
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 CPC Geom. Marco D'Alesio, nell'Esecuzione Immobiliare RGE
158/2024, Giudice dell'Esecuzione Dr. Romolo Ciufolini

Promossa da

CRIO SPV 4 Srl

CF: 04908690268

Partita IVA: 14992181009

con sede in Via V. Alfieri, n. 1

31015 – Conegliano (TV)

rappresentata e difesa dall'Avvocato Pietro Davide Sarti

PEC: pietrodavidesarti@ordineavvocatiroma.org

Contro

Intervenuti

Custode

Dott.ssa Elisa Puglielli, Notaio in Roma

PEC: elisa.puglielli@postacertificata.notariato.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
LOTTO 2.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	14
Precisazioni	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti comuni.....	17
Servitu', censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	20
Provenienze ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli e oneri condominiali	30
Stima/formazione lotti.....	31
Limiti dell'incarico.....	37
Elenco degli allegati	38



INCARICO

Con provvedimento del 5 dicembre 2024 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Romolo Ciufolini il sottoscritto Geom. Marco D'Alesio, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 – Roma (RM), email: aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC marco.dalesio@geopec.it, Tel. 0645447366, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Roma al n. 7363, veniva nominato Esperto ex art. 568 CPC, ed in data 30 dicembre 2024 prestava giuramento di rito con il deposito del relativo documento nel fascicolo della Procedura.

PREMESSA

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 158/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 1° marzo 2024, Reg. Gen. n. 24735, Reg. Part. n. 18694, ha ad oggetto le porzioni immobiliari di proprietà del sig.

***** e precisamente: “... il diritto di piena ed esclusiva proprietà sui seguenti immobili, distinti e censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma (RM) come segue, e precisamente:

- al foglio 1114, particella 396, sub 2 (graffata alla particella 415, sub 2), categoria A/7, Z.C. 6, Cl. 5, consistenza vani 11, superficie catastale totale 223 mq, totale escluse aree scoperte 216 mq, rendita euro 1.931,55, piano S1-T-1, Via Isocrate n. 44 interno 4;
- al foglio 1114, particella 396, sub 1, categoria C/6, Z.C. 6, Cl. 10, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 38 mq, rendita euro 44,16, piano S1, Via Isocrate n. 42 interno 4;
- al foglio 352, particella 1253, sub 3, categoria C/1, Z.C. 5, Cl. 2, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 55 mq, rendita euro 1.164,61, piano T, Via dei Cristofori n. 22-24;
- al foglio 352, particella 1253, sub 6, categoria C/1, consistenza 42 mq, superficie catastale totale 58 mq, rendita euro 1.138,79, piano T, Via dei Cristofori n. 16;
- al foglio 452, particella 26, sub 5, categoria C/1, Z.C. 3, Cl. 6, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 75 mq, rendita euro 3.048,23, piano S1-T, Viale di Trastevere n. 283-285 ...”.

DESCRIZIONE

In considerazione del fatto che non è stato possibile accedere contemporaneamente a tutte le unità immobiliari descritte nel pignoramento, la presente relazione ha ad oggetto l'abitazione in Via Isocrate, n. 44 e il box auto al numero civico 42 della stessa via e che sono stati oggetto dei sopralluoghi effettuati in data 5 e 7 agosto 2025: dette unità immobiliari costituiscono i Beni di seguito descritti:

Bene n. 1 - unità immobiliare ad uso residenziale articolata su tre livelli, sita in Roma in Via Isocrate, n. 44 e identificata con il numero interno 4, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 396, subalterno 2 graffata con la particella 415 subalterno 2, categoria A/7, consistenza vani 11, piano S1 – T - 1;

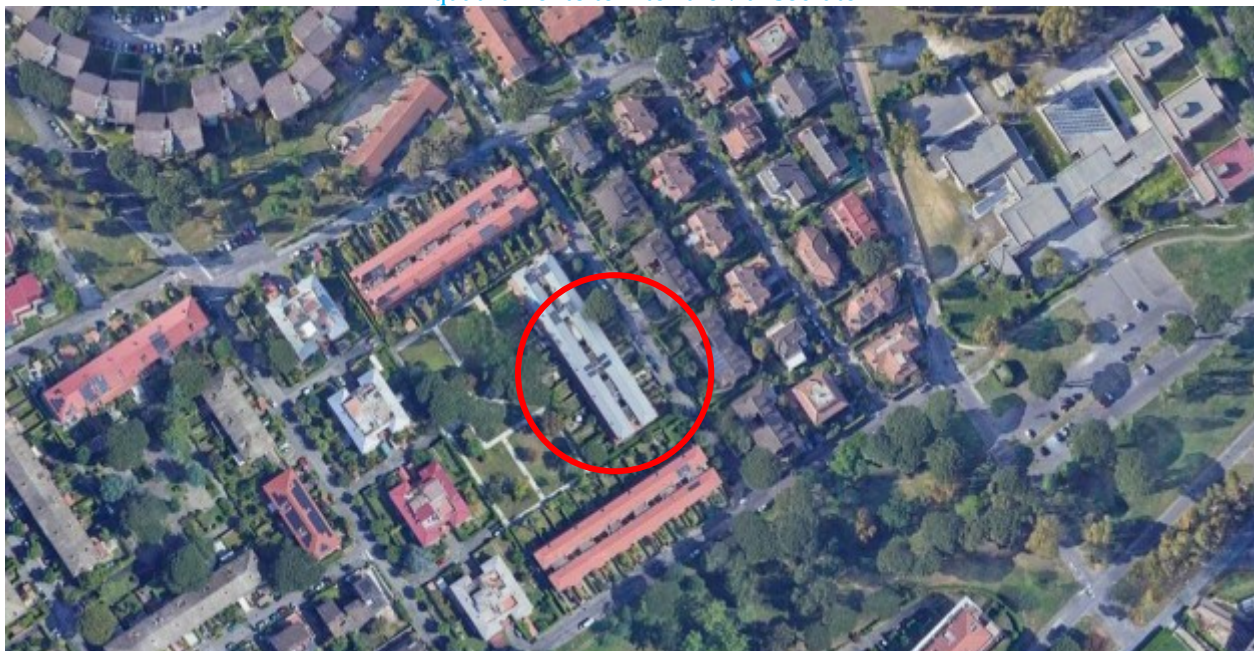


Bene n. 2 - unità immobiliare ad uso box auto, ubicata al piano nel sottosuolo, sita in Roma in Via Isocrate, n. 42 e identificata con il numero interno 4, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 396, subalterno 1, categoria C/6, consistenza mq 15, piano S1.

Le porzioni immobiliari sopra descritte sono ubicate nel territorio comunale di Roma Capitale, all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio X, in un tessuto edilizio prossimo alla Via Cristoforo Colombo: detto tessuto risulta costituito da edifici a prevalente destinazione residenziale, che si articolano per lo più fino a 3 livelli fuori terra, oltre a quelli nel sottosuolo. La posizione delle porzioni pignorate meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.



Inquadramento territoriale via Isocrate



Ingrandimento dell'inquadramento territoriale via Isocrate

Dette porzioni immobiliari sono parte di un villino a schiera e tutte le unità che lo costituiscono hanno accesso dalla Via Isocrate ed un altro accesso dall'area verde delimitata dagli edifici che si affacciano sulla detta Via Isocrate, su Via Ipponatte, su Via Euticrate e su Via Eupoli: il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata del trasporto pubblico su gomma



che transita su Viale Giorgia Leontini. Di seguito si riportano le fotografie scattate all'atto del sopralluogo alla Via Isocrate e all'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari pignorate.



La Via Isocrate



L'ingresso al villino

L'edificio che ricomprende le porzioni pignorate è rappresentato nelle mappe catastali al foglio 1114 con la particella 2267, mentre le aree scoperte annesse all'abitazione sono contraddistinte con i numeri di particella 2276 e 2282: la particella 396, con la quale è identificato l'edificio presso il Catasto dei Fabbricati, individua, al Catasto dei Terreni, un'area ubicata nella via Eupoli: quanto sopra meglio si evince dall'immagine che segue.



Estratto dalla mappa catastale del foglio 1114 (non in scala)



LOTTO 2

In considerazione del fatto che trattasi di un'abitazione in villino con box auto posizionato nel sottosuolo della stessa il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di un unico lotto formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 - unità immobiliare ad uso residenziale articolata su tre livelli, sita in Roma in Via Isocrate, n. 44 e identificata con il numero interno 4, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 396, subalterno 2 graffata con la particella 415 subalterno 2, categoria A/7, consistenza vani 11, piano S1 – T - 1;

Bene n. 2 - unità immobiliare ad uso garage, ubicata al piano nel sottosuolo, sita in Roma in Via Isocrate, n. 42 e identificata con il numero interno 4, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 396, subalterno 1, categoria C/6, consistenza mq 15, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per le porzioni immobiliari in argomento la documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta completa e costituita dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano e sottoscritta in data del 5 marzo 2024: detta certificazione attesta le risultanze delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma Territorio e il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 ed è aggiornata alla data del 1° marzo 2024.

