titolarità.

Atto Giudiziario

Titolo: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili del 22 gennaio 2013, rep. 4529

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 5 aprile 2013, Reg. generale n. 33413 Reg. particolare n. 25132

A favore: Unicredit Spa con sede a Roma (RM), C.F. 00348170101, relativamente all'unità negoziale n 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: *****

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

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 818, particella 28, subalterno 8, natura A/3 – Abitazioni di tipo economico, consistenza -, Via del Porto Fluviale N. civico 67 interno 15 Piano 2.

Detto pignoramento ha originato la procedura esecutiva RGE 455/2013, estinta all'udienza del 12/04/2016 con provvedimento cron. 6474/2016; dagli accertamenti eseguiti il pignoramento non è annotato di cancellazione e non potrà essere cancellato con il decreto di trasferimento.

Atto Notarile Pubblico

Titolo: Atto tra vivi - Compravendita

Rogante: notaio Loredana Bocca di Palestrina del 12 dicembre 2005, rep. 13513/8779

Trascritto a Roma 1 il 26 ottobre 2016, Registro generale n. 118499 Registro particolare n. 81964

A favore: *****

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

Contro: *****

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

Contro: *****

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

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 818, particella 28, subalterno 8, natura A/3 – Abitazioni di tipo economico, consistenza 4,5 vani, Via del Porto Fluviale N. civico 67A, Interno 15, Piano 2.

Nella sezione D si specifica: “... la presente nota è in rettifica della precedente trascritta in data 14 dicembre 2005 al n. 97.551 di formalità in quanto nella stessa venivano indicati erroneamente i diritti e le quote dei soggetti contro.

Informazioni per la voltura catastale

Vulture mancanti: immobile di riferimento:

1.1 Repertorio dell'atto notarile 33/29 Rogante Bernardo Cannata compravendita; data dell'atto 22/04/1991...”.



Atto Giudiziario

Titolo: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili del 19 maggio 2022, rep. 16396/2022

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

Trascritto a Roma 1 il 17 giugno 2022, Reg. generale n. 80603 Reg. particolare n. 56737

A favore: Belgirate Securitisation Srl con sede a Roma (RM), C.F. 14521991001, relativamente all'unità negoziale n 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: *****

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

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 818, particella 28, subalterno 8, natura A/3 – Abitazioni di tipo economico, consistenza -, Via del Porto Fluviale N. civico 67A.

Iscrizioni

Atto notarile Pubblico

Titolo: Ipoteca Volontaria del 12 dicembre 2005 rep. 13514/8780

Notaio: Bocca Loredana

Iscritta a Roma il 14 dicembre 2005, reg. gen. 169406, reg. part. 52110

A favore di: Banca per la Casa S.P.A. con sede in Milano (MI), CF. 13263030150, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: *****

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

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 818, particella 28, subalterno 8, natura A/3 – Abitazioni di tipo economico, consistenza 4,5 vani, Via del Porto Fluviale N.67A, Piano 2.

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

Altro Atto

Titolo: Ipoteca Legale – Ipoteca legale del 3 marzo 2010 rep. 106885/97

Pubblico Ufficiale: Equitalia Gerit Spa

Iscritta a Roma il 15 marzo 2010, reg. gen. 28617, reg. part. 6934

A favore di: Equitalia Gerit S.p.A. con sede in Roma (RM), CF. 00410080584, relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: *****

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

UNITÀ NEGOZIALE N. 1

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 818, particella 28, subalterno 8, natura A/3 – Abitazioni di tipo economico, consistenza 4,5 vani, Via del Porto Fluviale N.67A, Piano 2.

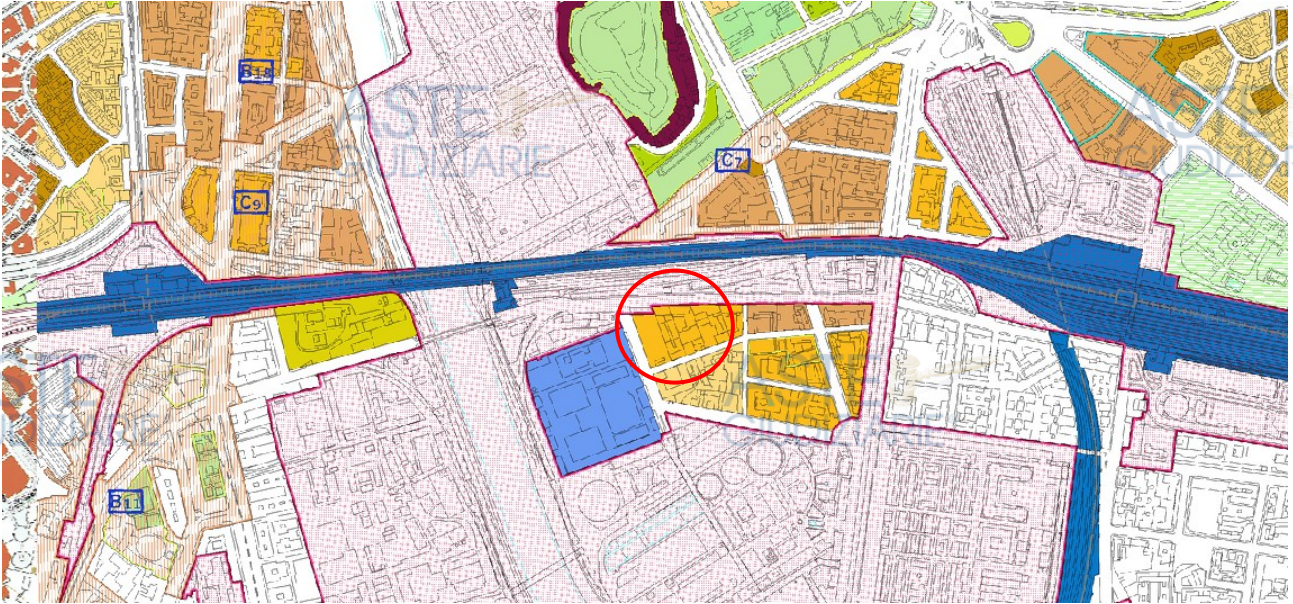
NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 30 ottobre 2024 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, con il numero di particella 610 del foglio 209, 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



