
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 unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti comuni.....	11
Servitu', censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli e oneri condominiali	24
Stima/formazione lotti.....	24
Limiti dell'incarico.....	29
Elenco degli allegati	30



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 a tutte le unità immobiliari descritte nel pignoramento, la presente relazione ha ad oggetto il locale in Viale Trastevere, nn. 283-285 che è stato oggetto di sopralluogo in data 16 luglio 2025 che è risultato così costituito:

Bene n. 1 unità immobiliare ad uso negozio, articolata al piano terra e al primo nel sottosuolo, sita in Roma, Viale di Trastevere 283-285 e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 452, particella 26, subalterno 5, categoria C/1.

In data 16 luglio 2025 è stato eseguito il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare in argomento che è ubicata nella parte centrale del Comune di Roma, all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio I: il tessuto edilizio circostante è costituito per lo più da



edifici di tipo intensivo a destinazione residenziale, che si articolano per 7-8 livelli fuori terra, oltre a quelli nel sottosuolo e con i locali commerciali per le attività di vicinato posti nei locali al piano terreno. La posizione dell'edificio che ricomprende la porzione pignorata meglio si evince dall'inquadratura territoriale di seguito riportata e dal successivo ingrandimento.



Inquadratura territoriale Viale di Trastevere



Ingrandimento dell'inquadratura territoriale Viale di Trastevere

Il negozio è ubicato in Viale di Trastevere, in posizione d'angolo con Via Filippo Chiappini, ed è parte di una palazzina residenziale: allo stesso livello sono presenti altre attività di vicinato. Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalle fermate del trasporto pubblico su gomma che transita su Viale di Trastevere, percorsa anche la linea del tram "8"; nelle vicinanze è altresì presente la stazione ferroviaria di Roma "Trastevere" che dista solo alcune centinaia di metri. Di seguito si riportano le fotografie scattate all'atto del sopralluogo al Viale di Trastevere e all'edificio che ricomprende la porzione immobiliare, tratte dal sito "Google Maps".

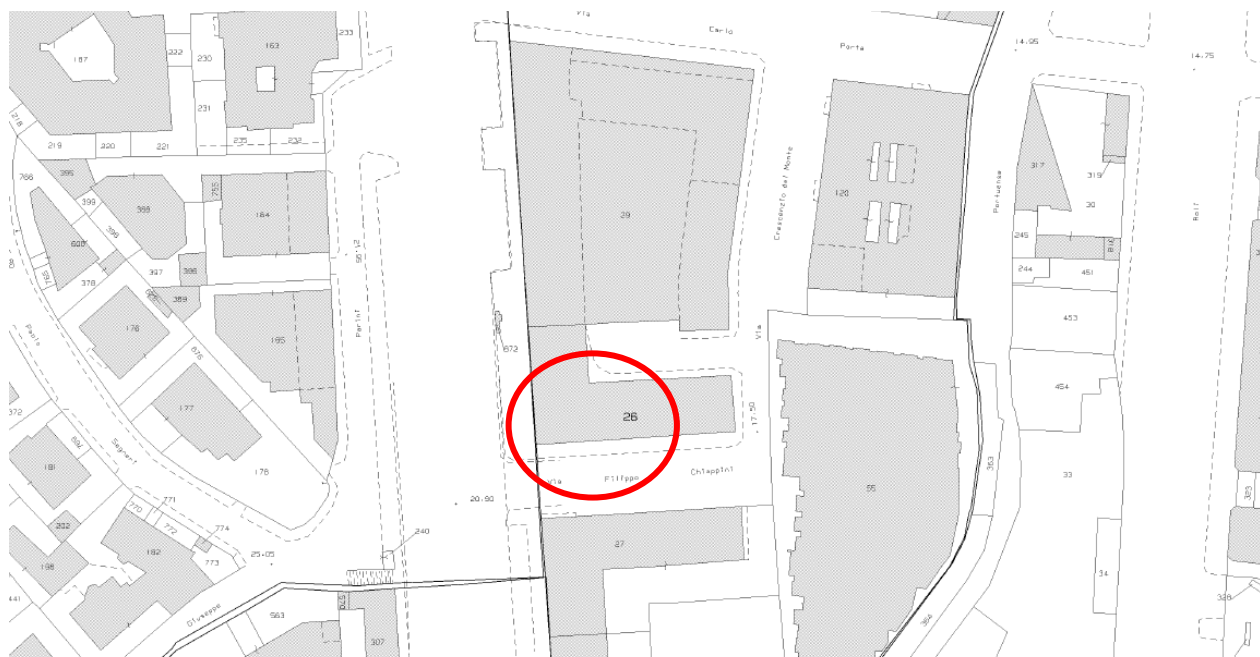




Viale di Trastevere



L'edificio di cui la porzione pignorata fa parte è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni di Roma al foglio 452 con la particella 26, come si evince dall'estratto dalle mappe catastali di seguito riportato.