TITOLARITÀ

Le unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 2 appartengono a:

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

Le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 2 vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

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

La titolarità delle porzioni immobiliari oggetto di questa relazione è pervenuta al signor ***** in parte per atto di divisione a rogito del Dott. Stefano Camilleri, Notaio in Cosenza, dell'8 novembre 2021, rep. 47934, racc. 23950, con il quale a titolo di divisione irrevocabile è stata attribuita ed assegnata al sig. ***** la piena proprietà degli immobili, così descritti: "... G) alla località Casalpalocco, via Isocrate, n.42/44 appartamento in villino sviluppatosi su tre livelli collegati tra loro mediante scala interna, con annessa corte di pertinenza esclusiva, composto da un vano al piano seminterrato, cucina, bagno, ampio vano e patio al piano terra, da quattro vani, due bagni e patio al piano primo; confinante nel suo insieme con le unità immobiliari contraddistinte con gli interni 3 e 5 e strada d'accesso, salvo altri. box auto posto al piano primo seminterrato, identificato con l'interno numero 4, della consistenza di metri quadrati quindici



(15); confinante con l'unità abitativa di cui sopra, unità immobiliare contraddistinta con l'interno 5 e strada d'accesso, salvo altri. Il tutto riportato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio di mappa 1114 con le particelle **396 sub.2** graffata con la particella 415 sub.2, via Isocrate n.44 piano S1-T-1 interno 4, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, vani 11, superficie catastale totale 223 mq., totale escluse aree 216 mq., rendita Euro 1.931,55 (appartamento); **396 sub.1**, via Isocrate n.42 piano S1 interno 4, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 38 mq.; rendita Euro 44,00 (box auto) ...".

La copia dell'atto di divisione è allegata alla presente relazione sotto la lettera "A".

Nel citato atto è indicato altresì che ai condividenti, tra cui il citato sig. ***** , gli immobili pervennero "... in virtù di successione in morte della madre *****", gli ***** apertasi in data ***** (dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza al numero 920 volume 9990, cui hanno fatto seguito dichiarazione integrativa del 28 marzo 2013 numero 664 volume 9990, dichiarazione modificativa del 15 gennaio 2014 numero 77 volume 9990; dichiarazione modificativa classificata al numero 2027 volume 9990 ed infine dichiarazione modificativa in data 31 ottobre 2018 classificata al numero 1784 volume 9990); il coniuge superstite ***** ha rinunciato all'eredità con atto a mio rogito del giorno 8 gennaio 2014, repertorio numero 40690, registrato a Cosenza in data 15 gennaio 2014 al numero 615 serie 1T. La dichiarazione di successione è stata trascritta presso le Conservatorie di: ... omissis ... Roma 1 in data 13 dicembre 2018 ai numeri 144884 R.G. e 100645 R.P. ...".

CONFINI

All'atto del sopralluogo è stato riscontrato che la porzione di villino in argomento, ivi compreso il box auto, confina con la Via Isocrate, con la porzione di villino con accesso dal numero civico 46 (a sinistra per chi guarda il villino dalla strada), con la Via Isocrate, con la porzione di villino con accesso dal numero civico 38 (a destra per chi guarda il villino dalla strada) e con l'area identificata al Catasto dei Terreni al foglio 1114 con la particella 415.

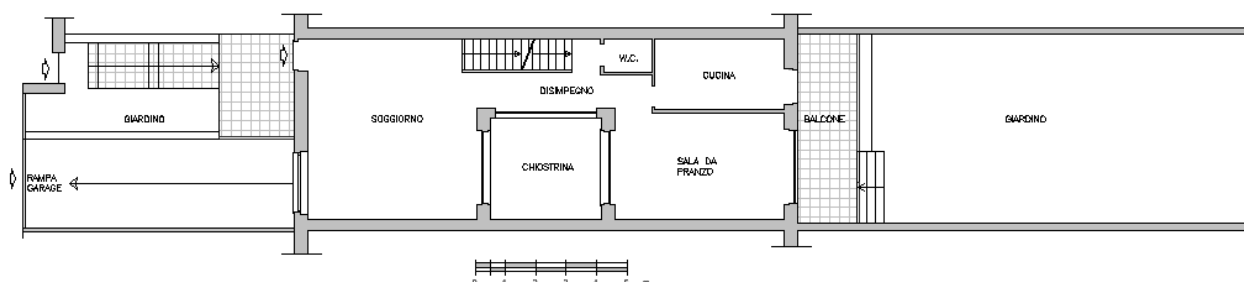
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Box	40,50	0,40	16,20	S1
Area scoperta	135,00	0,15	20,25	
Cantina	78,50	0,30	23,55	S1
Abitazione	186,00	1,00	186,00	T-1
Chiostrina	12,50	0,20	2,50	T-1
Balcone	12,50	0,20	2,50	T
Superficie convenzionale complessiva:			251,00	

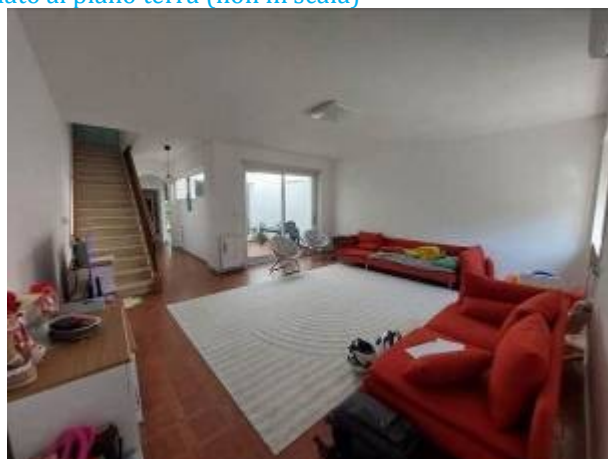
La consistenza sopra indicata è quella rinvenuta all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo; detta consistenza è meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.



Il Bene n. 1 è costituito da una porzione di villino a schiera, articolata su tre piani, che consta di un giardino al quale si accede dalla strada pubblica ed attraverso il quale si giunge al portoncino d'ingresso, posto a quota più elevata rispetto a quella del giardino, che immette direttamente nel soggiorno: da quest'ultimo ambiente è possibile fruire di una chiostrina pavimentata scoperta, e di un disimpegno che conduce al wc, alla cucina, ed alla sala da pranzo: nel soggiorno è altresì presente la scala di collegamento con gli altri piani dell'abitazione. Il cancello pedonale di accesso al giardino, limitrofo a quello carrabile, è posto in posizione più arretrata rispetto a quest'ultimo mentre il limite della particella nella mappa catastale è sul prolungamento del cancello carrabile.



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



Il soggiorno

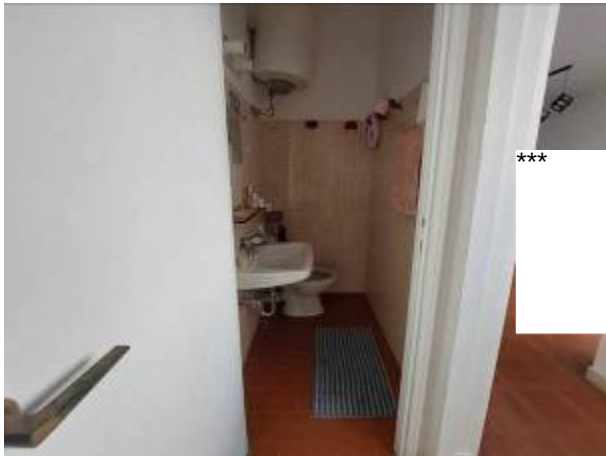


La chiostrina interna





La cucina



Il bagno



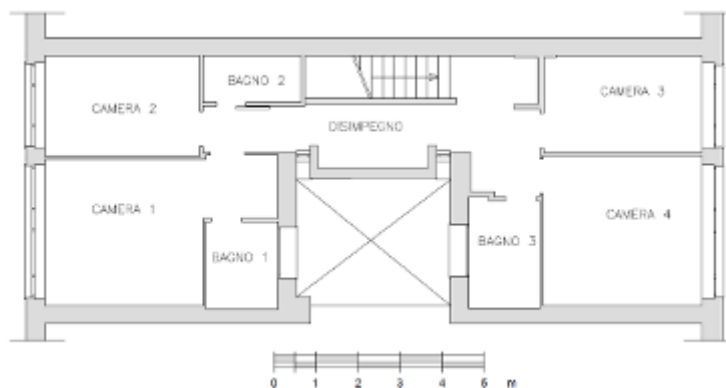
L'ingresso e l'area scoperta su Via Isocrate



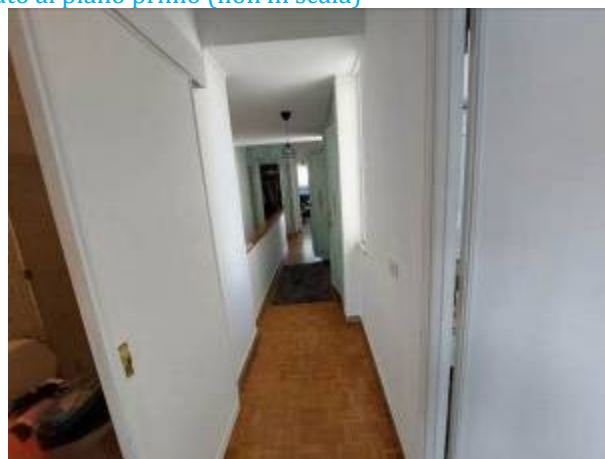
Il balcone e l'area scoperta sul retro



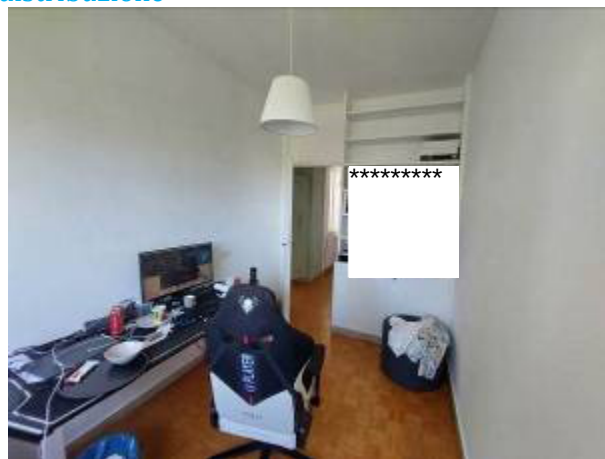
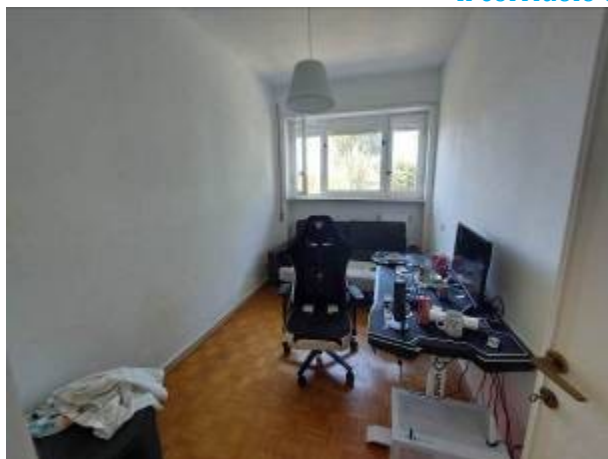
Al piano primo è presente il corridoio di distribuzione che serve quattro camere da letto e tre bagni di cui uno all'interno di una delle camere da letto.