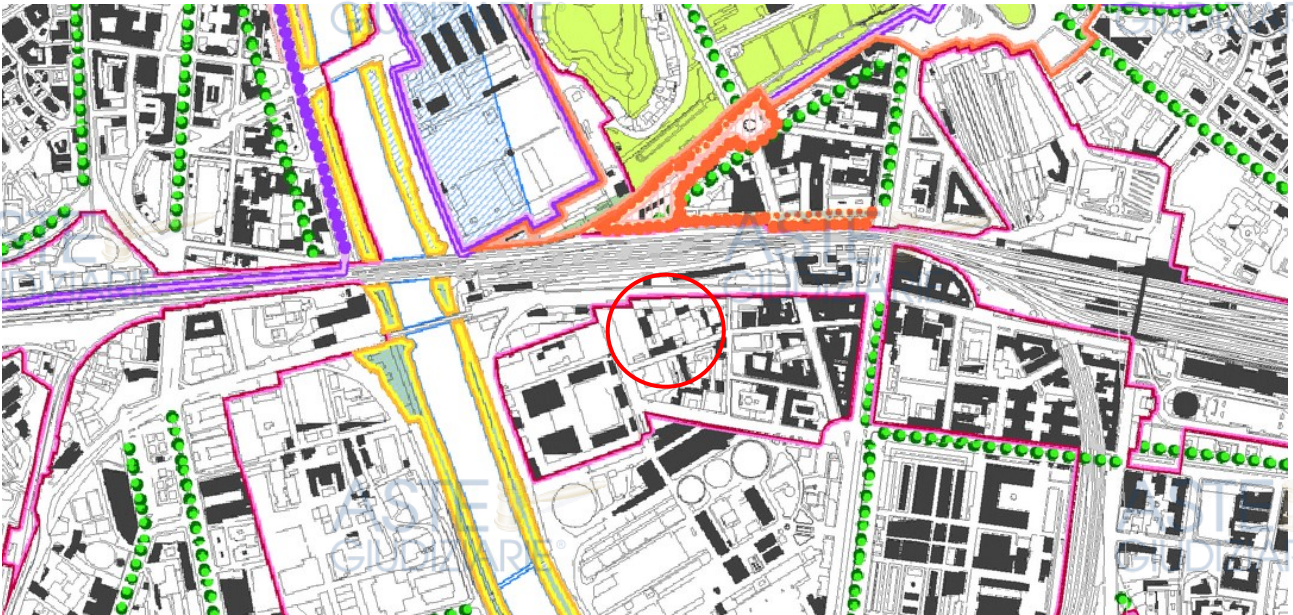
Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, "... a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08 ...", ricade in:

1. Sistemi e regole: Sistema insediativo - Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4



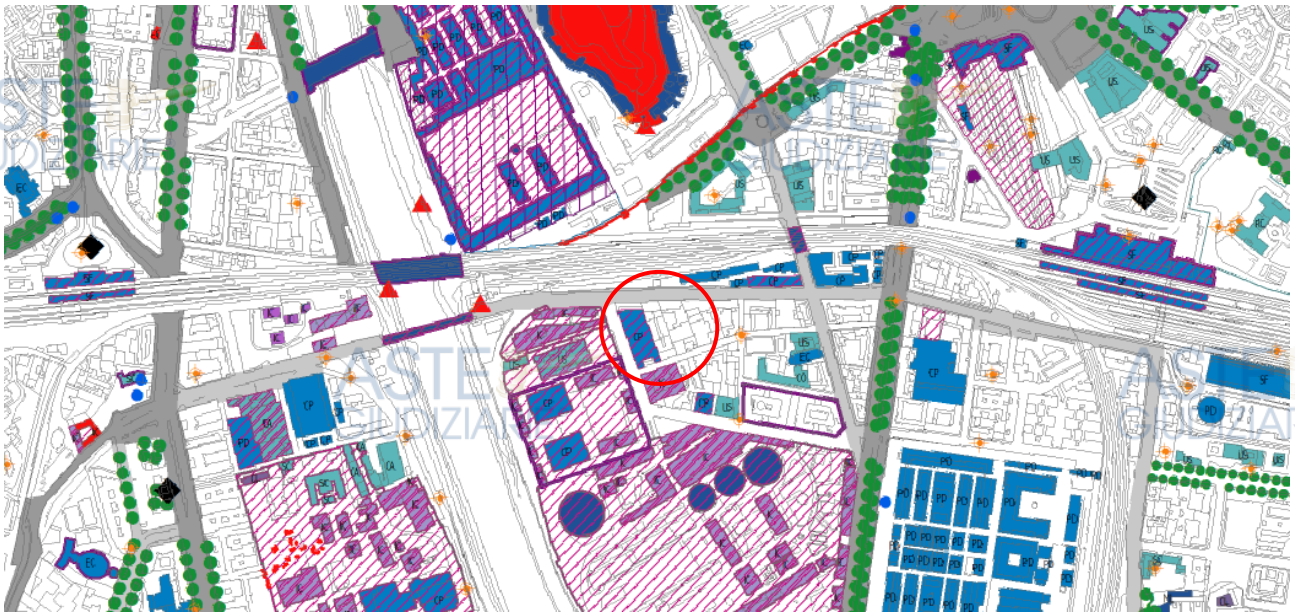
PRG – Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4

