

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE 8/2024.

Giudice dell'Esecuzione del dott. Giuseppe Lauropoli.

Promossa da

”

CF

con sede in via)

Rappresentata e difesa dall'Avv. Elio Ludini

PEC: studiolegaleludini@legalmail.it

Contro

CF

PEC:

e

CF

PEC:

Custode

Avvocato Elena Fatale

PEC: elenafatale@ordineavvocatiroma.org

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti	28
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi.....	32
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	32
Stato d'uso e manutenzione	32
Stato di possesso.....	32
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili.....	32
Spese condominiali insolute.....	33
Determinazione del valore.....	33
Limiti dell'incarico	33
Elenco degli allegati.....	34

INCARICO

Con provvedimento del dott. Giuseppe Lauropoli del 10 luglio 2024, il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 – Roma (RM), email: aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Roma al n. 7363, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC e con nota del 18 luglio 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento nel fascicolo della Procedura.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione consistono nei seguenti immobili:

Bene n. 1 – Abitazione posta al piano secondo dell'edificio con accesso dal civico 13 di Via di Valle Morta, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1047, particella 318, subalterno 7;

Bene n. 2 – Box auto posto al piano seminterrato dell'edificio con accesso da Via di Valle Morta, 13, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1047, particella 318, subalterno 502: **detto bene non sarà ricompreso nella vendita per i motivi di seguito indicati.**

DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 8/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 2 febbraio 2024, ai nn. 12505/9399, ha ad oggetto “... *il seguente immobile di piena proprietà dei Sig.ri (CF) e (CF), tra loro coniugati in regime di comunione legale e precisamente: nel comune di ROMA, VIA DI VALLE MORTA n. 13 Interno 6 Piano 2, appartamento di vani 6 con annesso box auto di mq. 22 al piano S1 interno B, il tutto censito al catasto fabbricati del comune di ROMA al Foglio 1047 Particella 318 Subalterno 7 (appartamento A/2) e 502 (box auto C/6) ...*”.

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono parte di un edificio tipologicamente riconducibile alla palazzina di tipo economico: detto edificio, che ha accesso dal civico 13 della Via di Valle Morta, è ubicato all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio 6, tra i quartieri di “Finocchio – Valle Morta” e “Fontana Candida” ai confini con il comune di Frascati, in un tessuto edilizio a prevalente vocazione agricola, compreso tra la Via Casilina e l'Autostrada A1 Diramazione Roma sud, come meglio risulta dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.

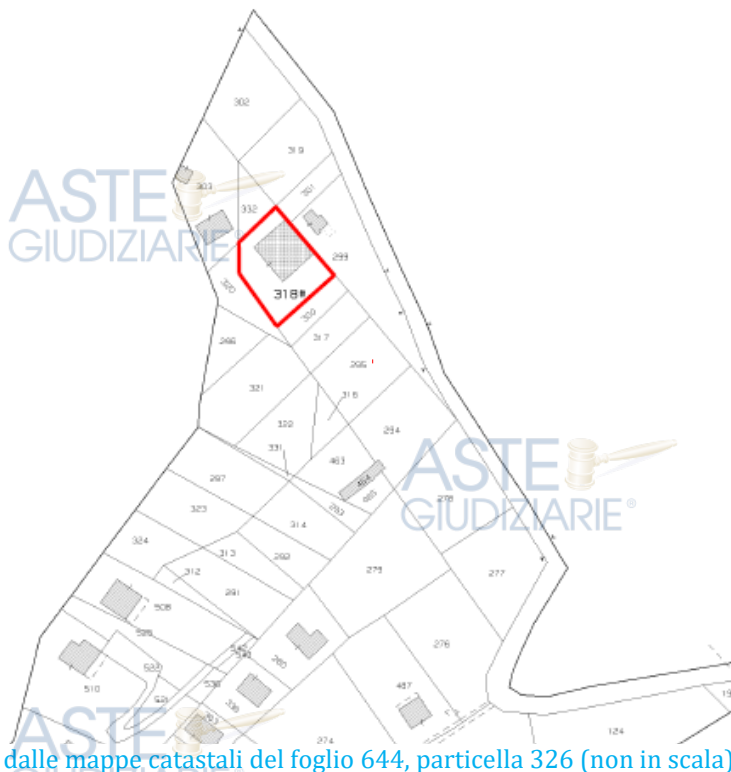


Inquadramento territoriale



Ingrandimento del precedente inquadramento territoriale

L'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari sopra descritte ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1047, particella 318, come meglio risulta dall'estratto dalle mappe catastali di seguito riportato in cui l'area è bordata con un perimetro di colore rosso.



Stralcio dalle mappe catastali del foglio 644, particella 326 (non in scala)

L'edificio si inserisce in un contesto collinare a bassa densità edilizia: la zona è servita da viabilità carrabile di modesta ampiezza e presenta una dotazione limitata di servizi. Il tessuto edilizio è prevalentemente di carattere rurale: il servizio di trasporto pubblico comunale transita a circa due chilometri e ottocento metri da Via di Valle Morta, ed è sprovvisto di negozi di vicinato. La più vicina fermata del servizio di trasporto pubblico regionale su gomma dista circa 500 metri, mentre la fermata "Finocchio" della linea Metropolitana C dista circa 2,8 chilometri.

Di seguito si riportano le fotografie scattate all'atto del sopralluogo effettuato alla Via di Valle Morta e all'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari pignorate.



Via di Valle Morta



L'edificio e l'ingresso dal cortile



Nell'ambito delle attività delegate, gli ausiliari rilevavano delle criticità nella relazione notarile e nel corso dell'udienza del 9 aprile 2025 il GE rinviava l'udienza "... onde consentire a parte procedente di depositare relazione notarile aggiornata che dia conto della continuità delle trascrizioni alla luce delle criticità evidenziate nella relazione iniziale del custode alle pagine 5 e 6 ...", rinviando altresì all'udienza del 3 dicembre 2025. Alla successiva udienza veniva dato atto della certificazione notarile integrativa che sanava le irregolarità relativamente all'abitazione mentre permanevano quelle per il box: il GE provvedeva ad assegnare "... nuovo termine, da ritenersi perentorio, per consentire di colmare le lacune evidenziate nella relazione del custode depositata in data 1.12.2025 ..." e invitava il CTU "... a depositare eventuale aggiornamento della propria relazione alla luce di quanto emergerà all'esito della documentazione integrativa che sarà depositata da parte procedente ...".

In considerazione del fatto che la parte procedente non ha provveduto ad integrare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva il sottoscritto, per le già citate criticità riferite alla continuità delle trascrizioni per il locale box al piano nel sottosuolo, ritiene che detto Bene non

possa essere messo in vendita: **per tale motivo la presente relazione riguarderà esclusivamente l'abitazione posta al piano secondo.**

In considerazione del fatto che l'abitazione non è facilmente divisibile in natura, il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto formato dai seguenti beni:

LOTTO UNICO

Bene n. 1 – Abitazione posta al piano secondo dell'edificio con accesso dal civico 13 di Via di Valle Morta, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1047, particella 318, subalterno 7.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta dapprima costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dal dott. Niccolo' Tiecco, notaio in Perugia, attestante le risultanze delle ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Catasto dei Fabbricati e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 2 febbraio 2024 e depositata in data 7 febbraio 2024: detta certificazione notarile indica l'atto ai rogiti del notaio Margherita Millozza di Roma del 29 marzo 2000, rep. 7012/2566 a favore di per i diritti pari ad 1/2 e per i diritti pari ad 1/2 e contro per i diritti pari ad 1/1: nella realtà con il detto atto i sig.ri XXXXXX e XXXXX acquistano i diritti pari ad 1/2 sull'abitazione e i diritti pari ad 1/10 sul box auto, ciascuno; la certificazione notarile in atti non indica l'atto di divisione ai rogiti del notaio Carmine Andretta di Roma del 27 aprile 2004, con il quale sono stati assegnati i diritti sui box auto e l'atto ai rogiti del notaio Lucio Bertarelli di Roma, stipulato in data 24 giugno 2004, rep. 26784, racc. 6108, con il quale i sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXXX hanno acquistato il box auto contraddistinto al foglio 1047, particella 318, subalterno 502: per dette formalità si rimanda al paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

Con successiva certificazione notarile sottoscritta dal medesimo dott. Niccolo' Tiecco, notaio in Perugia, e depositata in data 28 aprile 2025 sono state colmate le carenze relative all'abitazione mentre permane l'assenza di continuità delle trascrizioni con riferimento al locale box auto posto al piano nel sottosuolo.