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



Il corridoio di distribuzione



La camera 3



La camera 4

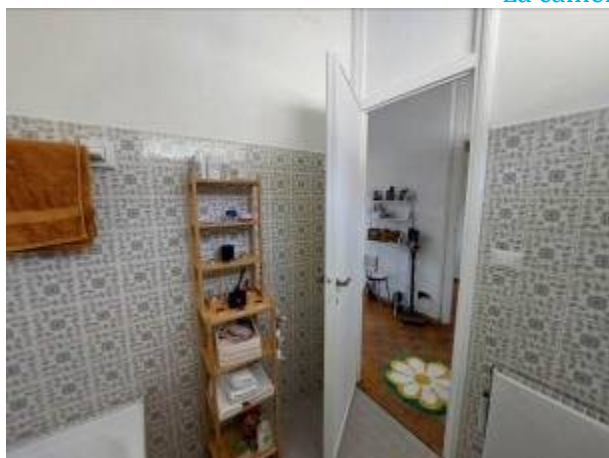




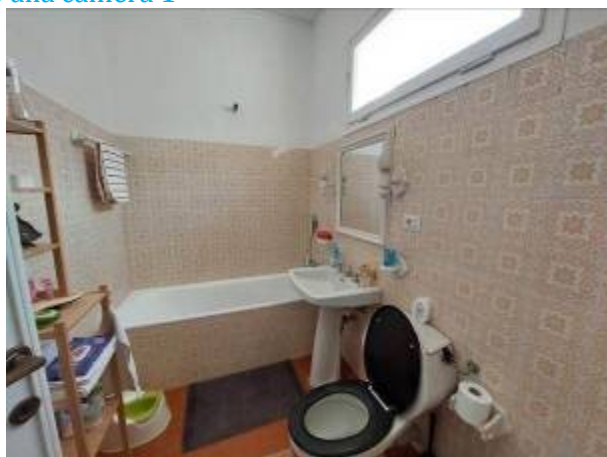
La camera 2



La camera da letto 1



Il bagno interno alla camera 1



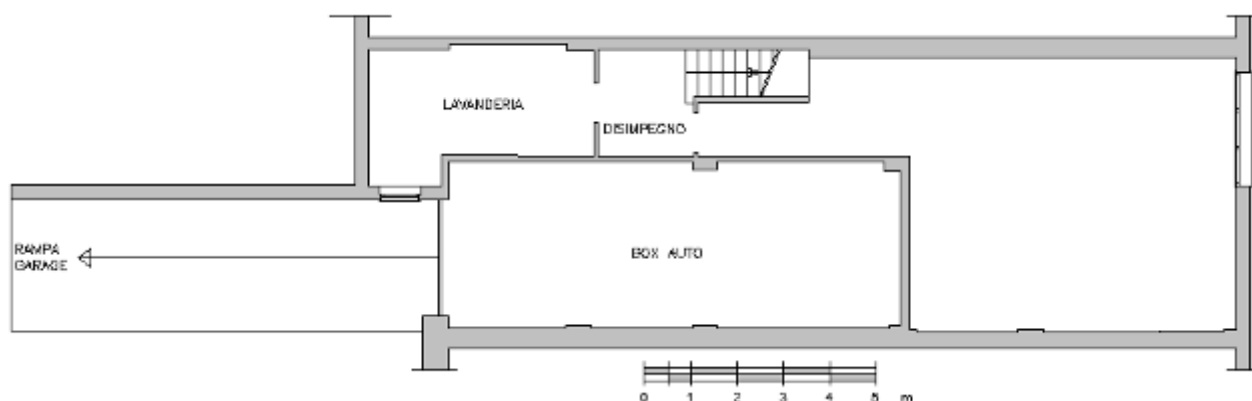
Il bagno 3



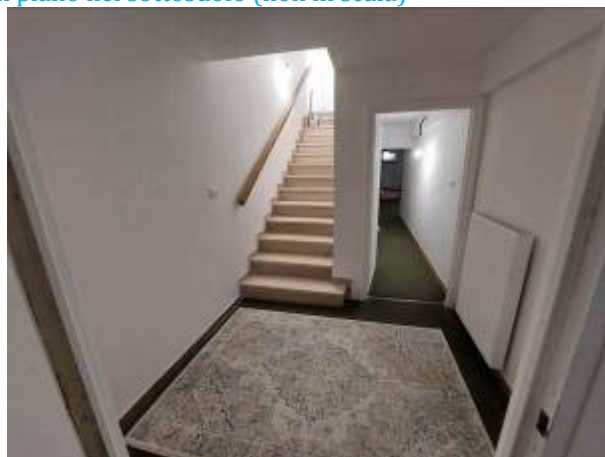


Il bagno 2

Al piano sottosuolo, che è collegato interamente tramite la citata scala, è presente una lavanderia e un grande ambiente, adibito a cantina e dotato di finestre poste nella parte alta della parete: allo stesso livello insiste il box auto, che costituisce il Bene n. 2, e che ha accesso dalla rampa che inizia dal cancello al civico 42 di Via Isocrate e che occupa buona parte dell'area scoperta sul fronte stradale; il citato box auto non è collegato direttamente con l'abitazione: dal garage è necessario percorrere la rampa in salita ed accedere all'abitazione tramite la porta di ingresso posta nel soggiorno.



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



La lavanderia





La cantina



La rampa che conduce al box auto



Il box auto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 4 maggio 1992 al 28 marzo 2012	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1114, Part. 396, sub. 2, graffata con la particella 415 sub.2 zona cens. 6, categoria A/7, classe 5 Consistenza 11 vani, Rendita € 1.931,55 L. 3740,000 Via Isocrate n.44, Interno 4, Piano T-1-1SS
Dal 28 marzo 2012 all'8 novembre 2021	***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 1114, Part. 396, sub. 2, graffata con la particella 415 sub.2 zona cens. 6, categoria A/7, classe 5 Consistenza 11 vani, Rendita € 1.931,55 L. 3740,000 Via Isocrate n.44, Interno 4, Piano T-1-1SS



	***** *****	
Dall' 8 novembre 2021 ad oggi	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1114, Part. 396, sub. 2, graffata con la particella 415 sub.2 zona cens. 6, categoria A/7, classe 5 Consistenza 11 vani, Rendita € 1.931,55 L. 3740,000 Via Isocrate n.44, Interno 4, Piano T-1-1SS

Box auto

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 4 maggio 1992 al 28 marzo 2012	*****	Catasto Fabbricati Fg. 1114, Part. 396, sub. 1, categoria C/6, classe 10 Consistenza 15 mq, superficie catastale 39 mq, Rendita € 44,16 Via Isocrate n.42, Interno 4, Piano S1
Dal 28 marzo 2012 all'8 novembre 2021	***** ***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 1114, Part. 396, sub. 1, categoria C/6, classe 10 Consistenza 15 mq, superficie catastale 39 mq, Rendita € 44,16 Via Isocrate n.42, Interno 4, Piano S1
Dall' 8 novembre 2021 ad oggi	***** proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1114, Part. 396, sub. 1, categoria C/6, classe 10 Consistenza 15 mq, superficie catastale 39 mq, Rendita € 44,16 Via Isocrate n.42, Interno 4, Piano S1

Nella visura storica catastale sono indicate alcune incongruenze che non sono state riportate nella cronistoria dei dati catastali sopra riportata che, conseguentemente, riporta solamente i passaggi più salienti: in dette visure è peraltro indicato la situazione degli intestati in capo alla sig.ra ***** è a far data dal 4 maggio 1992 mentre detta sig.ra ***** ha acquistato l'immobile nel 1968.

DATI CATASTALI

Bene 1

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1114	415 396	2 2	6	A/7	5	11 vani	Totale 223 mq Totale escluse aree scoperte 216 mq	Euro 1.931,55	S1-T-1

L'abitazione in villino è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 396 subalterno 2, graffata con la particella 415 subalterno 2, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 223 mq,



superficie catastale totale escluse aree scoperte 216 mq, rendita € 1.931,55, Via Isocrate n. 44, piano S1-T-1. Si precisa che dalla cronistoria catastale è emerso che la porzione immobiliare è stata oggetto di numerose variazioni di intestazione per passaggi causa morte riferiti al 28 marzo 2012 e successive modifiche, dal quale si evincono delle imprecisioni nelle intestazioni.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti, non sono emerse difformità che possano incidere sulla rendita catastale. L'intestazione catastale è risulta coerente con quella indicata nei registri immobiliari.

La porzione immobiliare, nelle mappe del Catasto dei Terreni, è identificata con diversa numerazione: per tale motivo si rende opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale per l'allineamento dei dati.