Estratto dalla mappa catastale del foglio 452 particella 26 (non in scala)

LOTTO UNICO

In considerazione del fatto che trattasi di un locale negozio articolato su due livelli e non facilmente divisibile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno la formazione di un unico lotto formato dal seguente bene:



Bene n. 1 unità immobiliare ad uso negozio, articolata al piano terra e al primo nel sottosuolo, sita in Roma, Viale di Trastevere 283-285 e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 452, particella 26, subalterno 5, categoria C/1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 22 aprile 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 oggetto dell'esecuzione appartengono a:

- *****

, per la quota di

1/1 del diritto di proprietà.

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

- *****

, per la quota di

1/1 del diritto di proprietà.

La proprietà della porzione immobiliare 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, nel quale a titolo di divisione irrevocabile è stata attribuita ed assegnata la piena proprietà degli immobili, così descritti:

"... omissis ... **D) al viale di Trastevere, n. 283-285** locale magazzino ad uso commerciale sviluppatosi ai piani primo seminterrato e terra, della consistenza di metri quadrati quattordici (14), confinante con viale di Trastevere, via Chiappini, androne d'ingresso del fabbricato, salvo altri. Riportato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio di mappa 452 con la particella **26 sub.5**, viale di Trastevere n.283 n.285, piano T-S1, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 9, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 75 mq., rendita Euro 1.243,63 ...". La copia del citato 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 *****

***** apertasi in data 28 marzo 2012 (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. ...".

Alla sig.ra ***** la porzione immobiliare in argomento è pervenuta per successione alla sig.ra ***** , deceduta ***** , successione trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 21 agosto 2009, al Reg. Gen. 115502, Reg. Part. 64744.

Alla sig.ra ***** detta porzione immobiliare è pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma del 29 aprile 1963, rep. n. 4673, racc. n. 2150; con detto atto "... La signora ***** , con le più ampie garanzie di legge, vende alla Sig.ra ***** , che compera il negozio, con sottostante cantina, in Roma viale di Trastevere 283,285, e Via Filippo Chiappini 1,3 non riportato nel nuovo catasto edilizio urbano, ma distinto nel vecchio catasto alla partita 335787 foglio 452 n. 26/28, viale di Trastevere, negozio con quattro porte e cantina, terraneo vani uno, sotterraneo vani uno, confinate con viale Trastevere, via Chiappini, androne, di ingresso del fabbricato, salvo altri ...". La copia del descritto atto di compravendita è allegata alla presente relazione sotto la lettera "B".

CONFINI

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16 luglio si può affermare che l'unità immobiliare in argomento confina con il Viale di Trastevere, con Via Filippo Chiappini e con l'androne condominiale identificato al civico 281 dello stesso Viale, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

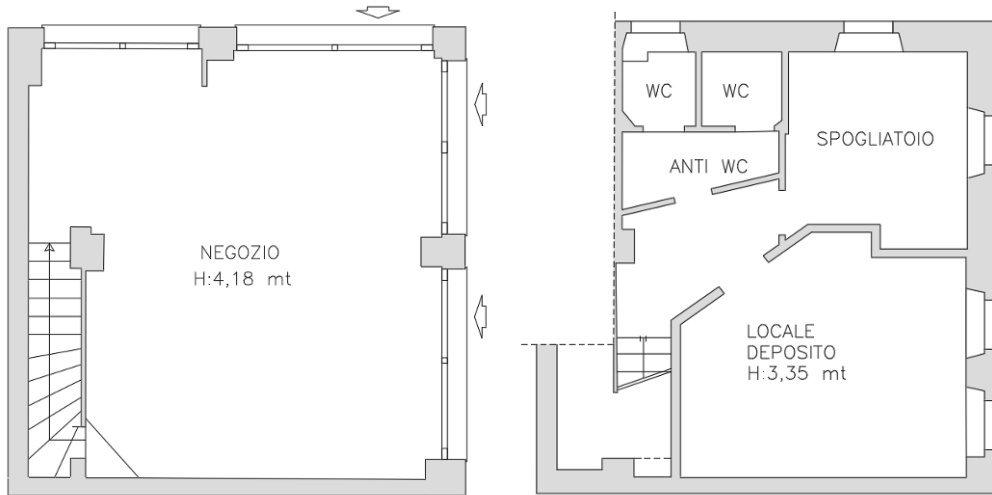
Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Negozio	mq 54,36	1,00	mq 54,36	T
Sotto negozio	Mq 42,00	0,50	mq 21,00	S1
Superficie convenzionale complessiva:			mq 75,36	