TITOLARITÀ

Il Bene n. 1 appartiene a:

- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CFXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con ;
- XXXXXXXXXXXX nato aXXXXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con .

I beni immobiliari vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXX nata aXXXXXXXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con X;

• XXXXXXXXXXXX nato aXXXXXXXXXX, CF X, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con X.

L'abitazione che costituisce il Bene n. 1 è pervenuta in proprietà ai sopra citati sig.riXX XXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni come dichiarato in atto, giusta compravendita a rogito del dott. Cesidio Di Fazio, notaio in Roma del 23 marzo 2010, rep. 21445, racc. 13815, registrato a Roma 3 il 26 marzo 2010 al n. 2774, Serie 1T e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 29 marzo 2010, ai numeri 19467/35843: con il detto atto i già citati coniugi hanno acquistato "... la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via di Valle Morta n° 13 e precisamente: - appartamento posto al piano secondo, distinto con il numero interno 6 (sei), composto da sei vani catastali, confinante con vano scale, stessa Via e proprietà XXXXX e/o aventi causa, salvo altri ... omissis ...: - box auto posto al piano seminterrato, distinto con la lettera "B", confinante con area di manovra, box lettera "C" e distacchi, salvo altri ... omissis ... Dette porzioni immobiliari sono censite al N.C.E.U. al foglio 1047 particella 318: - sub. 7, z.c. 6, Cat. A/2, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 712,71 (l'appartamento); - sub 502, z.c. 6, Cat. C/6, classe 11, mq.22, rendita catastale euro 76,13 (il box auto) ...". La copia del detto atto è allegata alla presente relazione sotto la lettera "A".

CONFINI

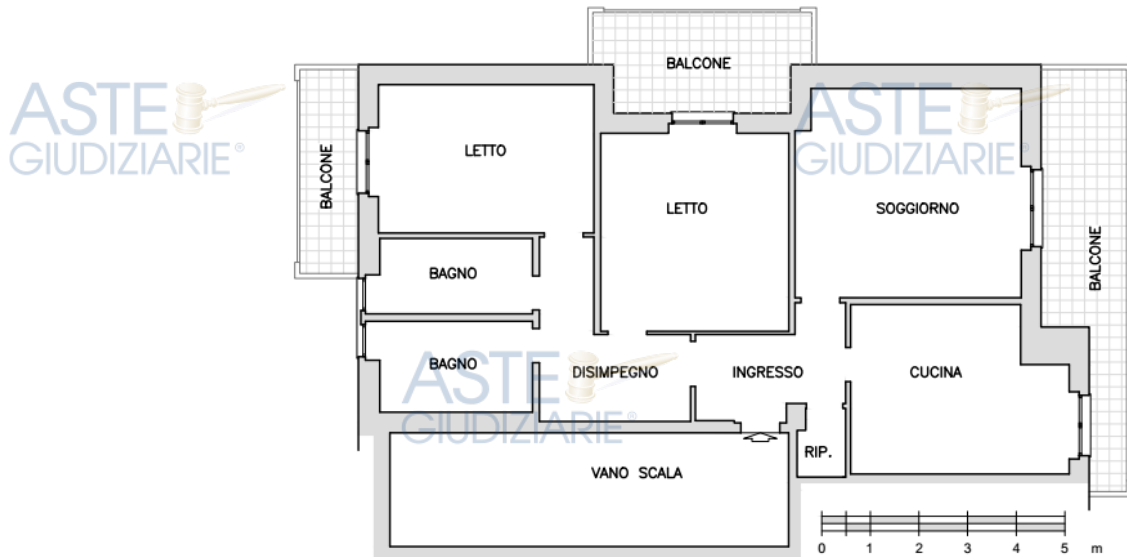
A seguito del sopralluogo del 17 ottobre 2024 si può affermare che l'abitazione in argomento confina con il vano scala, con l'appartamento distinto con il numero interno 5 e con il distacco su Via di Valle Morta, salvi altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie		Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
	Netta	Superficie Lorda				
Abitazione	88,98	110,00	1,00	110,00	3,00	2
Balconi	25,44	28,00	0,20	5,60	-	2
Totale superficie convenzionale:				115,60		

La consistenza sopra indicata è quella rinvenuta all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo; detta consistenza è meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

Il Bene n. 1 è costituito da un'abitazione che consta di un ingresso attraverso il quale si accede, a destra, al soggiorno, alla cucina e ad un piccolo ripostiglio mentre a sinistra è presente il disimpegno che consente di fruire della zona notte costituita da due camere da letto e da due bagni; completano l'appartamento tre balconi, due dei quali con accesso dalle camere da letto, e il terzo dal soggiorno e dalla cucina: uno dei balconi con accesso dalla stanza da letto è coperto da una struttura precaria costituita da legno e materiale plastico. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione del rilievo effettuato e dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



L'ingresso



La cucina



Il soggiorno





Un bagno



L'altro bagno



Una camera da letto



L'altra camera da letto





Due dei tre balconi



Il ripostiglio e il terzo balcone

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26 settembre 1989 (in atti dal 1990) al 1° gennaio 1992	X nato a X C.F. X per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 1047, Part. 318 Sub. 7, Zc 6, Categoria A/2, Cl. 4, Cons. 6 vani, L. 2.340, Via di valle morta n. 13, Int. 6, Piano 2. CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/09/1989 in atti dal 16/01/1991 (n. 83867/1989)
Dal 1° gennaio 1992 al 29 marzo 2000	XX nato a XX il XXXC.F. X per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 1047, Part. 318 Sub. 7, Zc 6, Categoria A/2, Cl. 4, Cons. 6 vani, Superficie Catastale - , R.C. Euro 712,71, L. 1.380.000, Via di valle morta n. 13, Int. 6, Piano 2. Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal 29 marzo 2000 al 5 aprile 2004	XXXX nata a XXXXXXXXXX C.F. XXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni; XXX nato a XC.F.XXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 1047, Part. 318 Sub. 7, Zc 6, Categoria A/2, Cl. 4, Cons. 6 vani, Superficie Catastale - , R.C. Euro 712,71, L. 1.380.000, Via di valle morta n. 13, Int. 6, Piano 2. Istrumento (atto pubblico) del 29/03/2000 in atti dal 25/05/2000 compravendita (n. 25647.1/2000)
Dal 5 aprile 2004 al 23 marzo 2010	XXXX nato aXXX il X C.F. XXXXXXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà fino al 23/03/2010; XXXXX nata a XXXXXC.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà fino al 23/03/2010.	Catasto Fabbricati Fg. 1047, Part. 318 Sub. 7, Zc 6, Categoria A/2, Cl. 4, Cons. 6 vani, Superficie Catastale - , R.C. Euro 712,71, L. 1.380.000, Via di valle morta n. 13, Int. 6, Piano 2. Istrumento (atto pubblico) del 29/03/2000 in atti dal 25/05/2000 compravendita (n. 25647.1/2000)
Dal 23 marzo 2010 al 9 novembre 2015	X nata a X il X C.F. per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con X;	Catasto Fabbricati Fg. 1047, Part. 318 Sub. 7, Zc 6, Categoria A/2, Cl. 4, Cons. 6 vani, Superficie Catastale - , R.C. Euro 712,71, L. 1.380.000, Via di valle morta



	X nato a XXXX C.F. X per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con XXXX	n. 13, Int. 6, Piano 2. Istrumento (atto pubblico) del 29/03/2000 in atti dal 25/05/2000 compravendita (n. 25647.1/2000)
Dal 9 novembre 2015 al 9 luglio 2019	X nata aX C.F. X per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con X; XXXX nato a XXXXX il XXXXC.F. XXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con X	Catasto Fabbricati Fg. 1047, Part. 318 Sub. 7, Zc 6, Categoria A/2, Cl. 4, Cons. 6 vani, Superficie Catastale Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 106 m ² , R.C. Euro 712,71, Via di valle morta n. 13, Int. 6, Piano 2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Dal 9 luglio 2019 ad oggi X nata aXXX	C.F.XXXXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con XXXXXX; XXXXX XXXX nato aXXXXXX C.F.XXXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con XXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 1047, Part. 318 Sub. 7, Zc 6, Categoria A/2, Cl. 4, Cons. 6 vani, Superficie Catastale Totale: 114 m ² Totale: escluse aree scoperte*: 106 m ² , R.C. Euro 712,71, Via di valle morta n. 13, Int. 6, Piano 2. Variazione Toponomastica del 09/07/2019 Pratica n. RM0342377 in atti dal 09/07/2019 Variazione Toponomastica D'ufficio (n. 120145.1/2019)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1047	318	7	6	A/2	4	6 vani	114m ² /106m ²	€ 712,71	2

L'abitazione risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1047, particella 318, subalterno 7, zona censuaria 6, categoria A/2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 114 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 106 m², rendita euro 712,71, Via di Valle Morta n. 13, interno 6, piano 2.