2. Rete ecologica – Non individuato;



Rete ecologica – Non individuato

3. Carta per la qualità – Non individuato.



Carta per la qualità - Non individuato

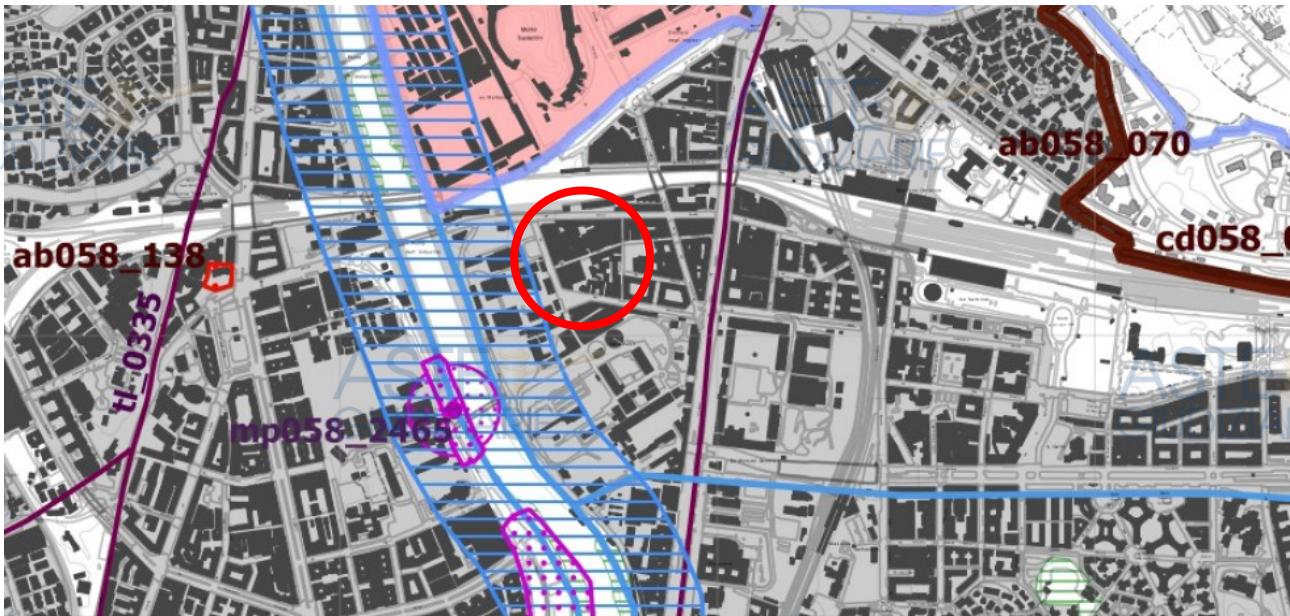
Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:
Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:

4. PTPR Tav. A: Paesaggio degli Insediamenti urbani;



PTPR Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani

5. PTPR Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR;



PTPR Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione non è posteriore alla data del 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio non risulta provvisto del certificato di abitabilità/agibilità per la destinazione d'uso attuale.

Nell'Atto di compravendita a rogito del notaio Loredana Bocca di Palestrina, stipulato in data 12 dicembre 2005, rep. 13.513, racc. 8.779, all'art. 6 si riporta che *"... Le parti, per quanto possa occorrere, previamente ammonite da me Notaio, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiarano sotto la propria personale responsabilità:*

A) quella venditrice: - che, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare alienata con il presente atto è stato costruito in assenza di regolare autorizzazione per il che è stata presentata domanda di sanatoria presso il Comune di Roma in data 10 settembre 1986 prot. n. 185798 ed è stata pagata l'intera oblazione a mezzo di versamenti su c/c n. 255000 intestati a Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio e precisamente: - n. 588 del 15 settembre 1986 di lire 3.107.000 (tremilionicentosestemila) presso l'ufficio postale di Affile; - n. 763 del 14 gennaio 1991 di lire 3.375.200 (tremilionitrecentosettantacinquemiladuecento) presso l'ufficio postale di Affile; - n. 79 del 7 novembre 2005 di Euro 826,18 (ottocentoventisei virgola diciotto) presso l'ufficio postale 55/892; - che il saldo per gli oneri concessori ed i relativi diritti è stato versato presso la cassa dell'Ufficio Condonò Edilizio VI Dipartimento del Comune di Roma in data 3 novembre 2005 per complessivi Euro 771,42 (settecentosettantuno virgola quarantadue); - che tale domanda di sanatoria è stata redatta in forma completa ed esatta e che alla stessa non è stato opposto alcun diniego; - che la domanda di concessione in sanatoria non è stata dolosamente infedele e che non vi sono vincoli preclusivi al condono edilizio; - che è stato effettuato l'accatastamento corredato della necessaria documentazione. Peraltro, sono state eseguite sull'immobile in oggetto opere di trasformazione per il che, ai sensi e per gli effetti della citata legge 47/85 coordinata con l'art. 39 della legge 724/94, è stata presentata al Comune di Roma in data 26 maggio 1995 al n. 82781 di protocollo domanda di concessione in sanatoria e sono stati pagati l'intera oblazione mediante versamenti su c/c postale n. 255000 intestati ad Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio, e precisamente: - n. 19 del 27 marzo 1995 di lire 800.000 (ottocentomila) presso l'ufficio postale Roma Appio; - n. 159 del 20 aprile 1995 di lire 1.050.000 (unmilioneecinquantamila) presso l'ufficio postale Roma Appio; - n. 6 del 18 luglio 1995 di lire 1.050.000 (unmilioneecinquantamila) presso l'ufficio postale di Roma succ. 34; - n. 285 del 15 settembre 1995 di lire 1.050.000 (unmilioneecinquantamila) presso l'ufficio postale di Torpignattara; - n. 88 del 12 dicembre 1995 di lire