Bene 2

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1114	396	1	6	C/6	10	15 mq	Totale 38 mq	Euro 44,16	S1

Il box auto è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 396 subalterno 1, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, totale 38 mq, rendita € 44,16 Via Isocrate n. 42, piano S1. Si precisa che dalla cronistoria catastale è emerso che la porzione immobiliare è stata oggetto di numerose variazioni di intestazione per passaggi causa morte riferiti al 28 marzo 2012 e successive modifiche, dal quale si evincono delle imprecisioni nelle intestazioni.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti, non sono emerse difformità planimetriche: si rileva che l'unità immobiliare è iscritta in Catasto per una consistenza di 15 mq che è risultata inferiore a quella rilevata all'atto del sopralluogo: la superficie catastale è pari a 38 mq che è più coerente con quella rilevata: tale incoerenza ha rilievo ai fini della rendita catastale. L'intestazione catastale è risulta coerente con quella indicata nei registri immobiliari.

La porzione immobiliare, nelle mappe del Catasto dei Terreni, è identificata con diversa numerazione: per tale motivo e per quelli sopra indicati, si rende opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale, mentre la rampa, solamente accennata nella planimetria catastale, insiste sull'area identificata presso il Catasto dei Terreni con la particella 2276.

La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 2 è allegata alla presente relazione sotto la lettera “**B**” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.



PRECISAZIONI

All'art. 6 dell'atto ai rogiti del notaio Stefano Camilleri di Cosenza dell'8 novembre 2021, rep. 47934/23950, all'art. 5, è indicato che "... Le parti dichiarano che i sopradescritti immobili sono liberi da ipoteche, servitù, oneri, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli. Convengono i dividendi di prestarsi vicendevolmente la più ampia garanzia in caso di evizione. Gli effetti del presente atto decorrono dalla data odierna; a partire da oggi sono rispettivamente a carico ed a favore di ciascuna parte dividende le imposte, gli oneri e le rendite degli immobili assegnati, in proporzione alla quota ciascuno spettante ...".

Al successivo art. 7 è indicato che "... I dividendi dichiarano di attribuire ai beni oggetto della presente divisione il valore complessivo di euro unmilione cinquecentounomilaseicentodieci e centesimi zero (1.501.610,00), mentre il valore dei beni oggetto della donazione indicata nelle premesse in favore di ***** è di euro 664.000,00; i dividendi dichiarano di attribuire all'assegnazione in favore di ***** ed all'assegnazione in favore di ***** il valore di euro cinquecentoquarantottomilasettecentocinquantacinque e centesimi zero (548.755,00) per ciascuna assegnazione ed all'assegnazione in favore di ***** il valore di euro quattrocentoquattromilacento e centesimi zero (404.100,00). Ritenuto che l'intero asse ereditario di ***** * (relictum più donatum) ammonta ad euro duemilione sessantacinquemilaseicentodieci e centesimi zero (2.165.610,00); che il valore della quota disponibile, pari ad un terzo, dell'eredità della de cuius è quindi pari ad euro 721.870,00; che la donazione in favore di ***** è stata effettuata da ***** con imputazione alla quota di legittima e per l'eccedenza alla disponibile, che il valore dei beni assegnati in virtù del presente atto a ***** , (pari ad euro 404.100,00), maggiorato del valore dei beni a lui donati in virtù dell'atto per me Notaio indicato nelle premesse (pari ad euro 664.000,00), è pari ad euro 1.068.100,00 e quindi non eccede la somma del valore della quota di legittima spettantegli e del valore della quota disponibile, che sarebbe pari ad euro 1.202.247,00; ritenuto quanto sopra le parti riconoscono che la quota di fatto a ciascuna parte dividende assegnata corrisponde alla quota di diritto spettante e pertanto fra di esse non si fa luogo a conguaglio alcuno. I dividendi rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale ...".

PATTI

All'art. 5 dell'atto ai rogiti del notaio Stefano Camilleri di Cosenza dell'8 novembre 2021, rep. 47934/23950, all'art. 5, è indicato che "... I dividendi si attribuiscono quanto da ognuno adottato con tutti i diritti inerenti, pertinenze, accessori, accessioni e servitù ...".

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo effettuato, l'abitazione in argomento è risultata in normale stato di conservazione e con finiture di tipo ordinario, molte delle quali risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio: con le seguenti eccezioni. Nella porzione al piano nel sottosuolo è stata notata la presenza di intonaco ammalorato sulle pareti perimetrali per la presenza di acqua proveniente, con



tutta probabilità, dal limitrofo giardino: alcuni fenomeni sono visibili anche nel soffitto come si evince dalle immagini che seguono.



I fenomeni rilevati nella porzione nel sottosuolo

PARTI COMUNI

Dalle informazioni assunte è stato possibile accertare che l'edificio è gestito in condominio il cui regolamento è stato fornito dall'amministrazione del condominio stesso senza alcuni degli allegati. All'art. 4, rubricato "Proprietà comuni" è indicato che "... Le proprietà comuni si distinguono in: 1) proprietà comuni in modo indivisibile tra condomini di ciascun villino: a) l'aria su cui sorge il singolo fabbricato; b) le opere di fondazione, le strutture portanti, nonché le murature perimetrali; c) relativamente ai tratti ricadenti in parti comuni all'interno di ciascun villino: gli impianti idrici, compresi i contatori e le tubazioni di scarico, gli impianti ed apparecchi di illuminazione, del telefono (quando non appartengono all'Azienda fornitrice), ed ogni altro manufatto che serva ad uso comune e/o provveda ad una comune necessità; d) Le colonne montanti e discendenti dell'impianto di riscaldamento, limitatamente ai Villini 1-2-3-4; e) il tetto ed il sottotetto. La proprietà dei beni sopraelencati si ripartisce tra i condomini di ciascun villino, proporzionalmente ai carati di proprietà di cui all'annesso la tabella allegata (allegato A - col. 1). 2) Proprietà comuni in modo indivisibile tra i condomini di ciascuno dei due gruppi: appartamenti al piano rialzato dei villini 1-2-3-4 e appartamenti dei villini 5-6-7: a) relativamente alle sole parti comuni di ciascun gruppo: gli impianti dell'acqua irrigua, dal contatore principale compreso, fino al punto di diramazione ai singoli giardini annessi agli appartamenti. Le proprietà dei beni sopra elencati si ripartisce fra i condomini dei singoli villini, proporzionalmente ai calati di proprietà di cui alla tabella allegata (allegato A - col. 1). 3) Proprietà comuni in modo indivisibile ed in parti uguali tra i gruppi dei proprietari degli interni 1-2-5-6 e 3-4-7-8 dei villini 1-2-3-4: a) L'accesso carrabile e pedonale, le scale esterne ed il pianerottolo indicati con tratteggio obliquo nell'allegata planimetria tra (All. 1). 4) Proprietà comuni in modo indivisibile tra i condomini di tutti i villini: a) le aree destinate a verde, a strade ed a passaggi pedonali site all'interno del complesso condominiale, indicate in planimetria con quadrettatura. b) tutti gli impianti, i manufatti e le apparecchiature di illuminazione e del telefono (quando non siano di proprietà delle Aziende fornitrici) le fognature, l'impianto dell'acqua irrigua ed ogni altro manufatto o impianto al servizio del condominio, esistenti al di sopra e al di sotto delle aree di cui alla precedente lettera a); c) il locale centrale termica con i relativi impianti ed accessori nonché la rete principale di

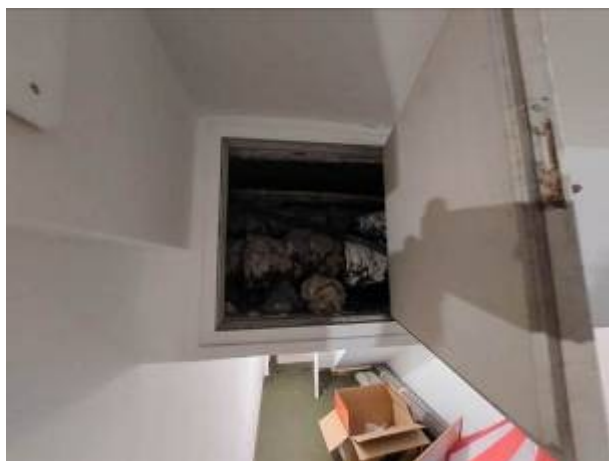


*distribuzione dell'impianto di riscaldamento, il cunicolo che la contiene e relativi accessori sino agli imbocchi di ciascun appartamento e, per i villini 1-2-3-4, sino all'imbocco di ciascun villino; d) le opere che delimitano proprietà condominiali da proprietà di singoli condomini, sono comuni in parti uguali. La proprietà dei beni sopraelencati si ripartisce tra i condomini proporzionalmente ai carati di proprietà di cui alla tabella allegata (Allegato A - col. 1). Le recinzioni tra le porzioni di aree destinate a parcheggio o a giardini annessi agli appartamenti sono di proprietà comune in parti uguali, tra i proprietari confinanti; quelle che dividono proprietà della ***** , costituenti sedi delle vie lungo il perimetro del Condominio, dai giardini privati di singoli condomini, sono di esclusiva proprietà di questi ultimi ...". Per tutte le altre pattuizioni si rimanda alla copia del detto regolamento di condominio che qui deve intendersi integralmente trascritto, che è allegato alla presente relazione sotto la lettera "C".*

L'edificio è altresì ricompreso in un ambito gestito dal "Consorzio di Casalpalocco" il cui statuto è depositato agli atti del notaio Clementi del 21 ottobre 1960, rep. 181805, registrato a Roma 1° Ufficio di Atti Pubblici in data 2 novembre 1960 al n. 2750, mod. 71/m serie B Mod 1 Vol. 28 modificato con delibera assembleare del 26 aprile 1966 di cui all'atto del dott. Lucrezio, coadiutore temporaneo del notaio Guidi del 26 aprile 1966, rep. 97350 registrato a Roma al 1° Ufficio Atti Pubblici in data 13 maggio 1966 n. 8487 Vol. 1246 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1. Copia dello statuto del "Consorzio Casalpalocco" è allegata alla presente relazione sotto la lettera "D".