Corrispondenza catastale

Per l'abitazione, dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti, non sono emerse difformità, ad eccezione di quanto in precedenza riferito circa il balcone in cui è presente una delimitazione realizzata con elementi in legno e del materiale plastico. La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare pignorata è allegata alla presente relazione sotto la lettera "B".

PRECISAZIONI

All'art. 3 dell'atto compravendita a rogito del notaio Cesidio Di Fazio di Roma del 23 marzo 2010, rep. 21445, racc. 13815 è riportata la dichiarazione delle parti circa il fatto *"... che la presente vendita viene effettuata a corpo e non a misura ed in essa sono altresì ricompresi tutti i connessi diritti, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, con i proporzionali diritti sulle parti comuni, nonché con tutti i diritti ed obblighi convenuti nell'eventuale Regolamento di Condominio ... omissis ... La parte venditrice ... omissis ... dichiara e garantisce, altresì, la piena e legittima titolarità e proprietà di quanto venduto e la sua libertà da pesi, vincoli ed oneri anche reali, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, volendo in caso contrario rispondere per l'evizione come per legge, ad eccezione delle seguenti formalità: - ipoteca n°6774 iscritta in data 31 marzo 2000 a favore della Rolo Banca S.p.A. (ora UniCredit Banca di Roma S.p.A.) a garanzia di un mutuo il cui debito residuo la parte venditrice, sotto la propria personale responsabilità, dichiara di aver integralmente estinto, la cui cancellazione verrà effettuata a norma di legge, il tutto con pieno esonero da ogni responsabilità al riguardo per il notaio rogante; - ipoteca n°8499 iscritta in data 7 aprile 2004 a favore dell'UniCredit*



Banca per la Casa S.p.A. a garanzia di un mutuo il cui debito residuo verrà estinto con parte del ricavato del prezzo della presente vendita come regolato nel successivo art.5) del presente atto, la cui cancellazione verrà effettuata a norma di legge, il tutto con pieno esonero da ogni responsabilità al riguardo per il notaio rogante. Dichiaro la parte venditrice di non esser stata in grado di produrre il "Certificato di abitabilità ed agibilità" ma che il compendio in oggetto unitamente al fabbricato di cui fa parte ha tutti i requisiti per l'ottenimento dello stesso e di ciò la parte acquirente prende atto. La parte venditrice dichiara e garantisce che detta vendita non rientra nelle fattispecie previste dall'art. 3 della Legge 9 dicembre 1998 n° 431, che attribuiscono al conduttore a titolo locativo il diritto di prelazione sull'acquisto dell'immobile locato ...".

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo effettuato l'abitazione in argomento è risultata in discreto stato di conservazione e di finitura. L'unità immobiliare risulta sprovvista della fornitura del gas che è surrogata da una bombola che viene sostituita periodicamente mentre l'impianto di riscaldamento è alimentato da una stufa a pellet installata nella cucina.

L'abitazione presenta delle criticità che si manifestano con infiltrazioni d'acqua nella parete del soggiorno, nel soffitto della cucina ed in altri ambienti: dette infiltrazioni hanno ammalorato lo strato superficiale dell'intonaco e della finitura: quanto sopra descritto meglio si evince dalla documentazione fotografica che segue.



La bombola del gas e la stufa a pellet



Le infiltrazioni d'acqua nella parete del soggiorno





Le criticità nella cucina e negli altri ambienti

PARTI COMUNI

Ancora all'art. 3 del già citato atto è indicato che la *"... vendita viene effettuata a corpo e non a misura ed in essa sono altresì ricompresi tutti i connessi diritti, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, con i proporzionali diritti sulle parti comuni, nonché con tutti i diritti ed obblighi convenuti nell'eventuale Regolamento di Condominio ..."*.

L'ingresso all'edificio avviene da un cortile comune protetto da un cancello pedonale posto in prossimità della strada. L'androne dell'edificio, che è ubicato a quota di poco rialzata rispetto a quello di detto cortile, è protetto da un portone in ferro e vetro che immette immediatamente al vano scala: la pavimentazione di detto vano al piano terra è in piastrelle di cotto, mentre i gradini non sono rifiniti con pedate e alzate in pietra come di consueto ma sono allo stato rustico: lo stesso grado di finitura delle scale è riservato ad alcuni pianerottoli. Le pareti sono rifinite con intonaco tinteggiato di bianco mentre non è presente l'impianto dell'ascensore.

Le facciate dell'edificio sono anch'esse per lo più allo stato rustico con i mattoni in blocchi squadri di tufo a vista, mentre risultano intonacate solamente alcune porzioni di pareti, limitatamente ad alcune abitazioni. I balconi sono delimitati da parapetti in conglomerato di calcestruzzo armato sul fronte laterale mentre sul lato più lungo sono protetti da ringhiere in ferro a sviluppo verticale.



L'ingresso all'edificio





Il vano scala



Il vano scala



L'edificio visto dalla strada



L'ingresso all'autorimessa e lo spazio di manovra



Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censo, livelli ed usi civici; pur tuttavia non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici in pluripiano.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che ricomprende le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si articola su tre livelli fuori terra ed è realizzato con una struttura portante di tipo misto con pareti in blocchi squadrati di tufo e pilastri e travi in conglomerato di calcestruzzo armato, mentre i solai eseguiti con struttura mista in conglomerato cementizio armato e laterizi. Le scale sono realizzate in cemento armato ed i balconi con solette a sbalzo.

L'abitazione presenta una pavimentazione in pietra naturale scura per i disimpegni, il soggiorno e le stanze da letto, mentre è in ceramica nei bagni, nella cucina e nei balconi: anche le pareti dei bagni e della cucina sono in parte rivestite con della ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco dotati di doppio vetro e di avvolgibili in PVC mentre le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata da terzi sprovvisti di contratto di locazione: il sottoscritto esperto stimatore ha individuato l'indennità di occupazione equiparandola al canone di locazione. Successivamente l'abitazione è stata liberata e al momento le chiavi sono nella disponibilità del custode nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita			
Dal 29 marzo 2000 al 5 aprile 2004	nata a) il CF proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con il sig. e nato a il CF proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con la sig.ra	Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Margherita Millozza	29 marzo 2000	7012	2566
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 5 aprile 2004 al 23 marzo 2010	nato a il CF per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e nata a il CF per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Lucio Bertarelli di Roma	5 aprile 2004	26417	6011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	7 aprile 2004	34924	22734

Dal 23 marzo 2010 all'attualità	nata a il CF per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con e nato a il CF per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con la sig.ra	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		Notaio Cesidio Di Fazio di Roma	23 marzo 2010	21445	13815
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	29 marzo 2010	35843	19467

All'art. 2, dell'atto di compravendita a rogito del dott. Cesidio Di Fazio di Roma del 23 marzo 2010, rep. 21445, racc. 13815, è riportato che "... Il compendio immobiliare in oggetto risulta pervenuto: - quanto all'appartamento con atto a rogito del Notaio Lucio Bertarelli di Roma in data 5 aprile 2004 rep.n°26417, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 6 aprile 2004 al n°3470 serie 1 T; - quanto al box auto con atto a rogito del Notaio Lucio Bertarelli di Roma in data 24 giugno 2004 rep.n°26784, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 12 luglio 2004 al n°7817 serie 1 T, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere in tutti i patti, condizioni, precisazioni, garanzie e riserve ivi contenuti, avendo la parte venditrice consegnato alla parte acquirente, in fase di trattativa preliminare, copia conforme ...": nella originaria certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva non risulta indicato l'atto ai rogiti del notaio Lucio Bertarelli di Roma del 24 giugno 2004 con il quale è stato acquistato il box auto, **che comunque è escluso dalla vendita**: nella successiva certificazione depositata in data 28 aprile 2025 detto atto è riportato ma con la data del 26 aprile 2025.