1.050.000 (unmilione cinquantamila) presso l'ufficio postale Roma Appio; - n. 80 del 7 novembre 2005 di Euro 83,29 (ottantatre virgola ventinove) presso l'ufficio postale 55/892; - che il saldo per gli oneri concessori ed i relativi diritti è stato versato presso la cassa dell'Ufficio Condoni Edilizio VI Dipartimento del Comune di Roma in data 3 novembre 2005 per complessivi Euro 2.276,74 (duemiladuecentosettantasei virgola settantaquattro); - che tale domanda di sanatoria è stata redatta in forma completa ed esatta e che alla stessa non è stato opposto alcun diniego; - che la domanda di concessione in sanatoria non è stata dolosamente infedele e che non vi sono vincoli preclusivi al condono edilizio; - che è stato effettuato l'accatastamento corredato della necessaria documentazione. Le parti si danno reciprocamente atto che, allo stato, la parte venditrice non è in possesso del certificato di agibilità. La parte venditrice, assicura e garantisce che l'immobile in oggetto è immune da deficienze igienico-sanitarie concrete e sostanziali che possano renderlo inidoneo all'uso cui è destinato...".

Sulla base delle indicazioni contenute in atto, la sottoscritta ha provveduto, in data 29 agosto 2024, a richiedere all'Ufficio di Scopo Condoni del Dipartimento PAU con istanze registrate al prot. QI/2024/169311 ed al Prot. QI/2024/169321, di prendere visione ed estrarre copia della documentazione contenuta nei fascicoli relativi alle istanze di sanatoria edilizia indicate nell'atto di compravendita, e rispettivamente l'istanza di condono richiesta ai sensi della Legge 47/85 con prot. n. 86/185798/15 e l'istanza di sanatoria richiesta ai sensi della Legge 724/94 con prot. 0/82781/0.

In data 29 ottobre 2024 è stata fornita la documentazione relativa alla definizione degli illeciti edilizi assunta al prot. n. 86/185798/15 di seguito elencata:

fv_4218361_2024_169311_1 Domanda;

fv_4218361_2024_169311_9 Versamenti.

La documentazione fornita dall'Ufficio di Scopo Condoni è allegata alla presente relazione sotto la lettera "E".

In data 15 novembre 2024 è stata fornita la documentazione relativa alla definizione degli illeciti edilizi assunta al prot. 0/82781/0 di seguito elencata:

fv_4218380_2024_169321_2 Domanda;

fv_4218380_2024_169321_9 Versamenti;

fv_4218380_2024_169321_38 Lettera di integrazione;

fv_4218380_2024_169321_57 Dichiarazione.

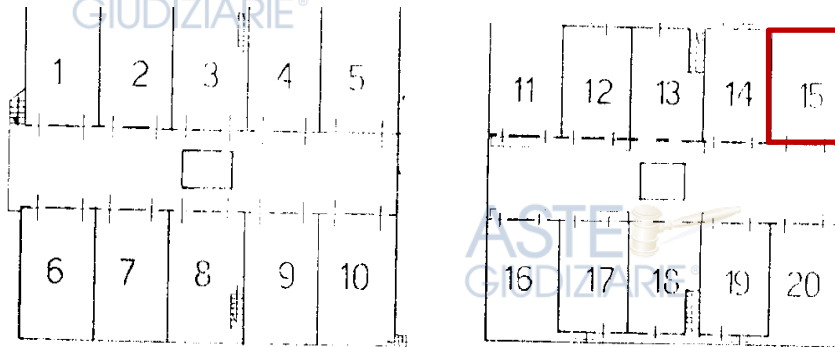
La documentazione fornita dall'Ufficio di Scopo Condoni è allegata alla presente relazione sotto la lettera "F".

Dalla lettura della domanda di condono prot. n. 86/185798/15, si evince che l'unità immobiliare fa parte di un complesso più grande per il quale risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 98 del 27 marzo 1950 come edificio a destinazione d'uso industriale. In data 4 novembre 2024 con i prott. n. QI/2024/215630, n. QI/2024/215621 e n. QI/2024/215620 sono stati richiesti al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica il fascicolo progettuale, il fascicolo dell'abitabilità ed il certificato di abitabilità. Dalla documentazione pervenuta dal Dipartimento P.A.U. si evince che il complesso di fabbricati su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva è stato realizzato in forza del progetto approvato dal Governatorato di Roma con Delibera n. 8915 del 21 luglio 1939 e teleg. 23 Luglio 1939 del Ministero dell'Interno per i cementi armati per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso industriale, e del progetto di Variante richiesto con prot. n. 14347 del 18 aprile 1940, approvato in data 15 giugno 1940 per il quale è stata rilasciata la Licenza del Governatorato



di Roma n. 6231 bis del 25 luglio 1940, che risulta “Annullata”, come da indicazione riportata sulla medesima licenza allegata alla presente perizia sotto la lettera “G”; relativamente alla richiesta di agibilità non è pervenuta documentazione a meno del certificato di abitabilità n. 98 del 27 marzo 1950, che si allega alla presente relazione sotto la lettera “H”.

Per il fabbricato è stata presentata una domanda per il rilascio della concessione in sanatoria relativa al cambio di destinazione d’uso per n.20 (venti) sot complessivi che corrispondono ai magazzini frazionati, in dieci unità al primo piano e dieci unità al secondo piano, come si evince dall’elaborato planimetrico del 3 marzo 1989 che di seguito si riporta.



Stralcio dell'elaborato planimetrico del 3 marzo 1989

La domanda di condono prot. n. 86/185798/15 è stata presentata dal Sig. ***** ai sensi della Legge 47/85 per opere abusive ricondotte alla tipologia d’abuso n. 4, per cambio di destinazione d’uso ad ufficio per una consistenza di mq 55; la domanda risulta ancora in essere, per la stessa è stato completato il pagamento dell’oblazione e l’anticipo degli oneri concessori, come riportato nell’atto di compravendita a rogito del notaio Loredana Bocca di Palestrina, stipulato in data 12 dicembre 2005, rep. 13.513, racc. 8.779.