La consistenza riportata nel prospetto che precede è quella rilevata all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel paragrafo "Regolarità edilizia"; detta consistenza deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

La porzione immobiliare è articolata su due piani collegati da una scala interna: al piano terra è presente un grande ambiente in cui viene esercitata l'attività di bar: a questo piano il locale è caratterizzato dalle ampie superfici vetrate che delimitano il locale verso le sedi stradali; al piano seminterrato sono presenti dei locali accessori costituiti da un magazzino, uno spogliatoio e i servizi igienici dotati di finestre posizionate nella parte alta della parete. Di seguito si riporta l'immagine della restituzione del rilievo eseguito e le fotografie scattate all'atto del sopralluogo.



Procedura Esecutiva RGE 158/2024 – Lotto 1



La restituzione del rilievo effettuato (non in scala)



La porzione al piano terra



La scala di collegamento con il piano nel sottosuolo



Il locale di deposito al piano nel sottosuolo





Lo spogliatoio ubicato al piano nel sottosulo



I servizi igienici ubicati al piano nel sottosulo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Negozio

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 17 agosto 2006	*****	Catasto Fabbricati Fg. 452, Part. 26, sub. 5, zona cens. 3, categoria C/1, classe 9 Consistenza 14 mq Rendita € 1,38 L.2.662 Viale di Trastevere n. 283 - 285, piano S1 - T.
Dal 17 agosto 2006 al 28 marzo 2012	*****	Catasto Fabbricati Fg. 452, Part. 26, sub. 5, zona cens. 3, categoria C/1, classe 9 Consistenza 14 mq Rendita € 1,38 L.2.662 Viale di Trastevere n. 283 - 285, piano S1 - T.
Dal 28 marzo 2012 all'8 novembre 2021	*****	Catasto Fabbricati Fg. 452, Part. 26, sub. 5, zona cens. 3, categoria C/1, classe 9 Consistenza 14 mq Rendita € 1,38 L.2.662 Viale di Trastevere n. 283 - 285, piano S1 - T.
Dall' 8 novembre 2021 ad oggi	*****	Catasto Fabbricati Fg. 452, Part. 26, sub. 5, zona cens. 3, categoria C/1, classe 6 Consistenza 54 mq Superficie Catastale 75 mq Rendita € 3048,23 Viale di Trastevere n. 283 - 285, piano S1 - T.



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.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	452	26	5	3	C/1	6	54 mq	75 mq	€ 3048,23	T-S1

Il negozio è identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 452, particella 26, sub 5, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 54 mq, superficie catastale mq 75, rendita € 3.048,23 Viale di Trastevere, n. 283-285, piano S1-T. Si precisa che dalla cronistoria catastale è emerso che la porzione immobiliare è stata oggetto di numerose variazioni di intestazione per passaggi causa morte relativi al 28 marzo 2012 e successive modifiche, dal quale si evincono delle imprecisioni nelle intestazioni. La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 1 è allegata alla presente relazione sotto il numero “C” ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

Corrispondenza catastale

Con riferimento all’unità che costituisce il Lotto n. 1, il confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi evidenziano una non conformità della distribuzione interna del piano nel sottosuolo, che non ha incidenza sulla consistenza catastale essendo determinata in superficie e non in termini di vani.

PRECISAZIONI

La consistenza indicata è stata dedotta dal rilievo eseguito e deve ritenersi indicativa: la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

PATTI

Nel già citato atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini in Roma del 29 aprile 1963, rep. n. 4673, racc. n. 2150, è indicato che “... La vendita segue nelle condizioni di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova e comprende tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, usi, accessioni e pertinenze, nulla escluso riservato, nonché pro quota le aree, impianti, servizi ed enti comuni che per regolamento di condominio, spettano alla detta parte di fabbricato ...”.

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle fotografie riportate nel paragrafo “Consistenza”, l’attività commerciale risulta in uno buono stato di conservazione con le eccezioni di seguito riportate: nel corso del sopralluogo è emersa la presenza di fenomeni legati ad infiltrazioni d’acqua che hanno interessato maggiormente il solaio di copertura degli ambienti al piano nel sottosuolo e in minima parte una parete che delimita la scala: nel corso del sopralluogo è stato riferito che detti fenomeni sono ascrivibili



a delle perdite da condutture condominiali che sono monitorate dal conduttore unitamente all'amministrazione del condominio. Le immagini dei fenomeni descritti sono di seguito riportate.