Sulla base delle indicazioni contenute nella certificazione notarile agli atti e degli accertamenti effettuati, per l'abitazione:

- 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

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, un accertamento sul conto del sig.: l'esito dell'accertamento, relativamente alle porzioni pignorate e aggiornato al 19 febbraio 2025, è di seguito riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera "C".

Trascrizioni Atto tra vivi

Titolo: Atto notarile pubblico del 23 marzo 2010, rep. 21445/13815

Notaio: Cesidio Di Fazio, Notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 29 marzo 2010, reg. gen. 35843, reg. part. 19467

A favore di: nato a il CF per la

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

A favore di: nata a il, CF per

la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con
sull'unità negoziale n. 1.

Contro: nato a il, CF per la quota di

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

Contro: nata a il, CF per la

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

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei
Fabbricati al foglio 1047, particella 318, subalterno 7, natura A2 – abitazione di tipo civile,
consistenza 6 vani, Via di Valle Morta, n. 13;

Immobile n. 2: ... omissis ...

Atto di pignoramento

Titolo: Atto giudiziario del 29 dicembre 2023, rep. 42957

Pubblico ufficiale: Uff. giudiziario Corte d'appello di Roma

Trascritto a Roma 2 febbraio 2024, reg. gen. 12505, reg. part. 9399

A favore di: , con sede in , CF per la quota di 1/1 del

diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: nata a il, CF per la

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

Contro: nato a il, CF per la quota

di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con sull'unità
negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei
Fabbricati al foglio 1047, particella 318, subalterno 7, natura A2 – abitazione di tipo civile,
consistenza 6 vani, Via di Valle Morta, n. 13, Int. 6, Piano 2;

Immobile n. 2: ... omissis ...

Nella sezione "D" della nota di trascrizione è indicato che "... Il precetto è stato notificato per la
complessiva somma di € 194.572,97 oltre interessi fino al saldo spese ...".

Iscrizioni

Atto notarile pubblico

Titolo: Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 9 giugno 2011, rep.
22908/15174

Notaio: Cesidio Di Fazio, Notaio in Roma

Iscritta il 15 giugno 2011, reg. gen. 67024, reg. part. 13520

A favore di: Unicredit Spa, con sede in Roma, CF 00348170101 per la quota di 1/1 del diritto di
proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: nato a il, CF per la quota

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

Contro: nata a il, CF per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con
sull'unità negoziale n. 1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei
Fabbricati al foglio 1047, particella 318, subalterno 7, natura A2 – abitazione di tipo civile,
consistenza 6 vani, Via di Valle Morta, n. 13;

Immobile n. 2: ... omissis ...

Per i contenuti del quadro D, della presente nota di Iscrizione si rimanda allegata alla presente
relazione sotto la lettera "C".

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato
effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Roma 1, un accertamento sul conto della signora : sul conto della
detta signora sono risultate le stesse formalità rinvenute sul conto del sig. e sopra
riportate. L'elenco delle formalità è allegato alla presente relazione sotto la lettera "D".

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato
effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Roma 1, un accertamento sul conto del sig. : l'esito dell'accertamento,
relativamente alle porzioni pignorate e aggiornato al 5 marzo 2025, è di seguito riportato mentre
l'accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera "E".

Atto tra vivi

Titolo: Atto notarile pubblico del 5 aprile 2004, rep. 26417/6011

Notaio: Lucio Bertarelli, Notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 7 aprile 2004, reg. gen. 34924, reg. part. 22734

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

di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

a favore di: nata a il, CF per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: nato a il, CF per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione con sull'unità
negoziale n. 1;

Contro: nata a il, CF per la quota di

1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con sull'unità
negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei
Fabbricati al foglio 1047, particella 318, subalterno 7, natura A2 – abitazione di tipo civile,
consistenza 6 vani, Via di Valle Morta, Piano 2.

Atto tra vivi

Titolo: Atto notarile pubblico del 24 giugno 2004, rep. 26784/6108

Notaio: Lucio Bertarelli, Notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 14 luglio 2004, reg. gen. 77591, reg. part. 49706

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

di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con sull'unità
negoziale n. 1;

a favore di: nata a il , CF per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con sull'unità
negoziale n. 1;

Contro: nato a il , CF per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con sull'unità
negoziale n. 1;

Contro: nata a il , CF per la quota di

1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con sull'unità
negoziale n. 1;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei
Fabbricati al foglio 1047, particella 318, subalterno 502, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse,
autorimesse, consistenza 22 metri quadri, Via di Valle Morta, Piano S1.

La sopra descritta nota di trascrizione non è riportata nella certificazione notarile agli atti della
Procedura Esecutiva.

Per la nota di trascrizione dell'atto con cui i sig.ri e hanno
venduto le porzioni immobiliari ai sig.ri e si rimanda a quanto
sopra indicato.

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato
effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Roma 1, un accertamento sul conto della sig.ra : sul conto della detta
signora sono risultate le stesse formalità rinvenute sul conto del sig. e sopra riportate.
L'elenco delle formalità è allegato alla presente relazione sotto la lettera "F".

Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato
effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Roma 1, un accertamento sul conto del sig.: l'esito
dell'accertamento, relativamente alle porzioni pignorate e aggiornato al 5 marzo 2025, è di seguito
riportato mentre l'accertamento integrale è allegato alla presente relazione sotto la lettera "G".

Atto tra vivi

Titolo: Atto notarile pubblico del 29 marzo 2000, rep. 7012/2566

Notaio: Margherita Millozza, Notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 31 marzo 2000, reg. gen. 25160, reg. part. 16403

A favore di nato a il , CF per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con sull'unità
negoziale n. 1 e per la quota di 1/10 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con
sull'unità negoziale n. 2;

A favore di: nata a il , CF , per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con
sull'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/10 del diritto di proprietà in regime di comunione
legale con sull'unità negoziale n. 2;

Contro: nato a il , CF per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con sull'unità
negoziale n. 1 e per la quota di 1/10 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con
sull'unità negoziale n. 2;

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

Contro: nata a il , CF per la quota di

1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con sull'unità

negoziale n. 1 e per la quota di 1/10 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con sull'unità negoziale n. 2;

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1047, particella 318, subalterno 7, natura A2 – abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, Via di Valle Morta, n. 13, Piano 2.

Unità negoziale n. 2:

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

Atto tra vivi - Divisione

Titolo: Atto notarile pubblico del 27 aprile 2004, rep. 12295

Notaio: Carmine Andreatta, Notaio in Roma

Trascritto a Roma 1 il 17 maggio 2004, reg. gen. 50780, reg. part. 32849

A favore di: ... omissis ...

A favore di: nato a il , CF per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con sull'unità negoziale n. 2;

A favore di: nata a il , CF , per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con sull'unità negoziale n. 2;

A favore di: ... omissis ...

Contro: ... omissis ...

Contro: nato a il , CF per la

quota di 1/6 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con su tutte le unità negoziali;

Contro: nata a il , CF , per la quota di

1/6 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con su 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 1047, particella 318, subalterno 501, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 46 metri quadri, Via di Valle Morta, SC, Piano S1;

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1047, particella 318, subalterno 502, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 26 metri quadri, Via di Valle Morta, SC, Piano S1;

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1047, particella 318, subalterno 503, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 24 metri quadri, Via di Valle Morta, SC, Piano S1;

Immobile n. 2: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1047, particella 318, subalterno 504, natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 37 metri quadri, Via di Valle Morta, SC, Piano S1.

Per la nota di trascrizione dell'atto con cui i sig.ri e hanno
venduto le porzioni immobiliari ai sig.ri e si rimanda a quanto sopra
indicato.



Al fine di aggiornare la certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva è stato effettuato, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, un accertamento sul conto della sig.ra: sul conto della detta signora sono risultate le stesse formalità rinvenute sul conto del sig. e sopra riportate. L'elenco delle formalità è allegato alla presente relazione sotto la lettera "H".