Dalla documentazione in atti si evince che sul fabbricato è stato realizzato un frazionamento di tipo orizzontale che ha determinato un aumento di Superficie Residenziale (SR) e un aumento di Superficie Non Residenziale (SNR), relativa alla realizzazione dei balconi. Tali aumenti di superficie non sono stati contemplati correttamente in funzione alla tipologia di abuso all’interno della domanda di condono suddetta; pertanto, si rende necessario eseguire la modifica dei dati essenziali chiedendo il cambio della tipologia di abuso da 4 (cambio d’uso) a tipologia 1 (nuova costruzione) con la corretta indicazione della superficie residenziale (SR) pari a mq 54,10 e all’inserimento della superficie accessoria del balcone pari a mq 6,20 (SNR) che ragguagliata risulta essere mq 3,72 (mq 6,20 x 0,60), per un totale di mq 57,82 con destinazione d’uso “Ufficio”, destinazione richiesta nella domanda ; tale modifica comporta l’integrazione e l’attualizzazione delle oblazioni che per la tipologia 1 prevede un calcolo al mq e non forfettario come per la tipologia 4, oltre al conguaglio degli oneri concessori.

La domanda di condono prot. 0/82781/0 è stata presentata dalla Sig.ra ***** ai sensi della Legge 724/94 per opere abusive ricondotte alla tipologia d’abuso n. 4, per cambio di destinazione d’uso da ufficio a destinazione d’uso residenziale, per l’immobile sito in Roma Via del Porto Fluviale n. civico 67/A piano 2 int. 15. La domanda risulta ancora in essere, per la stessa è stato completato il pagamento dell’oblazione e l’anticipo degli oneri concessori, come riportato nell’atto di



compravendita più volte citato. Come già descritto per la precedente domanda di concessione in sanatoria, anche per questa seconda domanda è necessario richiedere la modifica dei dati essenziali, che devono corrispondere a quelli sopra enunciati.

Pertanto il cambio di destinazione d'uso da ufficio a destinazione d'uso residenziale deve contemplare la Superficie Residenziale (SR) pari a mq mq 54,10 + la Superficie Non Residenziale (SNR).

superficie accessoria del balcone pari a mq 6,20 (SNR) che ragguagliata risulta essere mq 3,72 (mq 6,20 x 0,60), per un totale di mq 57,82.

La domanda risulta ancora in essere, per la stessa è stato completato il pagamento dell'oblazione e l'anticipo degli oneri concessori, come riportato nell'atto di compravendita più volte citato. Anche per questa domanda di concessione in sanatoria sarà necessario il congruaggio degli oneri concessori.

Si specifica che con l'acquisizione della concessione in sanatoria l'unità immobiliare, risulterebbe regolare nella sua conformazione attuale, poiché la legge sul condono risulta essere in deroga agli strumenti urbanistici vigenti; altresì nell'ipotesi di una ristrutturazione edilizia dell'unità immobiliare, relativa anche ad una diversa distribuzione degli spazi interni, sarà fondamentale tenere da conto, che l'immobile così come strutturato non è conforme alle normative igienico sanitarie poiché l'angolo cottura non presenta un'adeguata aerazione diretta e la camera adiacente all'angolo cottura presenta una superficie pari a mq 15,50 ed una superficie finestrata di mq 1,56, inferiore a quanto previsto dalle normative edilizie vigenti, pertanto sarà necessaria una adeguata progettazione in modo che ogni vano abbia la corretta aero illuminazione prevista dal regolamento igienico sanitario vigente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Nel corso dei sopralluoghi non sono stati esibiti i certificati di conformità degli impianti installati nell'immobile sopra descritto. Anche l'Attestato di Prestazione Energetica non è stato fornito dall'esecutato e parimenti non sono stati forniti gli elementi necessari per la sua redazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nel citato regolamento di condominio, all'art. "4 e seguenti è indicato che *"...Sono vietate innovazioni o modificazioni delle cose comuni anche di quelle di cui all'art. 1102 del Cod. Civ. non preventivamente consentite dall'assemblea. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della loro riduzione in pristino e il risarcimento dei danni. Se le modificazioni lo consentono e ne possono usufruire altri condomini, le relative spese di realizzazione e manutenzione saranno a carico di quelli che ne fanno uso, con i criteri di cui al 2° comma dell'art. 1126 del C.C.. L'eventuale deliberazione negativa del consenso deve essere motivata e contro essa l'interessato o gli interessati possono ricorrere all'Autorità Giudiziaria, salvo il doveroso tentativo di amichevole componimento della vertenza di cui al successivo art. 40. Qualsiasi innovazione o variante non dovrà mai alterare l'estetica e la simmetria esteriore dell'edificio, né interessare strutture portanti senza preventivo parere di un tecnico e approvazione da parte del Comune. (ove tale approvazione occorra).*

ARTICOLO 5 – LAVORI NELLE PROPRIETÀ SINGOLE

Ogni condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni nell'ambito della sua proprietà, la cui omissione possa danneggiare altri condomini o compromettere la stabilità, l'uso o il decoro architettonico dell'edificio. Egli, a richiesta e previo avviso dell'amministratore, deve altresì consentire nell'interno dei



locali di sua proprietà che si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse della comunione o dei singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa dei danni conseguiti o comprovati.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà, opere comunque interessanti la stabilità e il decoro dell'edificio o di sua parte o impianti comuni, devono dare notizia all'amministratore, fermo restando il divieto di opere dannose alle cose comuni di cui all'art. 1122 del C.C.