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censo, livelli o usi civici, ad eccezione di quanto indicato circa la parte dell'area antistante il cancello pedonale che è aperta al pubblico transito: pur tuttavia non può escludersi la presenza delle servitù presenti negli edifici plurifamiliari. A tal proposito si riferisce che nell'ampio ambiente nel sottosuolo è stata notata la presenza, all'interno di un cavedio ispezionabile, di tubazioni di scarico che potrebbero interessare anche le limitrofe abitazioni. La presenza di altre tubazioni è stata riscontrata nella lavanderia e nel locale box auto.



Le tubazioni in cavedio riscontrate all'atto del sopralluogo





Le tubazioni nella lavanderia e nel box auto

Inoltre, ancora nell'autorimessa è stata notata la presenza di un pozzetto, peraltro privo di coperchio, che raccoglie delle acque di scarico: al termine della rampa è altresì presente una griglia per la raccolta delle acque meteoriche. Quanto sopra meglio si evince dalla documentazione fotografica di seguito riportata.



Il pozzetto e la griglia posta al termine della rampa

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio che ricomprende le porzioni pignorate è stato realizzato con una struttura in conglomerato di calcestruzzo armato e con le tamponature in muratura di laterizio mentre la copertura è costituita da due tetti a padiglione che corrono parallelamente alla via pubblica per le stanze da letto e i bagni mentre il corpo scala e il disimpegno hanno una copertura orizzontale che si interrompe in prossimità delle chiostrine.

L'abitazione, al piano terreno, ha la pavimentazione costituita da ceramiche e le pareti rifinite con intonaco tinteggiato di colore bianco: gli infissi sono in legno e con tutta probabilità risalgono all'epoca della costruzione dell'edificio con l'eccezione di quelli che consentono l'accesso alla chiostrina che sono stati sostituiti e sono del tipo scorrevole; nella cucina e nel bagno una parte delle pareti sono rivestite anch'esse in ceramica.

Al piano superiore la pavimentazione è costituita da parquet ad eccezione dei bagni dove è stata posta in opera della ceramica che è presente anche nel rivestimento: anche in questo caso le rifiniture sono pressappoco tutte risalenti alla costruzione dell'edificio.



Al piano nel sottosuolo il grado di finitura è inferiore anche a causa della destinazione accessoria all'abitazione: nel box è presente a pavimento della ceramica di piccolo formato di colore rosso mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco con l'impianto elettrico a vista: nella lavanderia è presente lo stesso livello di finitura mentre nello spazio ai piedi della scala e nell'ampio ambiente destinato a cantina è presente della moquette di colore verde.

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 2 è risultata nella disponibilità della sig.ra

e del sig. *****

, in virtù di contratto di locazione agevolata di immobile ad uso abitativo sottoscritto in data 4 giugno 2024 e registrato presso il DPRM2 UT 7 - Acilia in data 26 giugno 2024. All'art. 1 è indicato che "... Il contratto è stipulato per la durata di 3+2 anni, dal 04/06/2024 al 03/06/2027, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3 ...". Nel contratto è altresì previsto che "... Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra ***** in data 7 agosto 2023 e depositato in pari data presso il

Comune di Roma – Protocollo QC/2023/84927 del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, sulla base delle seguenti caratteristiche dell'immobile, che il conduttore ha preso conoscenza dell'attestazione di rispondenza di contratto a canone concordato definitivo, che si allega al presente contratto, è convenuto in € 30.000,00 (euro trentamila/00) annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere ... omissis ... in quattro rate trimestrali di € 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00) ciascuna oltre oneri accessori, entro il 5 di ogni trimestre ...". I sig.ri *****

sono in possesso di permesso di soggiorno per asilo. Il citato contratto di locazione è stato sottoscritto in data 4 giugno 2024 e quindi in data successiva a quella di trascrizione del pignoramento che ha dato impulso alla Procedure Esecutiva.

Per tutte le altre pattuizioni contenute nel contratto di locazione si rimanda alla copia dello stesso allegata sotto la lettera "E" che qui deve ritenersi trascritta.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28 giugno 1968 al 28 marzo 2012	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Cesare Marini	27 giugno 1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19 luglio 1968	67196	44630



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28 marzo 2012 al 8 novembre 2021	*****	Denuncia passaggio causa morte			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13 dicembre 2018	144884	100645
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. n.
			31 ottobre 2018		9990 n.1784
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 8 novembre 2021 ad oggi	***** proprietario 1/1	Divisione			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Stefano Camilleri	8 novembre 2021	47934	23950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17 novembre 2021	147740	102294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. n.

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva e dalle ispezioni effettuate sul conto dei diversi soggetti che nel tempo sono stati proprietari della porzione immobiliare.

Per la successione della sig.ra ***** risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità per atto del notaio Stefano Camilleri di Cosenza, rep. 47934/23950, dell'8 novembre 2021, in data 17 novembre 2021, Reg. Gen. 147400, Reg. Part. 102295.

Dalla certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva e dall'ispezione ipotecaria effettuata si evince che la dichiarazione di successione è stata oggetto di diverse dichiarazioni integrative e/o modificative di cui si dirà appresso.

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

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



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In aggiornamento della certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva, in data 13 giugno 2025, sono state effettuate delle ispezioni ipotecarie sul conto del sig.***** che, relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto n. 2 sono di seguito riportate, mentre l'esito integrale è allegato sotto la lettera "F".

Trascrizioni

Atto amministrativo

Titolo: Atto per causa morte certificato di denuncia di successione del 16 gennaio 2014 Rep. 77/9990/14

Pubblico ufficiale: Cosenza

Trascritto a Roma 1, il 6 febbraio 2014, reg. gen. 12850, reg. part. 8393

A favore di: ***** per la

quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

A favore di: ***** per la

quota di 1/3 del diritto di proprietà, sull'unità negoziale n. 1;

A favore di: ***** per

la quota di 1/3 del diritto di proprietà, sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** , CF ***** per la quota

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

Unità negoziale 1:

... omissis ...

Immobile n. 10: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1114, particella 396, sub 1, Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 15 mq;

Immobile n. 11: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1114, particella 396, sub 2, Natura A7 – abitazione in villini, Consistenza 111,0 vani;

Nella Sezione D è riportato quanto segue: "... quadro a rinuncia all'eredità da parte del coniuge n.615 serie 1t quadro c soggetti 1/2/3/ figli ...".

11. Nella presente nota di trascrizione la consistenza dell'abitazione è indicata in vani 111 anziché

Atto amministrativo

Titolo: Atto per causa morte certificato di denuncia di successione del 5 gennaio 2017 Rep. 2027/9990/16

Trascritta a Roma 1, il 20 marzo 2017, reg. gen. 29888, reg. part. 19600

A favore di: ***** per la

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

A favore di: ***** per

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

Contro: ***** per la quota

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

... omissis ...



Immobile n. 10: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1114, particella 396, sub 1, Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 15 mq;

Immobile n. 11: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1114, particella 396, sub 2, Natura A7 – abitazione in villini, Consistenza 111,0 vani

Nella Sezione D è riportato quanto segue: “... *quadro a rinuncia all'eredità da parte del coniuge*

n. 615 serie 1t quadro c soggetti 1/2/3 figli rinuncia

*all'eredità da parte del figlio ******

al n.10504 notaio Camilleri ...”.

Anche nella presente nota di trascrizione la consistenza dell'abitazione è indicata in vani 111 anziché 11.

Atto amministrativo

Titolo: Atto per causa morte certificato di denuncia di successione del 31 ottobre 2018 Rep. 1784/9990/18

Trascritta a Roma 1, il 13 dicembre 2018, reg. gen. 144884, reg. part. 100645

A favore di: ***** per la

quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

A favore di: ***** per la

quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

A favore di: ***** per

la quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** per la quota

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

... omissis ...

Immobile n. 10: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1114, particella 396, sub 1, Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 15 mq;

Immobile n. 11: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1114, particella 396, sub 2, Natura A7 – abitazione in villini, Consistenza 111,0 vani;

Nella Sezione D è riportato quanto segue: “... *quadro a rinuncia all'eredità da parte del coniuge*

n. 615 serie 1t quadro c soggetti 1/2/3 figli revoca alla

*rinuncia all'eredità da parte del figlio ******

al n.5124 s. 1t notaio

Camilleri ...”.

Anche nella presente nota di trascrizione la consistenza dell'abitazione è indicata in vani 111 anziché 11.

Atto notarile pubblico

Titolo: Atto tra vivi, Divisione

Rogante: Notaio Stefano Camilleri di Cosenza dell'8 novembre 2021 Rep. 47934/23950

Trascritto a Roma 1, il 17 novembre 2021, reg. gen. 147399, reg. part. 102294

... omissis ...

A favore di: ***** per la

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

A favore di: ***** per

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

A favore di: ***** per la

quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni sull'unità negoziale n. 3;



Contro: ***** per la
quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, relativamente a tutte le
unità negoziali;

Contro: ***** per la quota
di 1/3 del diritto di proprietà su tutte le unità negoziali;

Contro: ***** per la
quota di 1/3 del diritto di proprietà su tutte le unità negoziali;

Unità negoziale 1

... omissis ...

Immobile n. 4: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al
foglio 1114, particella 396, sub 2, foglio 1114, particella 415, sub 2 Natura A7 – Abitazione in
villini, Consistenza – Via Isocrate, N. Civico -;

Immobile n. 5: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al
foglio 1114, particella 396, sub 1, Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,
Consistenza 15 – Via Isocrate, N. Civico -;

Atto notarile pubblico

Titolo: Atto per causa morte, accettazione tacita eredità

Rogante: Notaio Camilleri Stefano di Cosenza dell'8 novembre 2021 Rep. 47934/23950

Trascritto a Roma 1, il 17 novembre 2021, reg. gen. 147400, reg. part. 102295

... omissis ...

A favore di: ***** per la
quota di 1/3 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

... omissis ...

Contro: ***** per la quota
di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n.1;

Unità negoziale 1

... omissis ...