NORMATIVA URBANISTICA

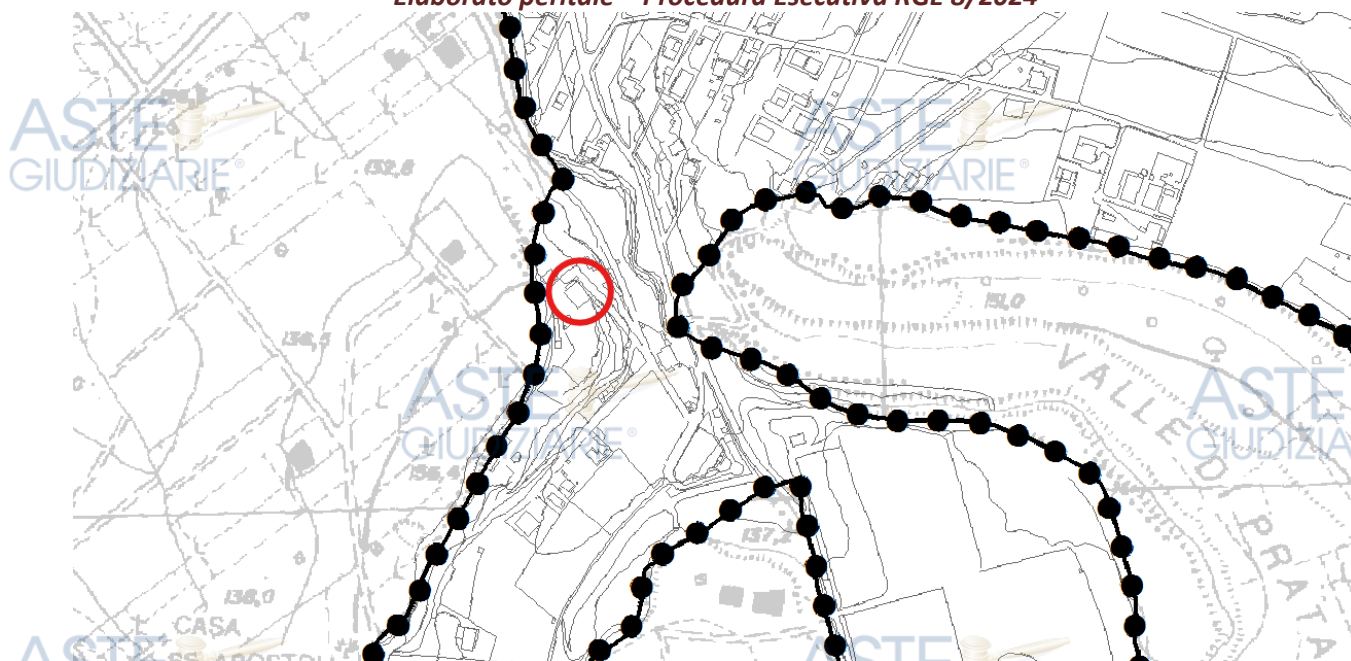
A seguito degli accertamenti effettuati sul sito di Roma Capitale in data 16 settembre 2024 e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi riportate, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Catasto dei Terreni di Roma, al foglio 1047 con la particella 318, 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 - Agro Romano - Aree agricole



Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole (non in scala)

2. Carta per la qualità: non segnalato



Carta per la qualità: non segnalato (non in scala)

3. Rete ecologica: non segnalato



Rete ecologica: nulla da segnalare (non in scala)

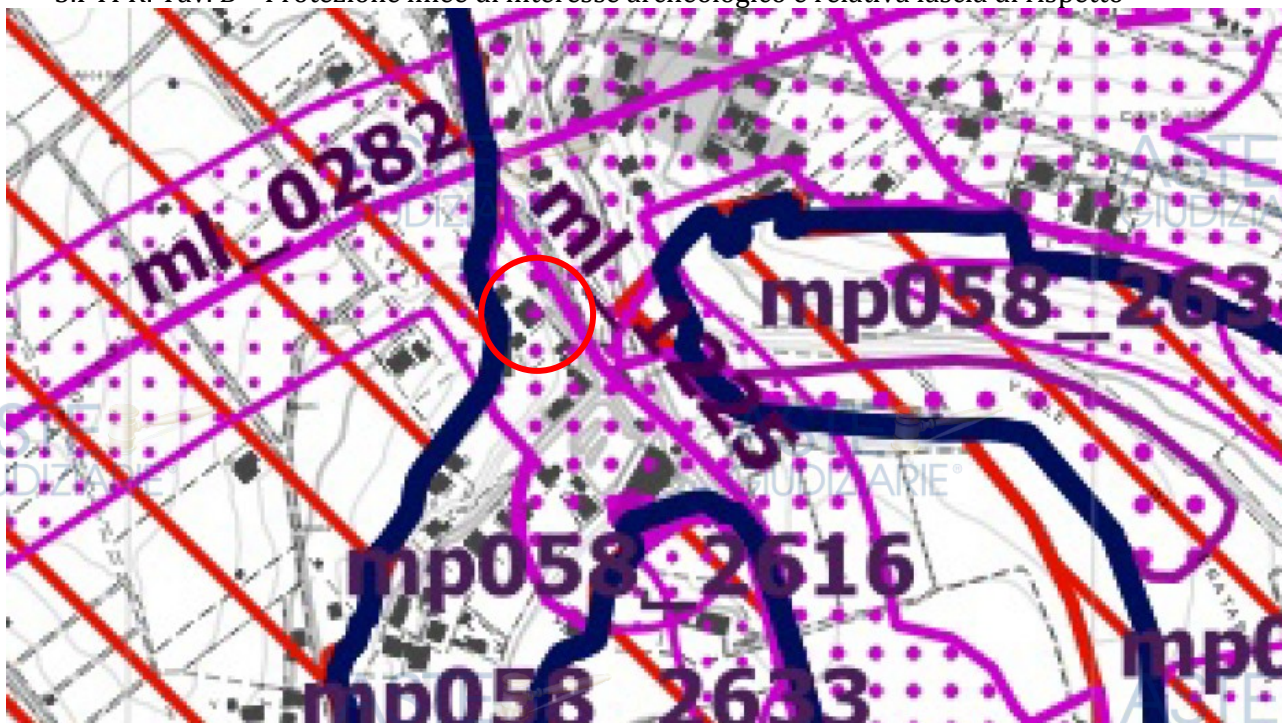
Inoltre, l'Assemblea Capitolina, con Deliberazione n. 169 dell'11 dicembre 2024, ha adottato, ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/1942 e della L.R. n. 19/2022, la variante parziale alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore generale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008., con la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii): per l'applicazione della normativa relativa si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica.

4.PTPR: Tav. A – Paesaggio Agrario di Rilevante Valore



PTPR: Tav. A – Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (non in scala)

5.PTPR: Tav. B – Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto



PTPR: Tav. B – Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (non in scala)

Le informazioni relative al PTPR sono state desunte dalla documentazione presente sul sito istituzionale della Regione Lazio. Si segnala inoltre che avverso la citata Deliberazione del Consiglio Regionale 2 agosto 2019, n. 5, è stato proposto ricorso per conflitto di attribuzione del 17 aprile 2020 dinanzi alla Corte costituzionale per “... *Denunciata assunzione unilaterale del provvedimento, senza il coinvolgimento dell'Amministrazione statale - Istanza di sospensione ...*”; con sentenza n. 240/2020 depositata in data 17 novembre 2020, la Corte Costituzionale ha annullato la suddetta Deliberazione. Lo strumento di pianificazione territoriale è stato altresì interessato da ulteriore Deliberazione di Giunta regionale n. 50 del 13 febbraio 2020 recante “*Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). Approvazione, ai fini dell'accordo di cui agli articoli 156, comma 3, e 143, comma 2, del d.lgs. 42/2004, del documento «02.01 – norme PTPR - testo proposto per l'accordo regione/Mibact*», trasmesso dalla



direzione generale archeologia, belle arti e paesaggio del ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, sostitutivo delle norme del PTPR come approvate dalla deliberazione di consiglio regionale 5/2019". Il Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato infine approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5.

Dalla documentazione rivenuta all'interno delle domande di sanatoria edilizia di cui si dirà appresso è risultata anche la presenza di un vincolo di protezione delle falde idriche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. La costruzione dell'edificio non è antecedente al 1° settembre 1967. L'edificio è stato costruito in assenza di titolo edilizio ed è risultato sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità. Dagli accertamenti effettuati non è stata rilevata la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri né diritti demaniali o usi civici.