ARTICOLO 6 – CONTRIBUTO ALLE SPESE PER COSE E SERVIZI COMUNI

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere, anche nei riguardi della comodità e del decoro, le cose comuni e alle spese necessarie per le loro innovazioni deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 C.C., alle spese per l'assicurazione dell'edificio, nonché a quelle di servizi di portineria, guardiania o simili, illuminazione e pulizia degli ambienti comuni, per l'acqua di uso comune e per l'amministrazione, secondo i millesimi della tabella "A" allegata...".

Per quant'altro contenuto nel regolamento di condominio si rimanda alla copia allegata alla presente relazione sotto la lettera "C".

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è composto dal seguente bene:

Bene n. 1 – Unità immobiliare sita in Roma (RM), in Via del Porto Fluviale 67A, piano 2 int. 15, costituita da un appartamento, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 818, particella 28, subalterno 8, categoria A/3, rendita catastale Euro 883,14.

La porzione immobiliare che costituisce il lotto unico è parte dell'edificio sito in località "Porto Fluviale", ubicato in Via del Porto Fluviale 67A, nel quadrante sud del territorio comunale di Roma Capitale, nel perimetro di competenza amministrativa del Municipio VIII e più precisamente nel quartiere denominato "Ostiense".

Il quartiere Ostiense si trova a ridosso del centro storico di Roma, delle antiche Mura Aureliane, del fiume Tevere e del Ponte dell'industria che collega la ferrovia Roma Civitavecchia al quartiere "Ostiense" divisa dal Tevere, per raggiungere la stazione "Termini"; è uno degli insediamenti programmati nei piani urbanistici sviluppati negli anni 1907, caratterizzato dalla presenza di siti di archeologia industriale e di carattere popolare; attualmente ha caratteristiche di borgo marinaro "Fluviale". Le politiche di recupero e di riqualificazione urbana diffusasi nel quartiere lo hanno reso una "street art district" cioè un enorme museo a cielo aperto.

L'edificio che ricomprende l'unità immobiliare pignorata sopra descritta ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni al foglio 818, particella 28, come meglio risulta dall'estratto delle mappe catastali.

Il tessuto edilizio che ricomprende il detto edificio è risultato molto eterogeneo: dall'edificio multipiano a palazzine che si elevano per 2/3 piani fuori terra; le unità immobiliari hanno destinazione prevalentemente residenziale. Via del Porto Fluviale è caratterizzata dalla stazione ferroviaria Ostiense, dalla presenza della metro "Stazione Piramide", che si trova a circa 800 metri e dal trasporto pubblico su gomma che transita sulla citata Via del Porto Fluviale. Il quartiere risulta dotato di ogni servizio: la pista ciclabile sul Lungo Tevere; la sede della facoltà di Architettura "Roma Tre"; nelle immediate



vicinanze sono altresì presenti diversi esercizi commerciali e locali che rendono vivace la movida del quartiere. L'edificio ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 818, particella 28, mentre la porzione immobiliare che costituisce il lotto unico è sita in Roma (RM), in Via del Porto Fluviale 67A, piano 2 int. 15, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati al foglio 818, particella 28, subalterno 8, categoria A/3, rendita catastale Euro 883,14.

La porzione immobiliare che costituisce il lotto unico appartiene a:

- ***** con residenza ***** scala unica
int. 15 00154 Roma (RM), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

La porzione immobiliare che costituisce il lotto unico viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- ***** con residenza ***** , scala unica
int. 15 00154 Roma (RM), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Le porzioni immobiliari vengono poste in vendita 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 dell'abitazione in oggetto, è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Sul sito www.immobiliare.it è stata rinvenuta un'inserzione relativa ad un'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata nella stessa zona di quello oggetto di relazione: di seguito si riporta detta inserzione:

Bilocale via Giuseppe Acerbi 5, Ostiense, Roma

Roma Ostiense Via Giuseppe Acerbi
€ 320.000 - 2 locali, 67 m², 1 bagno, Piano 3, No Ascensore

Descrizione

In Vendita: Luminoso Appartamento di 67 mq in Via Giuseppe Acerbi, 5

Scopri il comfort e la luminosità di questo appartamento situato al terzo piano di una palazzina senza ascensore. Questa unità abitativa di 67 mq è ideale per chi cerca una casa accogliente e ben distribuita, con una cantina di 8 mq e una terrazza condominiale da cui godere di momenti di relax all'aria aperta.

Layout interno:

* Ingresso: Ampio, accogliente, che funge da distributore agli altri ambienti. *Cucina: Abitabile, spaziosa e luminosa, ideale per chi ama cucinare.

* Camere: Due camere versatili, che possono essere utilizzate come camera da letto e soggiorno o come due camere da letto, a seconda delle tue esigenze.

* Studio: Uno studio confortevole, perfetto per il lavoro da casa o come piccola sala hobby.

Dettagli dell'immobile:

* Indirizzo: Via Giuseppe Acerbi, 5, terzo piano

- * Superficie: 67 mq
- * Esposizione: Est e Ovest, che garantisce una luminosità naturale per tutto il giorno
- * Condizionamento: Dotato di due condizionatori per mantenere la casa fresca durante l'estate
- * Riscaldamento: Autonomo, per un controllo ottimale della temperatura e maggiore efficienza energetica
- * Infissi: In alluminio con doppio vetro e zanzariere, per un isolamento acustico e termico superiore
- * Extra: Cantina di 8 mq per un comodo spazio aggiuntivo e terrazza condominiale ideale per il relax
- * Spazi Comuni: Giardino condominiale ben curato, perfetto per godersi il verde senza allontanarsi da casa
- * Trasporti: Situato a soli un chilometro dalle stazioni della metropolitana Garbatella e Piramide, offrendo eccellenti collegamenti con il resto della città. Questo appartamento rappresenta una soluzione ideale per chi desidera abitare in una zona ben servita e ricca di comfort.