I fenomeni legati alle infiltrazioni al piano nel sottosuolo



I fenomeni legati alle infiltrazioni al piano nel sottosuolo

PARTI COMUNI

Con mail del 21 luglio 2025 è stato richiesto all'amministrazione del condominio di fornire una copia del regolamento di condominio e di informare lo scrivente, ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. del CPC, circa l'importo delle spese fisse di gestione, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Con successivo messaggio del 25 luglio l'amministratore ha fornito la copia del regolamento di condominio, che è allegata sotto la lettera "**D**", dove all'art. 2 sono indicate le parti comuni di proprietà ed uso comune ed indivisibile di tutti i condomini che sono così descritte: "... - a) l'area su cui sorge l'intero fabbricato, il relativo sottosuolo e le opere di fondazione;

b) – tutti indistintamente i muri maestri; c) – il tetto e i lastrici solari; d) – il cornicione e tutte le opere decorative esterne dell'edificio comprese quelle di rivestimento; e) – gli impianti di acquedotto, del gas, di luce ed energia industriale, delle linee e condotti stradali sino ai singoli contatori; le fognature e i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti si distaccano le diramazioni per singole proprietà esclusive ...". Al successivo art. 3 sono riportate le proprietà di uso comune ed indivisibile dei soli condomini proprietari degli appartamenti che sono così descritte "... a) – il portone e l'androne, ed ogni loro annesso; b) – l'abitazione del portiere, i locali di portineria, con ogni impianto complementare; c) – il cortile ed annessi; d) - i bucatai; e) - le scale; f) – gli ascensori; g) – l'impianto di riscaldamento



centrale e relative tubazioni fino alle diramazioni delle proprietà esclusive, i locali delle caldaie, le carbonaie ed annessi ...”.

Per tutti gli altri contenuti del regolamento condominiale si rimanda alla copia dello stesso, così come fornita, allegata alla presente relazione sotto la lettera “D”.



Alcuni degli spazi comuni dell'edificio

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza di servitù, censo, livelli o usi civici; non si può escludere la presenza delle ordinarie servitù presenti negli edifici multipiano: a tal proposito nella parte del locale ubicata nel sottosuolo è stata notata la presenza di tubazioni e canalizzazioni aeree.



Le tubazioni presenti nel locale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso al negozio avviene direttamente dalla strada pubblica attraverso i vani presenti negli infissi posti su Viale di Trastevere e Via Filippo Chiappini. La parte al piano terreno presenta una pavimentazione in pietra di grande formato con le pareti rifinite con intonaco tinteggiato mentre la parte nel sottosuolo ha una pavimentazione in materiale ceramico che in alcuni ambienti è posto in opera anche sulle pareti che, per il resto, sono rifinite con intonaco tinteggiato.

L'edificio è stato realizzato con una struttura portante in conglomerato di calcestruzzo armato mentre la copertura è costituita da lastrico solare: l'edificio si eleva per otto livelli fuori terra, oltre a quello presente nel sottosuolo, e si articola in più vani scala con accesso autonomo dall'esterno. Le facciate sono rifinite da elementi in laterizio, ed in minima parte con intonaco tinteggiato.



STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo effettuato la porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 1 è risultata nella disponibilità della ***** che ha poi fornito copia del contratto di locazione sottoscritto dalla citata società e la sig.ra ***** : nel contratto è indicata la decorrenza dal 1° marzo 2010 al 28 febbraio 2016 e la durata di anni sei con prima scadenza al 28 febbraio 2016; nel contratto è altresì indicato che detta durata “... si intenderà tacitamente rinnovata se una delle due parti non disdice con preavviso minimo di 6 mesi a mezzo raccomandata A.R. Per le eventuali scadenze contrattuali successive al primo termine, il locatore potrà disdettare il contratto al conduttore con anticipo minimo di 6 mesi a mezzo raccomandata A.R ...”. Il canone di locazione è stato originariamente pattuito in € 1.450,00 mensili, oltre al rimborso spese per oneri accessori e quant’altro a carico del conduttore in base alla legge o alle consuetudini, importo che il conduttore si è obbligato a corrispondere in rate mensili anticipate entro il 5 di ogni mese. Per tutte le altre pattuizioni contenute nel contratto di locazione si rimanda alla copia dello stesso allegata sotto la lettera “E”.