All'art. 11 dell'atto compravendita a rogito del notaio Cesidio Di Fazio di Roma del 23 marzo 2010 è riportata la dichiarazione resa dalla parte alienante al Notaio circa la situazione edilizia dell'unità immobiliare: i venditori hanno dichiarato che *"... il compendio immobiliare oggetto di questo atto è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia e pertanto è stata presentata Domanda di Concessione in Sanatoria al Comune di Roma in data 30 giugno 1986 Protocolli n.35369, n.34978, n.35433, n.34977, n.34979 e n.35395 ed è stato pagato l'intero importo dell'oblazione a mezzo dei bollettini di C/C Postale presso l'Ufficio di Borgata Finocchio in data 21 maggio 1986 di lire 1.398.000 (unmilione trecentonovantottomila) n0508; in data 21 maggio 1986 di lire 1.398.000 (unmilione trecentonovantottomila) n0465; in data 25 marzo 1986 di lire 457.000 (quattrocentocinquantesette mila) n0634; in data 21 maggio 1986 di lire 1.398.000 (unmilione trecentonovantottomila) n0507; in data 21 maggio 1986 di lire 1.398.000 (unmilione trecentonovantottomila) n0466; - che è stata presentata, inoltre, successiva Domanda di Concessione in Sanatoria in sostituzione della precedente in data 23 giugno 1989 prot. n°28134 con relativa integrazione dell'oblazione a mezzo del bollettino di C/C Postale presso l'Ufficio di Borgata Finocchio in data 19 settembre 1989 di lire 884.000 (ottocentottantaquattromila) n0912; - che a tutt'oggi non sono state compiute ulteriori opere che comunque richiedessero autorizzazione, licenza, concessione edilizia o permesso a costruire, anche in sanatoria, e non sono mai stati irrogati sino ad ora i provvedimenti sanzionatori prescritti dalle Leggi, Decreti e Regolamenti vigenti in materia; - che il compendio immobiliare oggi venduto non insiste su area e non è soggetto ai vincoli di cui all'art. 32 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47, come modificato dall'art. 39, comma r, della Legge 23 dicembre 1994 n° 724, per i quali è richiesto la formulazione del parere favorevole all'Autorità competente ai sensi dell'art.2 comma 44, Legge 23/12/1996 n0662; - che l'abuso eseguito rientra tra quelli sanabili e che la documentazione presentata alle competenti Autorità è esatta, veritiera e quindi idonea al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, obbligandosi comunque a versare ogni ulteriore somma ed a presentare ogni ulteriore documento richiesto dalle competenti Autorità in materia e necessario al rilascio della Concessione stessa, sollevando la parte acquirente da ogni responsabilità ed onere al riguardo ...".*



Sulla base della dichiarazione effettuata dal venditore nell'atto notarile il sottoscritto, in data 23 agosto 2024, ha inoltrato istanze registrate ai prott. QI/2024/167085, QI/2024/167087, QI/2024/167084, QI/2024/167098, QI/2024/167095, QI/2024/167097, QI/2024/167093, QI/2024/167091, QI/2024/167088, QI/2024/167082, QI/2024/167086 e finalizzate a prendere visione ed estrarre copia dei fascicoli relativi alle domande di condono registrate ai protocolli 87/34977/0, 87/34978/0, 87/34979/0, 87/35369/0, 87/35369/1, 87/35369/2, 87/35369/3, 87/35369/4, 87/35369/5, 87/35395/0, 87/35433/0.

Sulla base della documentazione pervenuta è possibile riferire quanto segue.

Per la domanda di condono registrata al prot. 87/34977/0 è stato fornito un unico documento costituito dalla relazione del Geom. con la quale viene indicato agli uffici che la detta istanza è stata successivamente integrata con l'istanza presentata in data 23 giugno 1989 e assunta al prot. 87/35369/2 dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio: con nota prot. 13831 del 9 febbraio 2005 l'Ufficio comunicava di aver *"... provveduto all'annullamento dell'istanza di cui in oggetto (prot. n. 34977/87 ndr), in quanto per lo stesso abuso è stata presentata anche domanda anche domanda di condono protocollo n. 35369/87 – sott. 2 ..."*; la documentazione fornita dall'Ufficio è allegata alla presente relazione sotto la lettera **"I"**.

Per la domanda di condono registrata al prot. 87/34978/0 è stata fornita la copia della domanda di sanatoria presentata dal sig., dei versamenti, della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, di una richiesta di documentazione inviata dall'ufficio e della nota inviata alla sig.ra in merito alla richiesta di parere ex art. 32 della Legge 47/85 per il vincolo di parziale inedificabilità per falde idriche: dalla documentazione in atti si evince inoltre che l'istanza è riferita all'unità immobiliare identificata con il subalterno 2; la documentazione fornita dall'Ufficio è allegata alla presente relazione sotto la lettera **"J"**.

Per la domanda di condono prot. 87/34979/0 l'Ufficio ha provveduto a inoltrare la copia della domanda avanzata dalla sig.ra, del certificato di idoneità statica, della perizia sullo stato delle opere, della documentazione catastale relativa all'unità immobiliare identificata con il subalterno 2, dei versamenti, del grafico relativo all'abitazione identificata con il numero interno 1, della descrizione dell'abuso, delle fotografie, della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, di un sollecito inoltrato nell'interesse della sig.ra, di una richiesta di riesame della pratica, della verifica della disciplina edilizia e della scheda urbanistica: dalla documentazione presente si evince che l'istanza di condono è relativa ad una abitazione posta al piano terreno; ; la documentazione fornita dall'Ufficio è allegata alla presente relazione sotto la lettera **"K"**.

Per la domanda di condono prot. 87/35369/0 l'Ufficio ha provveduto ad inoltrare la copia della domanda avanzata dalla sig.ra, del certificato di idoneità statica, della documentazione catastale relativa al box auto identificato con il subalterno 6, dei versamenti, dell'elaborato grafico, delle fotografie, dell'atto di compravendita del terreno, della richiesta di integrazione documentale, della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, della scheda urbanistica, e della comunicazione ex art. 35 della Legge 47/85 per il completamento dei lavori; la documentazione pervenuta è in parte riferita ad un box auto (documentazione catastale) e in parte alle abitazione identificate con gli interni 1 e 2 (dichiarazioni sostitutive dell'atto notorio). La domanda di condono originaria risulta integrata da



altra istanza, presentata oltre il termine previsto dalla stessa Legge 47/85; la documentazione fornita dall'Ufficio è allegata alla presente relazione sotto la lettera **"L"**.

Per la domanda di condono prot. 87/35369/1 l'Ufficio ha provveduto ad inoltrare la copia della domanda avanzata dalla sig.ra anch'essa integrata con successiva istanza avanzata fuori termine, della perizia giurata relativa alle consistenze dell'abitazione identificata con il numero interno 2 e di altra perizia giurata relativa all'intero edificio, della documentazione catastale comprensiva delle planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio, dei versamenti, del grafico, della relazione tecnica riferita alle unità immobiliari identificate con i subalterni 510 e 503, della documentazione fotografica, dell'atto di compravendita riferito all'abitazione identificata con il numero interno 3 e posta al piano primo, del sollecito per l'istruttoria dell'istanza di condono, della descrizione delle opere abusive, della nota di accompagnamento e le istanze di sanatoria presentate nel 1989 in sostituzione delle precedenti, delle richieste di integrazione documentale, della scheda urbanistica, della tabella del calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori, della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio e della nota del Gruppo VIII dei Vigili Urbani dalla quale si evince che la costruzione dell'edificio è iniziata nel settembre del 1979 e proseguita nel maggio del 1980: a maggio del 1982 lo stesso edificio risultava composto da piano terra, primo e secondo; la documentazione fornita dall'Ufficio è allegata alla presente relazione sotto la lettera **"M"**.

Per la domanda di condono prot. 87/35369/2 l'Ufficio ha provveduto ad inoltrare la copia della domanda avanzata dalla sig.ra, anch'essa integrata con documentazione assunta presso la XV Ripartizione nel novembre del 1989, del certificato di idoneità statica, della perizia giurata relativa alla consistenza dell'abitazione identificata con il numero interno 3, della relativa documentazione catastale compresa quella del box identificato con il subalterno 503, dei versamenti, dell'elaborato grafico, della relazione a firma del Geom., della documentazione fotografica, dell'atto di compravendita del terreno, delle dichiarazioni sostitutive dell'atto notorio relative alle abitazioni identificate con i numeri interni 1 e 2, della lettera di invito al ritiro della concessione in sanatoria per l'abitazione interno 2 e della scheda urbanistica; la documentazione fornita dall'Ufficio è allegata alla presente relazione sotto la lettera **"N"**.