Caratteristiche

referimento: 60904323 del 31 agosto 2024

Tipologia: Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica

Contratto: Vendita; Piano: 3; Piani edificio: 4; Ascensore: No; Superficie: 67 m²; Locali: 2; Camere da letto: 1; Cucina: Cucina abitabile; Bagni: 1; Arredato: No; Balcone: No; Terrazzo: No; Riscaldamento Autonomo, a radiatori, alimentato a metano; Climatizzazione: Autonomo



Le foto presenti nell'inserzione



Le foto presenti nell'inserzione



Le foto presenti nell'inserzione





Le foto presenti nell'inserzione



Le foto presenti nell'inserzione

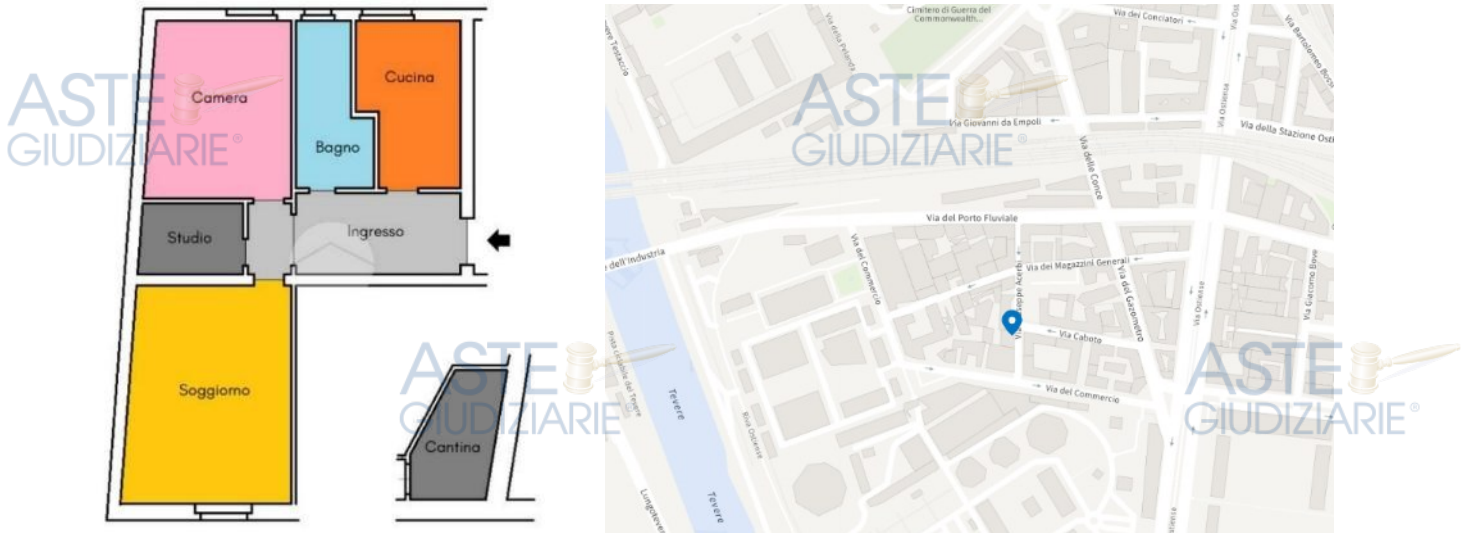


Le foto presenti nell'inserzione



Le foto presenti nell'inserzione





Le foto presenti nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune le due unità immobiliari consistono nell'ubicazione nel medesimo contesto e nelle dimensioni simili; ulteriore caratteristica comune è individuabile nell'assenza dell'ascensore. La principale differenza è rappresentata dallo stato conservativo; l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è in pessimo stato di conservazione mentre l'unità immobiliare oggetto dell'inserzione ha uno stato conservativo buono. Ulteriori caratteristiche differenti sono: la tipologia e le finiture del fabbricato: il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto dell'inserzione ha delle finiture ed un affaccio di pregio, mentre quello relativo all'immobile oggetto della procedura esecutiva presenta delle finiture economiche; altresì l'unità immobiliare oggetto dell'inserzione risulta avere un'altezza di interpiano standard mentre l'unità in oggetto presenta un'altezza massima di ml 2,50 ed un'altezza minima ml 2,12. Ulteriore differenza è determinata dalla presenza del vano accessorio cantina nell'immobile oggetto dell'inserzione, mentre è assente in quello oggetto della procedura esecutiva.

L'appartamento viene proposto in vendita per la somma di € 320.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra le parti fino al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, durante le quali il prezzo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 15%, considerando anche che l'annuncio è stato pubblicato ad agosto 2024, il valore di mercato dell'abitazione oggetto dell'inserzione può essere individuato in ragione di € 272.000,00 (€ 320.000,00 - 15%); detto importo, diviso per la superficie commerciale, indicata nell'inserzione in ragione di mq 67,00, dà luogo ad un valore di €/mq 4.059,70 (€ 272.000,00 : mq 67,00). Detto valore è superiore al valore massimo registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativo alle compravendite effettuate nel primo semestre del 2024, l'ultimo pubblicato, di unità immobiliari ubicate nella stessa zona delle due messe a confronto. Di seguito si riportano detti valori OMI, con l'indicazione che la tipologia delle unità immobiliari deve essere ricompresa nelle "Abitazioni di tipo economico".