Immobile n. 11: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al
foglio 1114, particella 396, sub 2, foglio 1114, particella 415, sub 2, Natura A7 – Abitazione in
villini, Consistenza -, Via Isocrate, N. Civico -;

Immobile n. 12: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al
foglio 1114, particella 396, sub 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Via
Isocrate, N. Civico -;

Nella sezione D è riportato “... *Rapporto di parentela: soggetti a favore = figli* ...”.

Atto giudiziario

Titolo: Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento

Pubblico Ufficiale: Ufficio giudiziario c. d'Appello di Roma del 16 febbraio 2024 Rep. 4342

Trascritto a Roma 1, il 1° marzo 2024, reg. gen. 24735, reg. part. 18694

A favore di: *** per la quota di 1/1
del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** per la quota
di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al
foglio 1114, particella 415, subalterno 2, foglio 1114, particella 396, sub 2, Natura A7 –
Abitazione in villini, Consistenza 11 vani, Via Isocrate, N. Civico 44, Piano S1-T-1;

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al
foglio 1114, particella 396, sub 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse,
Consistenza 15 mq, Via Isocrate, N. Civico 42, piano S1;

... omissis ...



Nella sezione D è riportato “... Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di Euro 2.363.063,66 oltre interessi fino al saldo spese ...”.

Iscrizioni

Atto Giudiziario

Titolo: Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale: Tribunale di Pescara del 12 agosto 2016 Rep. 1330

Iscritta a Roma 1, il 16 giugno 2022, reg. gen. 79833, reg. part. 15892

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma, CF 09339391006 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Contro: *****

per la quota

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

Unità negoziale 1

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1114, particella 396, sub 2, foglio 1114, particella 415, subalterno 2, Natura A7 – Abitazione in villini, Consistenza 11 vani, Via Isocrate n. 44, n. Civico - interno 4 Piano S1;

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1114, particella 396, sub 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 15 mq, Via Isocrate, n. 42, n. Civico -, interno 4 - piano S1;

Nella Sezione D è riportato “... titolo giudiziale afferente a mutuo fondiario edilizio assoggettato ad imposta sostitutiva ex artt 15, 17 e 18 dpr 601/1973 ...”.

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni è stato eseguito in data 13 giugno 2025 ed aggiornato al 12 giugno 2025, un accertamento sul conto della sig.ra ***** il cui esito, relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto n. 2 è di seguito riportato mentre l'esito integrale è allegato sotto la lettera “G”

Per il contenuto della formalità **trascritta a Roma 1 il 6 febbraio 2014, reg. gen. 12850, reg. part. 8393** si rimanda a quanto riportato in precedenza sul conto del sig. *****

Atto notarile pubblico

Titolo: Atto per causa di morte. Accettazione espressa di eredità

Notaio: Stefano Camilleri notaio in Cosenza del 6 ottobre 2016 Rep. 43293/20535

Trascritto a Roma 1, l'11 ottobre 2016, reg. gen. 111187, reg. part. 76594

A favore di: *****

per

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

A favore di: *****

per la

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

Contro: *****

per la quota

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

Unità negoziale 1

... Omissis ...

Immobile n. 11: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1114, particella 396, sub 2, foglio 1114, particella 415, subalterno 2, Natura A7 – Abitazione in villini, Consistenza 11 vani, Via Isocrate N. Civico 44;

Immobile n. 12: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1114, particella 396, sub 1, Natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 15 mq, Via Isocrate, N. Civico 42, interno 4, piano S1.



Nella sezione D è riportato quanto segue “... *Rapporto di parentela: soggetti a favore = figli ...*”:
la descritta nota di trascrizione indica, nel quadro “C” come soggetti a favore esclusivamente di sig.ri

Per il contenuto delle formalità **trascritta il 20 marzo 2017 al Reg. Gen. 29888, Reg. Part. 19600**, della formalità **trascritta il 13 dicembre 2018, Reg. Gen. 144884, Reg. Part. 100645** e della formalità **trascritta il 17 novembre 2021 al Reg. Gen. 147400, Reg. Part. 102295** si rimanda a quanto riportato sul conto del sig.*****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati in data 20 giugno 2025, sul sito di Roma Capitale e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche ivi presenti, secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 nonché della successiva Delibera del Commissario Straordinario con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, recante, tra l'altro, “...
a) Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole” e “Rete ecologica” del PRG '08 ...”, l'immobile identificato in via Isocrate, presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 1114 con la particella 396 ricade in:

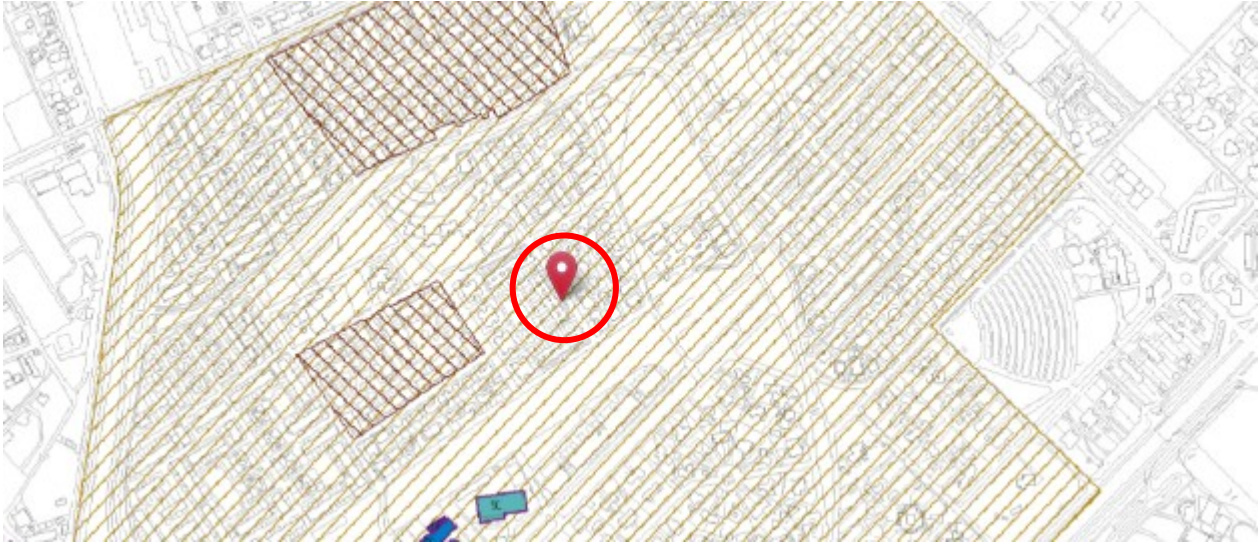
1. Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3



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

2. Carta per la qualità: Morfologie degli impianti urbani moderni, Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate





Carta per la qualità: Morfologie degli impianti urbani moderni, Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate (non in scala)

3. Rete ecologica: non individuato;



Rete ecologica: non individuato (non in scala)

Con deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 169, adottata nella seduta dell'11 dicembre 2024, recante "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008", sono state modificate le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico.

Sulla base degli accertamenti effettuati in data 20 giugno 2025, sul sito della Regione Lazio, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a:

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

4. PTPR A – Sistema del paesaggio insediativo- Paesaggio degli insediamenti urbani





PTPR A – Sistema del paesaggio insediativo- Paesaggio degli insediamenti urbani (non in scala)

5. PTPR B – Aree urbanizzate del PTPR



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

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

Le porzioni immobiliari pignorate sono ricomprese nell'ambito del tessuto edilizio interessato dalla "Convenzione e cessione gratuita di aree tra il Comune di Roma e la *****

***** di cui all'atto a rogito del notaio Giorgio Albertazzi di Roma stipulato in data 2 novembre 1960 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 9 dicembre 1960 al n. 45217 di formalità. Con detto atto la '***** al fine di ottenere le autorizzazioni necessarie alla realizzazione del quartiere residenziale di cui sono parte le porzioni pignorate, ha assunto vari obblighi nei confronti del Comune di Roma con l'impegno a trasferire detti obblighi ai propri aventi causa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47. L'inizio della costruzione dell'edificio è antecedente al 1° settembre 1967 (nel certificato di collaudo si evince che i prelievi sui materiali che compongono il conglomerato di calcestruzzo sono stati prelevati in cantiere nel giugno del 1967 mentre le prove di carico sono state effettuate nel mese di luglio del 1967). L'edificio è risultato provvisto del certificato di abitabilità/agibilità n. 291 del 19 aprile 1969. Dagli accertamenti effettuati non è stata rilevata la presenza di vincoli artistici, storici o alberghieri né diritti demaniali o usi civici.

Nell'atto di divisione dell'8 novembre 2021, del notaio Stefano Camilleri, rep. n. 47934, racc. n. 23950, con il quale il signor ***** ha acquistato la piena proprietà delle porzioni pignorate, e più precisamente, all'art. 8 è riportata la seguente dichiarazione" ... *che le unità immobiliari in Roma località Casalpalocco, via Isocrate, n.42 sono state interessate da opere eseguite in conformità alla licenza variante numero 2531 rilasciata dal Comune di Roma in data 6 dicembre 1967 ...*".

Sulla base delle indicazioni contenute nell'atto, sono state presentate le istanze di accesso agli atti registrate presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale (di seguito "Dipartimento PAU") in data 4 febbraio 2025, ai protocolli:

- n. QI/2025/24677 con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto registrato al prot. n. 27261/1967;
- n. QI/2025/24678 con la quale è stato chiesto di estrarre copia del certificato di agibilità;
- n. QI/2025/24679 con la quale è stato chiesto di estrarre copia della licenza edilizia rilasciata in seguito al progetto registrato al prot. n. 30636/1966.
- N. QI/2025/24680 con la quale è stato chiesto di estrarre copia della licenza edilizia rilasciata in seguito al progetto registrato al prot. n. 27261/1967.