Per la domanda di condono prot. 87/35369/3 l'Ufficio ha provveduto ad inoltrare la copia della domanda avanzata dalla sig.ra in sostituzione dell'istanza prot. 87/34979, del certificato di idoneità statica, della perizia giurata, della documentazione catastale relativa al subalterno 503, dei versamenti, dell'elaborato grafico, delle fotografie, dell'atto di compravendita del terreno, della richiesta di integrazione documentale, della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio alle abitazioni identificate con gli interni 1 e 2 e della scheda urbanistica; la documentazione fornita dall'Ufficio è allegata alla presente relazione sotto la lettera **"O"**.

Per la domanda di condono prot. 87/35369/4 l'Ufficio ha provveduto ad inoltrare la copia della domanda integrativa avanzata dal sig. in sostituzione della domanda registrata al prot. 87/34978, del certificato di idoneità statica, della perizia giurata, della documentazione catastale relativa al subalterno 503, dei versamenti, dell'elaborato grafico, delle fotografie, dell'atto di compravendita del terreno, della richiesta di integrazione documentale, della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio relativa alle abitazioni identificate con gli interni 1 e 2 e della



scheda urbanistica; la documentazione fornita dall'Ufficio è allegata alla presente relazione sotto la lettera "P".

Per la domanda di condono prot. 87/35369/5 l'Ufficio ha provveduto ad inoltrare la copia della domanda integrativa avanzata dal sig. in sostituzione della domanda registrata al prot. 87/35433, del certificato di idoneità statica, della perizia giurata, della documentazione catastale relativa al subalterno 503, dei versamenti, dell'elaborato grafico, delle fotografie, dell'atto di compravendita del terreno, dell'elenco della documentazione presente nella domanda e della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio relativa alle abitazioni identificate con gli interni 1 e 2 e della scheda urbanistica; la documentazione fornita dall'Ufficio è allegata alla presente relazione sotto la lettera "Q".

Per la domanda di condono prot. 87/35395/0 l'Ufficio ha provveduto ad inoltrare la copia della domanda presentata dal sig., dei versamenti, della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio relativa alla abitazione identificata con il numero interno 5, della richiesta di integrazione documentale e della tabella dei calcoli; la documentazione fornita dall'Ufficio è allegata alla presente relazione sotto la lettera "R".

Per la domanda di condono prot. 87/35433/0 l'Ufficio ha provveduto ad inoltrare la copia della domanda presentata dal sig., dei versamenti, della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio relativa alla abitazione identificata con il numero interno 6 e della tabella dei calcoli; la documentazione fornita dall'Ufficio è allegata alla presente relazione sotto la lettera "S".

Nelle istanze descritte in precedenza non è indicato il numero interno dell'abitazione a cui la domanda stessa è riferita: alcune considerazioni possono essere espresse dalla documentazione allegata o dalle generalità del richiedente; le uniche istanze che hanno dei riferimenti alle porzioni immobiliari pignorate sono quella contraddistinta con il protocollo 87/35395/0, avanzata dal sig., già proprietario dell'abitazione pignorata ma che contiene la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio relativa all'abitazione identificata con il numero interno 5 e la domanda registrata al protocollo 87/35433/0, presentata dal sig. ma che contiene la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio riferita all'abitazione al piano secondo identificata con il numero interno 6. Le due istanze sopra citate sono state avanzate per la medesima consistenza pari a mq 85,15 di Superficie Utile Abitabile e a mq 48,32 di Superficie Non Residenziale: pertanto la verifica circa la legittimità edilizia verrà effettuata sulla base delle indicate superfici. Dalle misurazioni effettuate l'abitazione è risultata avere una Superficie Utile Abitabile di mq 88,98 e una Superficie Non Residenziale di mq 55,29, compresa quella rilevata del box auto: le consistenze rilevate si discostano un poco, per difetto, da quelle contenute nella domanda di condono.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli presenti sul lotto.

La distribuzione interna dell'abitazione è sostanzialmente coerente con quella rappresentata nella planimetria catastale del 1989, ad eccezione di quanto detto in precedenza in relazione alla struttura realizzata in uno dei balconi, mentre dall'esame della documentazione relativa al box auto si evince che la porzione immobiliare era parte di una più ampia unità immobiliare della consistenza catastale di mq 203, che è stata oggetto di frazionamento nel 2002: pertanto dopo la presentazione



dell'istanza di condono (1987) l'unità immobiliare ha subito degli ulteriori interventi di cui non è disponibile la documentazione edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

All'atto del sopralluogo non è stata fornita la documentazione relativa alle dichiarazioni di conformità degli impianti installati nell'unità immobiliare e parimenti non è stata fornita la documentazione per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla documentazione presa in visione non emerge la presenza di un condominio regolarmente costituito, di conseguenza non risultano oneri condominiali pregressi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione del fatto che, per le motivazioni sopra esposte, il bene da porre in vendita è costituito dalla sola abitazione, il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto formato dal seguente bene:

Bene n. 1 – Abitazione posta al piano secondo dell'edificio con accesso dal civico 13 di Via di Valle Morta, identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1047, particella 318, subalterno 7;

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 8/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 2 febbraio 2024, ai nn. 12505/9399, ha ad oggetto “... il seguente immobile di piena proprietà dei Sig.ri (CF nata a) e

(CF nato a), tra loro coniugati in regime di comunione

legale e precisamente: nel comune di ROMA, VIA DI VALLE MORTA n. 13 Interno 6 Piano 2, appartamento di vani 6 con annesso box auto di mq. 22 al piano S1 interno B, il tutto censito al catasto fabbricati del comune di ROMA al Foglio 1047 Particella 318 Subalterno 7 (appartamento A/2) e 502 (box auto C/6) ...”.

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento sono parte di un edificio tipologicamente riconducibile alla palazzina di tipo economico: detto edificio, che ha accesso dal civico 13 della Via di Valle Morta, è ubicato all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio 6, tra i quartieri di “Finocchio – Valle Morta” e “Fontana Candida” ai confini con il comune di Frascati, in un tessuto edilizio a prevalente vocazione agricola compreso tra la Via Casilina e l'Autostrada A1 Diramazione Roma sud.

L'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari sopra descritte ricade su area identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 1047, particella 318, mentre l'abitazione è identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1047, particella 318, subalterno 7, zona censuaria 6, categoria A/2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 114 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 106 m², rendita euro 712,71, Via di Valle Morta n. 13, interno 6, piano 2.

L'edificio si inserisce in un contesto collinare a bassa densità edilizia: la zona è servita da viabilità carrabile di modesta ampiezza e caratterizzata da una dotazione limitata di servizi. Il tessuto



edilizio è prevalentemente di carattere rurale: il servizio di trasporto pubblico comunale transita a circa due chilometri e ottocento metri da Via di Valle Morta, ed è sprovvisto di negozi di vicinato. La più vicina fermata del servizio di trasporto pubblico regionale su gomma dista circa 500 metri, mentre la fermata "Finocchio" della linea Metropolitana C dista circa 2,8 chilometri.

Le porzioni immobiliari pignorate appartengono a:

- nata a , CF , per la quota di

1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con ;

- nato a , CF , per la quota di 1/2

del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con .

I beni immobiliari vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- nata a , CF , per la quota di

1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con ;

- nato a , CF , per la quota di 1/2

del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con .

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione, per addivenire alla determinazione del valore di mercato delle porzioni immobiliari in argomento è stato adottato il metodo della stima sintetico-comparativa monoparametrica, adottando quale parametro tecnico per la comparazione il mq di superficie commerciale. Dalle indagini eseguite sul sito specializzato negli annunci immobiliari (www.immobiliare.it) è stata rinvenuta l'inserzione di seguito riportata che riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nelle vie limitrofe, la cui descrizione è di seguito riportata.

Descrizione riferimento: ALI135

Annuncio aggiornato al 05/03/2025

PRATAPORCI, QUADRILOCALE CON BALCONE

Quadrilocale via Alicudi, Fontana Candida, Roma - 4 locali - 120 m² - 2 bagni

Piano 1 – No Ascensore - Balcone

La Roma Case Re propone in vendita un ampio quadrilocale di 120 mq ca, situato in zona Prataporci e più precisamente in Via Alicudi. L'immobile, spazioso e luminoso, si compone di un ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni entrambi finestrati con vasca e doccia.