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA - **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/**OSTIENSE (VIA DEL PORTO FLUVIALE)**

Codice di zona: C32

Microzona catastale n.: 28

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	2900	4200	L	10,3	15,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2750	3800	L	9,8	14,5	L
Box	Normale	1850	2700	L	6,5	9,5	L
Posti auto coperti	Normale	1400	2000	L	5,3	7,8	L
Posti auto scoperti	Normale	800	1150	L	3,5	5	L

Come sopra esposto la porzione immobiliare oggetto di esecuzione presenta delle caratteristiche differenti; per uniformare il valore di mercato con l'unità immobiliare oggetto di esecuzione verranno applicati dei coefficienti di riduzione o di incremento sul valore di mercato trovato: l'immobile oggetto della Procedura esecutiva versa in uno stato peggiore rispetto a quello dell'abitazione presa a riferimento, per portare le porzioni immobiliari alle stesse condizioni di quella descritta nell'inserzione saranno necessari interventi edilizi che avranno un'incidenza pari al 10% del valore determinato € **405,97** (€/mq 4.059,70 x 10%); equiparando le tipologie del fabbricato di cui fa parte l'immobile dell'inserzione e quello relativo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione si applica un coefficiente di riduzione pari all'15% del valore determinato € **608,96** (€/mq 4.059,70 x 15%); si ritiene di poter applicare all'abitazione da stimare un importo unitario di **€/mq 3.044,78** (€/mq 4.059,70-€/mq 405,97-€/mq 608,96) che applicato alla superficie convenzionale dell'abitazione oggetto di esecuzione, quantificata nel precedente paragrafo "Consistenza" in ragione di mq 64,64, dà luogo ad un valore di mercato pari ad € **196.814,33** (€/mq 3.044,78 x mq 64,64). Il valore così determinato è riconducibile alla porzione immobiliare pignorata se fosse venduta 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 15% del valore di mercato individuato, trattandosi di una unità immobiliare facente parte di un edificio in cui non sono stati notati segni evidenti di lesioni, cedimenti o deformazioni della struttura. Pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € **29.522,15** (€ 196.814,33 x 15%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", per l'unità immobiliare sono state presentate n. 2 domande di concessione in sanatoria.

Dalla documentazione in atti si evince che le domande suddette, presentano delle discrasie per quanto concerne la tipologia di abuso e la superficie. Tali modifiche comportano l'integrazione e l'attualizzazione delle oblazioni e il conguaglio degli oneri concessori. Per la eventuale richiesta di Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



modifica dei dati essenziali e definizione dell'istanza di sanatoria edilizia relativa alla prima domanda di concessione in sanatoria presentata dal sig. ***** , l'importo previsto è pari ad € 15.000,00 che comprende gli onorari professionali, le oblazioni, gli oneri concessori ed i diritti di segreteria.

Per la definizione della seconda istanza di sanatoria edilizia presentata dalla Sig.ra *****

***** l'importo previsto è pari ad € 12.000,00 e comprende gli onorari professionali, gli oneri concessori ed i diritti di segreteria.

L'importo complessivo per la regolarizzazione dell'abitazione è pertanto pari ad **€ 27.000,00** (€ 15.000,00 + € 12.000,00).

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Poiché l'unità immobiliare in argomento ha un'altezza inferiore rispetto agli standard ed a quella descritta nell'inserzione la rende meno appetibile sul mercato: tale circostanza può avere una incidenza valutabile in ragione del 5% del valore stimato e pari quindi ad **€ 9.840,72** (€ 196.814,33x 5%).

STATO DI POSSESSO

Nel corso dei sopralluoghi effettuati l'immobile è risultato occupato in virtù di un contratto sottoscritto con decorrenza dal 2 ottobre 2019 al 30 settembre 2023 (non rinnovabile) non rinnovato pertanto deve ritenersi privo di effetti: per tale motivo le porzioni immobiliari dovranno ritenersi libere al momento del decreto di trasferimento e conseguentemente non verranno apportate modifiche all'importo individuato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Dalla documentazione presa in visione non sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili; gli atti d'obbligo di natura edilizia sono quelli che ordinariamente vengono richiesti per la realizzazione di edifici in quello stesso contesto, motivo per il quale non si ritiene opportuno operare detrazioni al valore precedentemente individuato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalla documentazione ottenuta tramite richiesta fatta all'Amministratrice protempore, l'esecutato deve al condominio € 9.523,35 per le opere di manutenzione straordinaria approvate il 30 ottobre 2024 e € 2.296,86 per il ***** ": il prospetto della contabilità delle spese straordinarie e ordinarie sono allegati sotto la lettera "I". Poiché, ai sensi dell'art. 63 bis delle disp. di att. del Codice Civile, "... *Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente ...*", verranno stimate solamente due annualità: poiché le spese annue di competenza dell'unità immobiliare identificata con il numero interno A15 sono pari ad € 449,34 (€ 74,89 x 6 rate), l'importo da sottrarre al valore di mercato individuato è pari a € 898,68.



CONCLUSIONI

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore di mercato delle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto unico, può essere così quantificato:

Valore di mercato individuato:	€	196.814,33	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	29.522,15	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	27.000,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	9.840,72	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	898,68	=
Valore di mercato	€	129.552,78	

Pari in cifra tonda ad € 130.000,00 (centotrentamila/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 dei sopralluoghi effettuati, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche delle porzioni immobiliari. Le verifiche circa la legittimità edilizia hanno riguardato esclusivamente le porzioni immobiliari pignorate e non l'intero edificio, le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi, la sagoma, ecc. 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, 24 aprile 2025

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Cristina Aiuti

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia dell'atto del Notaio Loredana Bocca di Roma del 12 dicembre 2005, rep. 13.513 racc. 8.779;
- B. Documentazione catastale relativa al Bene n. 1;
- C. Copia del regolamento di condominio;
- D. 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.***** ;
- E. Copia della documentazione della domanda di condono prot. n. 86/185798/15;
- F. Copia della documentazione della domanda di condono prot. n. 0/82781/0;
- G. Licenza del Governatorato di Roma n. 6231 bis del 25 luglio 1940;
- H. Copia del certificato di abitabilità n. 98 del 17 marzo 1950;
- I. Estratto conto condominiale relativo alle porzioni immobiliari che costituiscono il lotto unico.