In data 5 febbraio 2025 il sottoscritto ha visionato il fascicolo del progetto dal quale è emerso che la ***** , con domanda registrata al prot. 30636 del 22 giugno 1966, ha chiesto l'approvazione della variante al progetto di sei villini già registrata al prot. 24272/1966 (non



presente nel fascicolo) da erigersi in località Casal Palocco: il progetto relativo è stato approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13 gennaio 1967 e in data 22 aprile 1967 è stata rilasciata dal Comune di Roma la licenza edilizia n. 782, la cui copia è allegata sotto la lettera “H”.

Con istanza registrata al prot. n. 27261 del 26 giugno 1967 è stata chiesta l’approvazione di una ulteriore variante che ha avuto il parere favorevole della Commissione Edilizia riunita nella seduta del 3 ottobre 1967 e in data 13 dicembre 1967 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 2531. Nel fascicolo è altresì presente il collaudo delle strutture, depositato in Prefettura in data 25 ottobre 1968 al n. 58899, dal quale si evince che le prove di carico sono state effettuate in data 17 e 18 luglio 1967, a riprova che la costruzione del villino è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Al termine dei lavori, e più precisamente in data 19 aprile 1969, è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 291, la cui copia è allegata sotto la lettera “I”.

Il confronto tra il progetto di variante allegato all’istanza prot. n. 27261 del 26 giugno 1967 e la restituzione del rilievo eseguito ha messo in evidenza una sostanziale conformità dell’unità immobiliare al detto progetto in termini di superficie coperta, salvo lievi imprecisioni dovute a grafismo e comunque ricomprese nelle tolleranze esecutive di cui all’art. 34 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 fatta eccezione per alcune opere interne che possono essere sinteticamente così descritte: l’autorimessa al piano nel sottosuolo era collegata, attraverso una porta interna, al disimpegno posto ai piedi della scala allo stesso livello, mentre la stanza da con bagno era prevista con un disimpegno posto proprio in prossimità dell’ingresso al servizio igienico.

Circa la possibilità di regolarizzare o meno dette difformità e per i costi relativi meglio si dirà nel relativo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

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 necessaria alla redazione dell’attestato di prestazione energetica.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Come accennato, oltre al regolamento di condominio di cui si è già detto, l’immobile ricade all’interno del Consorzio obbligatorio di Casalpalocco costituito con atto a rogito del Notaio Clementi del 21 ottobre 1960 rep. n. 181805 e registrato a Roma 1° Ufficio Atti Pubblici in data 2 novembre 1960 al n. 2750 Mod. 71/m serie B Mod. 1 vol. 28, poi modificato con delibera assembleare del 26 aprile 1966 – rogito Notaio Lucrezio – coadiutore del Not. Guidi – del 26 aprile 1966, rep. n. 97350, registrato a Roma al 1° Ufficio Atti Pubblici in data 13 maggio 1966 al n. 8487 Vol. 1246 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma; le informazioni sopra riportate sono state desunte dal sito del Consorzio di Casalpalocco mentre la copia dello statuto è allegata come sopra indicato e deve ritenersi qui completamente trascritta.



STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Il pignoramento che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 158/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 1° marzo 2024, Reg. Gen. n. 24735, Reg. Part. n. 18694, ha ad oggetto le porzioni immobiliari di proprietà del sig. ***** e precisamente: “... il diritto di piena ed esclusiva proprietà sui seguenti immobili, distinti e censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma (RM) come segue, e precisamente:

- al foglio 1114, particella 396, sub 2 (graffata alla particella 415, sub 2), categoria A/7, Z.C. 6, Cl 5, consistenza vani 11, superficie catastale totale 223 mq, totale escluse aree scoperte 216 mq, rendita euro 1.931,55, piano S1-T-1, Via Isocrate n. 44 interno 4;
- al foglio 1114, particella 396, sub 1, categoria C/6, Z.C. 6, Cl. 10, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 38 mq, rendita euro 44,16, piano S1, Via Isocrate n. 42 interno 4;
- al foglio 352, particella 1253, sub 3, categoria C/1, Z.C. 5, Cl. 2, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 55 mq, rendita euro 1.164,61, piano T, Via dei Cristofori n. 22-24;
- al foglio 352, particella 1253, sub 6, categoria C/1, consistenza 42 mq, superficie catastale totale 58 mq, rendita euro 1.138,79, piano T, Via dei Cristofori n. 16;
- al foglio 452, particella 26, sub 5, categoria C/1, Z.C. 3, Cl. 6, consistenza 54 mq, superficie catastale totale 75 mq, rendita euro 3.048,23, piano S1-T, Viale di Trastevere n. 283-285 ...”.

In considerazione del fatto che non è stato possibile accedere contemporaneamente a tutte le unità immobiliari descritte nel pignoramento, la presente relazione ha ad oggetto l'abitazione in Via Isocrate, n. 44 e il box auto al numero civico 42 della stessa via e che sono stati oggetto dei sopralluoghi effettuati in data 5 e 7 agosto 2025; dette unità immobiliari costituiscono i Beni di seguito descritti:

Bene n. 1 - unità immobiliare ad uso residenziale articolata su tre livelli, sita in Roma in Via Isocrate, n. 44 e identificata con il numero interno 4, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 396, subalterno 2 graffata con la particella 415 subalterno 2, categoria A/7, consistenza vani 11, piano S1 – T - 1;

Bene n. 2 - unità immobiliare ad uso box auto, ubicata al piano nel sottosuolo, sita in Roma in Via Isocrate, n. 42 e identificata con il numero interno 4, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 396, subalterno 1, categoria C/6, consistenza mq 15, piano S1.

Le porzioni immobiliari sopra descritte sono ubicate nel territorio comunale di Roma Capitale, all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio X, in un tessuto edilizio prossimo alla Via Cristoforo Colombo: detto tessuto risulta costituito da edifici a prevalente destinazione residenziale, che si articolano per lo più fino a 3 livelli fuori terra, oltre a quelli nel sottosuolo.

Dette porzioni immobiliari sono parte di un villino a schiera e tutte le unità che lo costituiscono hanno accesso dalla Via Isocrate ed un altro accesso dall'area verde delimitata dagli edifici che si affacciano sulla detta Via Isocrate, su Via Ipponatte, su Via Euticrate e su Via Eupoli: il



collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalla fermata del trasporto pubblico su gomma che transita su Viale Giorgia Leontini.

L'edificio che ricomprende le porzioni pignorate è rappresentato nelle mappe catastali al foglio 1114 con la particella 2267, mentre le aree scoperte annesse all'abitazione sono contraddistinte con i numeri di particella 2276 e 2282: la particella 396, con la quale è identificato l'edificio presso il Catasto dei Fabbricati, individua, al Catasto dei Terreni, un'area ubicata nella via Eupoli.

L'abitazione in villino è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 396 subalterno 2, graffata con la particella 415 subalterno 2, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 223 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 216 mq, rendita € 1.931,55, Via Isocrate n. 44, piano S1-T-1.

Il box è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 1114, particella 396 subalterno 1, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, totale 38 mq, rendita € 44,16 Via Isocrate n. 42, piano S1.

Le unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 2 appartengono a:

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

Le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 2 vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

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

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

Villa a schiera via Frinico, Casal Palocco, Roma € 389.000 - 5 locali - 218 m²



Descrizione - riferimento ***

- VIA FRINICO - VILLINO A SCHIERA - CASAL PALOCCO

Nel cuore di Casal Palocco, in strada tranquilla ma vicina a scuole e servizi, nonché al "pratone" e al centro commerciale Le Terrazze, in vendita una villa a schiera con giardino e affaccio sul parco condominiale. Si tratta di una delle tipologie più richieste, per la posizione, per la reale possibilità di frazionamento e per la presenza di 2 bagni nella zona notte. Ci accoglie la parte frontale del giardino, pavimentato e adibito ad ampio posto auto. L' ingresso è al piano pilotis che è stato chiuso e condonato, divenendo così un appartamento (volendo indipendente) composto da una grande sala hobby con uscita posteriore sul giardino, una camera con bagno e una cantina. Al primo piano la zona giorno con il salone ampio e luminoso che, attraverso il terrazzo, affaccia sul verde del parco privato condominiale, poi la sala da pranzo aperta sul salone, la cucina e un bagno. Proseguendo saliamo al piano notte dove si trova l'ampia suite con cabina armadio passante e bagno privato con vasca, altre due camere e un altro bagno con doccia. La villa è da ristrutturare e rappresenta un'ottima opportunità sia abitativa, per gli ambienti spaziosi, l'esposizione solare, la posizione e l'affaccio sul parco, che di investimento potendo essere facilmente frazionata ricavandone due unità indipendenti.