Inoltre l'appartamento dispone di due balconi che permettono di godere di spazi esterni privati. La zona è servita da tutti i principali servizi, tra cui supermercati, scuole e parchi, garantendo il massimo della praticità nella vita quotidiana.



Elaborato peritale – Procedura Esecutiva RGE 8/2024

Un'opportunità ideale per chi cerca una casa accogliente in una zona residenziale, ma al contempo ben collegata e ricca di servizi.

€135.000

I dati si intendono corretti ma non garantiti. La presente non costituisce, in nessun caso, documento contrattuale.

Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media Contratto Vendita

Piani edificio 2 - Ascensore No - Superficie 120 m² - Locali 4

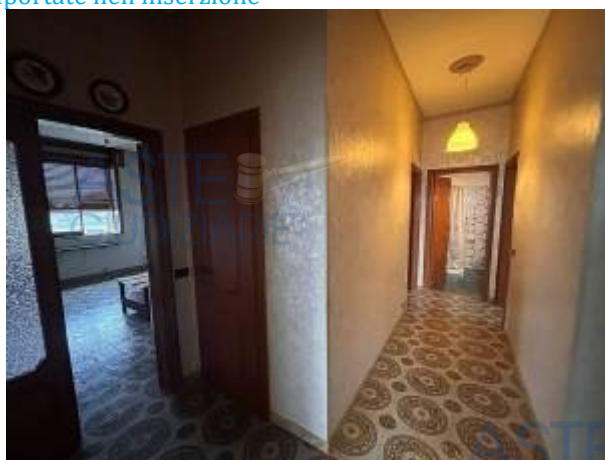
Camere da letto 3 - Cucina angolo cottura - Bagni 2 - Arredato No - Balcone Si - Terrazzo No

Riscaldamento Autonomo, a radiatori, alimentato a gas

Esposizione esterna - infissi esterni in vetro / legno - Porta Blindata - Spese condominio: € 46/mese



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione



Alcune delle fotografie riportate nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune le due porzioni immobiliari messe a confronto sono rappresentate dall'ubicazione nella stessa zona, dalla consistenza pressoché simile, mentre la differenza più rilevante è costituita da un migliore stato di conservazione a vantaggio dell'immobile da stimare.

L'abitazione viene proposta in vendita per la somma di € 135.000,00 ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 10%, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 121.500,00 (€ 135.000,00 - 10%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza commerciale indicata nell'inserzione, pari a mq 120,00, si ottiene un valore di €/mq 1.012,50 (€ 121.500,00 : mq 120,00). Il valore così individuato si colloca tra i valori minimi a massimi registrati dall'OMI nel primo semestre del 2025, l'ultimo disponibile, che sono di seguito riportati con la precisazione che la categoria di riferimento è quella delle "Abitazioni di tipo economico".

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Suburbana/COLLE MATTIA- FONTANA CANDIDA (VIA DEL CASALE CIMINELLI)

Codice di zona: E170 Microzona catastale n.: 210

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico **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	1100	1650	L	6,3	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1400	L	5,8	8,3	L
Ville e Villini	Normale	1150	1700	L	5,5	8	L

Applicando il valore così individuato alla superficie convenzionale, determinata nel precedente paragrafo "Consistenza" in ragione di mq 115,60, si ottiene un valore di mercato di € 117.045,00 (€/mq 1.012,50 x mq 115,60).

Il valore così determinato è riconducibile all'abitazione se fosse compravenduta in condizioni di ordinarietà; risulta opportuno operare le dovute aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, come modificato dalla Legge n. 132 del 2015, vengono di seguito analiticamente esposte.



RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

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 l'abitazione è sprovvista della concessione in sanatoria e conseguentemente del certificato di abitabilità/agibilità; pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 11.704,50 (€ 117.045,00 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", le porzioni immobiliari non risultano legittimate con il rilascio della concessione in sanatoria: si ritiene che gli oneri per il completamento dell'istanza di sanatoria possano essere individuati in ragione di € 6.000,00 e comprendono gli onorari professionali e gli eventuali conguagli per l'oblazione, gli oneri concessori, i diritti di segreteria, l'eventuale indennità risarcitoria per aver edificato in zona soggetto a vincolo paesaggistico, ecc.

Per l'intervento effettuato nel balcone della zona notte, costituito da una struttura in legno e plastica, realizzato, con tutta probabilità, per il riparo dalle intemperie, si ritiene opportuno quantificare un importo di € 500,00 che comprende le attività di rimozione della struttura precaria e gli oneri per lo smaltimento.

Pertanto, la detrazione da operare al valore sopra determinato è pari ad € 6.500,00.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come esposto nel paragrafo "Stima/Formazione lotti", la porzione immobiliare oggetto di esecuzione versa in uno stato manutentivo migliore rispetto a quello dell'unità presa a riferimento: si ritiene che l'incidenza degli interventi finalizzati a portare l'abitazione descritta nell'inserzione allo stesso livello di finitura dell'abitazione da stimare possa essere determinato in ragione di €/mq 400,00 da applicare alla superficie commerciale della sola abitazione, pari a mq 110,00: pertanto l'importo da aggiungere a quello in precedenza individuato è pari ad € 44.000,00.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare non è condotta in locazione ed è nella disponibilità del custode nominato e pertanto dovrà ritenersi libera al momento del trasferimento: per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore in precedenza determinato.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

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

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non avendo rilevato la presenza di un condominio regolarmente costituito non è stato possibile reperire informazioni in merito a spese condominiali insolute.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore dell'abitazione identificata con il numero interno 6, facente parte dell'edificio con accesso dal civico n. 13 di Via di Valle Morta, come meglio sopra descritta, può essere così quantificato in € 142.840,50 come di seguito indicato:

Valore individuato:	€	117.045,00	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	11.704,50	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	6.500,00	+
Stato d'uso e manutenzione:	€	44.000,00	-
Vincoli od oneri giuridici non eliminabili	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore	€	142.840,50	

Pari in cifra tonda ad € 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00) salvo errori o omissioni.

LIMITI DELL'INCARICO

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

Le verifiche circa la legittimità edilizia, effettuate come meglio sopra descritto, hanno interessato esclusivamente le porzioni immobiliari in argomento e non anche l'intero edificio e le sue parti comuni, e non hanno riguardato il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi rispetto al filo stradale e ai fabbricati limitrofi o le quote d'imposta dei solai e la sagoma dell'edificio.

Gli oneri e gli onorari per la regolarizzazione edilizia sono stati determinati sulla base dei prezzi correnti del mercato, e pertanto l'effettiva determinazione è rimessa all'acquirente al momento della formulazione dell'offerta.

Le valutazioni economiche circa lo stato di manutenzione rappresentano l'incidenza stimata degli interventi per equiparare le caratteristiche delle due unità immobiliari: anche in questo caso ogni considerazione è rimessa all'acquirente al momento della formulazione dell'offerta.

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

Roma, 19 marzo 2026

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

A. Copia dell'atto del notaio Cesidio Di Fazio di Roma il 23 marzo 2010, rep. 21445, racc. 13815;

B. Documentazione catastale;

C. Esito dell'ispezione ipotecaria effettuata sul conto del sig. ;

D. Esito dell'ispezione ipotecaria effettuata sul conto della sig.ra ;

E. Esito dell'ispezione ipotecaria effettuata sul conto del sig. ;

F. Esito dell'ispezione ipotecaria effettuata sul conto della sig.ra ;

G. Esito dell'ispezione ipotecaria effettuata sul conto del sig. ;

H. Esito dell'ispezione ipotecaria effettuata sul conto della sig.ra ;

I. Copia Fascicolo Condono 87_34977_0;

J. Copia Fascicolo Condono 87_34978_0;

K. Copia Fascicolo Condono 87_34979_0;

L. Copia Fascicolo Condono 87_35369_0;

M. Copia Fascicolo Condono 87_35369_1;

N. Copia Fascicolo Condono 87_35369_2;

O. Copia Fascicolo Condono 87_35369_3;

P. Copia Fascicolo Condono 87_35369_4;

Q. Copia Fascicolo Condono 87_35369_5;

R. Copia Fascicolo Condono 87_35395_0;

S. Copia Fascicolo Condono 87_35433_0.