Tipologia Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile signorile

Contratto: Vendita

Piano: Piano terra Piani edificio: 3

Ascensore: No Superficie: 218 m²

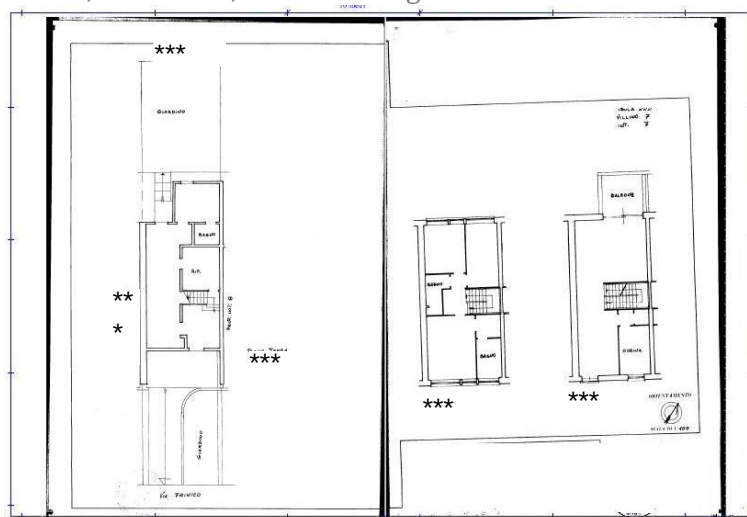
Locali: 5 Camere da letto: 4

Cucina: Cucina abitabile Bagni: 3+

Arredato: No Balcone: No

Terrazzo: Sì Box, posti auto: 1 in parcheggio/garage comune

Riscaldamento: Autonomo, a radiatori, alimentato a gas

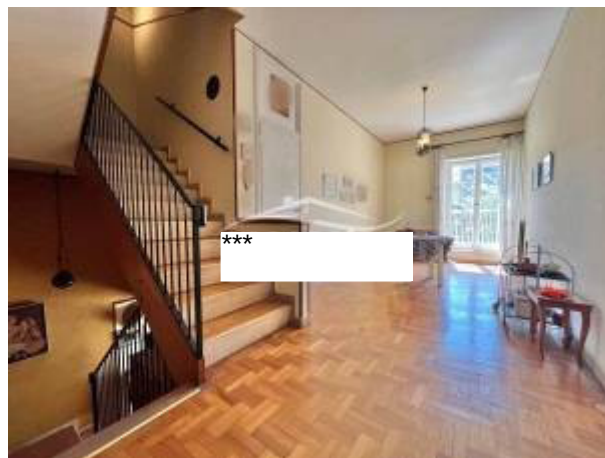


La planimetria dell'unità indicata nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione

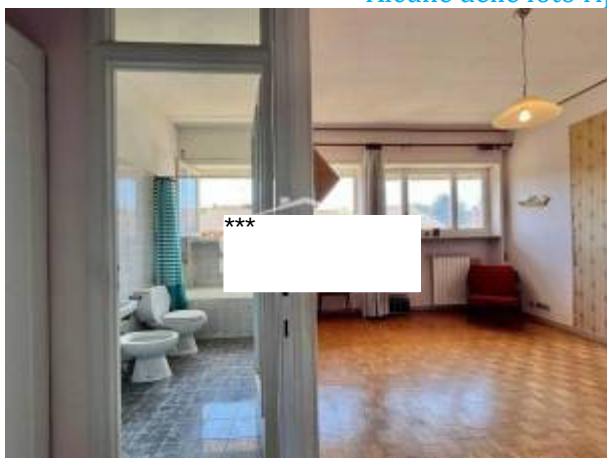




Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione





Alcune delle foto riportate nell'inserzione

L'unità presa a riferimento ha delle caratteristiche in comune con la porzione immobiliare che costituisce il Lotto 2: dette caratteristiche sono riconducibili all'ubicazione nella medesima zona, allo stato conservativo ed al fatto che è articolata su tre livelli mentre la differenza più rilevante è da ascrivere allo stato di conservazione che è migliore per l'abitazione da stimare.

La porzione di villino a schiera viene proposta in vendita per la somma di € 389.000,00, ma tenendo conto delle ordinarie trattative che intercorrono tra venditore e acquirente, nel corso delle quali, in casi simili, l'importo richiesto subisce ordinariamente un ribasso del 5%, alle porzioni immobiliari oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 369.550,00 (€ 389.000,00 – 5%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza commerciale indicata nell'inserzione, pari a mq 218,00, si ottiene un valore di €/mq 1.695,18 (€ 369.550,00: mq 218,00). Il valore così individuato si colloca al di sotto dei valori minimi registrati dall'OMI nel primo semestre del 2025, l'ultimo disponibile: detta circostanza è da riferirsi allo stato di conservazione e al fatto che l'abitazione ha il livello più basso posto al di sotto della quota del giardino e che in precedenza era un piano piloty che è stato chiuso e poi condonato, come indicato nell'inserzione stessa; detto livello ha anche una altezza differente che è limitata a m 2,30. I valori registrati dall'OMI sono quelli di seguito riportati con l'indicazione che la tipologia di riferimento è quella delle “Ville e villini”.

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Suburbana/CASAL PAOLOCCO (VIALE GIORGIA DI LEONTINI)

Codice di zona: E30 **Microzona catastale n.:** 227

Tipologia prevalente: Ville e Villini **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	2450	3200	L	7,8	11,5	L
Abitazioni civili	Normale	2400	3200	L	5	7,3	L
Box	Normale	900	1300	L	5	7,3	L

Applicando il valore così determinato alla consistenza dell'unità immobiliare, individuata nel paragrafo “Consistenza” in ragione di mq 251,00, si ottiene un valore di mercato di € 425.490,18 (€/mq 1.695,18 x mq 251,00).



Detto valore è riferibile alle porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 2 se fossero venduta in condizioni di ordinarietà: è opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso che, in ottemperanza al disposto dell'art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

La riduzione per l'assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 7% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio per il quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità e che non ha subito interventi consistenti dall'epoca della realizzazione: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 29.784,31 (€ 425.490,18 x 7%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", la porzione di villino è sostanzialmente conforme al progetto di variante approvato ad eccezione di alcune opere interne: la porta di comunicazione tra l'autorimessa e l'abitazione non è rappresentata nelle planimetrie catastali del 1973 e pertanto la difformità è stata realizzata, con tutta probabilità, in fase di costruzione dell'edificio mentre la parete che delimitava il disimpegno nella stanza da letto è rappresentata nella planimetria catastale e deve ritenersi che l'intervento di demolizione sia stato realizzato in epoca successiva a quella di costruzione. Dette difformità sono regolarizzabili con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva ai sensi dell'art. 6bis del già citato DPR 6 giugno 2001, n. 380 con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria e agli onorari del professionista incaricato per un importo complessivo di € 3.500,00 che corrisponde a quello da detrarre al valore individuato.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Le porzioni immobiliari pignorate sono in uno stato d'uso e manutenzione migliore di quelle riconducibili, sulla base della documentazione fotografica, all'unità immobiliare presa a riferimento. Si ritiene che detto migliore stato di conservazione e il fatto che una parte dell'abitazione descritta nell'inserzione abbia un'altezza inferiore a quella regolamentare possa avere un'incidenza quantificabile in ragione di €/mq 800,00 che, applicata alla consistenza della sola abitazione, in precedenza individuata in mq 186,00, dà luogo ad un valore di € 148.800,00 (€/mq 800,00 x mq 186,00). Per la presenza di intonaco ammalorato nelle porzioni al piano nel sottosuolo si ritiene che sia opportuno un primo intervento di impermeabilizzazione, anche con resine epossidiche, della porzione esterna in prossimità della cucina, per proseguire con la tinteggiatura di tutto l'ambiente: detto intervento può essere stimato in ragione di € 5.000,00.

Pertanto, l'importo da sommare a quello individuato in precedenza è pari ad € 143.800,00 (€ 148.800,00 - € 5.000,00).

STATO DI POSSESSO

Le porzioni che costituiscono il Lotto n. 2 sono condotte in locazione sulla base di un contratto che è stato sottoscritto in data 4 giugno 2024 e registrato il successivo 26 giugno e quindi in data successiva alla notifica e trascrizione del pignoramento: pertanto il citato contratto non è opponibile



alla Procedura e le porzioni immobiliari dovranno ritenersi libere al momento dell'emissione del trasferimento.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Dalla documentazione presa in visione non sono emersi vincoli od oneri giuridici non eliminabili che non siano quelli ordinariamente rinvenibili negli immobili presenti nello stesso contesto: peraltro l'unità immobiliare presa a riferimento insiste anch'essa all'interno del "Consorzio di Casalpalocco": per tale motivo non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni all'importo individuato in precedenza.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'amministrazione del condominio ha comunicato, ad ottobre 2025, che risultano dei ratei scaduti sul conto dei sig.ri ***** per € 952,42 oltre ad € 182,65 sul conto del sig. ***** , come risulta dalla documentazione allegata sotto la lettera "J": non si è a conoscenza se alla data attuale dette somme siano state corrisposte dagli interessati e comunque detti importi sono residuali rispetto al valore delle porzioni immobiliari come sopra determinati. Ogni considerazione circa dette somme è rimessa alla valutazione dell'interessato al momento della formulazione dell'offerta rammentando altresì che ai sensi dell'art. 63bis delle disp. 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 ...": per tale motivo non si apportano aggiunte o detrazioni al valore determinato.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore delle porzioni immobiliari site in Roma, in Via Isocrate, nn. 42 e 44 e che costituiscono il Lotto n. 2, è determinato in ragione di € 536.005,87 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	425.490,18	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	29.784,31	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	3.500,00	+
Stato d'uso e manutenzione:	€	143.800,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	536.005,87	

Pari in cifra tonda ad **€ 536.000,00 (euro cinquecentotrentaseimila/00)**, salvo errori ed 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 degli immobili.



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

Gli oneri per adeguare lo stato d'uso e di manutenzione sono stati valutati sulla base di quanto è stato possibile verificare all'atto del sopralluogo: rimane in capo all'interessato valutare, al momento della formulazione dell'offerta, gli effettivi lavori da realizzare e quindi la congruità dell'importo come determinato nella stima.

Non sono stati fatti accertamenti al fine di verificare la presenza di sostanze inquinanti o nocive, falde idriche nel sottosuolo, o di materiali contenenti fibre di amianto nelle componenti edilizie.

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

Roma, 9 gennaio 2026

L'Esperto ex art. 568 CPC

Geom. Marco D'Alesio

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia atto di divisione a rogito del Dott. Stefano Camilleri, Notaio in Cosenza, dell'8 novembre 2021, rep. 47934, racc. 23950;
- B. Documentazione catastale;
- C. Regolamento di condominio;
- D. Statuto Consorzio di Casalpalocco;
- E. Contratto di locazione;
- F. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto del sig.***** ;
- G. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig.ra***** ;
- H. Copia della licenza edilizia n. 782 del 22 aprile 1967;
- I. Copia del certificato di abitabilità n. 291 del 19 aprile 1969;
- J. Estratto conto condominiale.