Il custode giudiziario nominato, con mail dell’8 agosto 2025, ha notificato formale diniego di rinnovo del contratto alla scadenza del 28 febbraio 2028.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29 aprile 1963 al 17 agosto 2006	*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Cesare Marini di Roma	29 aprile 1963	28348	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			14 maggio 1963	40934	28348
		Registrazione			
		Presso	Data	Rep. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17 agosto 2006 al 28 marzo 2012	*****	Denuncia passaggio causa morte			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21 agosto 2009	115502	64744
		Registrazione			
		Presso	Data	Rep. N°	Vol. N°



Procedura Esecutiva RGE 158/2024 – Lotto 1

		22 maggio 2007	865	
Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 28 marzo 2012 al 8 novembre 2021	*****	Denuncia passaggio causa morte		
		Rogante	Data	Rep. n.
	*****	Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			13 dicembre 2018	144884
	*****	Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
			31 ottobre 2018	9990 n.1784
Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 8 novembre 2021 ad oggi	*****	Divisione		
		Rogante	Data	Rep. n.
		Notaio Stefano Camilleri di Cosenza	8 novembre 2021	47934
				23950
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
			17 novembre 2021	147399
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Cosenza	17 novembre 2021	20484
				Serie n.
				1T

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.

Nella certificazione notarile del 22 aprile 2024 è indicato che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità per morte della sig.ra ***** , mentre quella per morte della sig.ra ***** risulta trascritta in data 17 novembre 2021 al n. 147400 del Reg. Gen. e al n. 102295 del Reg. Part.; con successiva formalità del 17 giugno 2024, reg. gen. 73150, reg. part. 55430, risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità a favore della sig.ra ***** e contro la sig.ra ***** risultante dall'atto a rogito del notaio Stefano Camilleri di Cosenza del 16 ottobre 2007, rep. 32530: detta accettazione non è trascritta espressamente sulla porzione immobiliare in argomento ma nella sezione D della descritta nota di trascrizione è indicato che "... Con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità i n morte della sig.ra ***** e ***
***** da parte della figlia ***** nascente da atto di donazione accettata ai rogiti del notaio Camilleri Stefano da Cosenza del 16/10/2007 rep. n.32530 e trascritto il 05/11/2007 ai nn. 195573/86118. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblic ita' immobiliare in data



05/11/2007 ai nn.195573/86118 cui abbiassi pie no riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio del l'eredità. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qua lsiasi responsabilità in merito ...".

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, come sopra indicato;
- La situazione della proprietà nel periodo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà 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. ***** il cui esito, con riferimento all'immobile che costituisce il Lotto n. 1, è di seguito riportato mentre l'esito integrale è riportato all'allegato sotto la lettera "F".

Trascrizioni

Atto amministrativo

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

Pubblico ufficiale: Ufficio del registro 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, relativamente all'unità negoziale n.1;

A favore di: *****

per la

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

A favore di: *****

per la

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

Contro: *****

per la quota di

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

Unità negoziale 1:

... omissis ...

Immobile n. 7: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, censita presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 452, particella 26, sub 5, Natura C1 – Negozi e botteghe, Consistenza 14 mq;

... omissis ...

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 ...".

Rettifiche

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, relativamente all'unità negoziale n. 1;

A favore di: *****

per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: *****

per la quota di

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



...omissis.....

Immobile n. 7: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 452, particella 26, sub 5, Natura C1 – Negozi e botteghe, Consistenza 14 mq;

...omissis.....

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

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

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

e reg.a CS il 10/10/2016 al n.10504 notaio Camilleri ...”.

Rettifiche

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, relativamente all'unità negoziale n. 1;

A favore di: *****

per la

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

A favore di: *****

per la

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

Contro: *****

per la quota di

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

...omissis.....

Immobile n. 7: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 452, particella 26, sub 5, Natura C1 – Negozi e botteghe, Consistenza 14 mq;

...omissis.....

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 ******

s. 1t notaio

Camilleri ...”.

Atto notarile pubblico

Titolo: Atto tra vivi, Divisione

Rogante: Notaio Stefano Camilleri in 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, relativamente all'unità negoziale n. 1;

... omissis ...

Contro: *****

per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà, relativamente a tutte le unità negoziali, in regime di separazione dei beni;

Contro: *****

per la quota di

1/3 del diritto di proprietà, relativamente a tutte le unità negoziale;

Contro: *****

per la quota

di 1/3 del diritto di proprietà, relativamente a tutte le unità negoziali;

Unità negoziale 1

... omissis ...

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, censita presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 452, particella 26, sub 5, Natura C1 – Negozi e botteghe, Consistenza 14 mq, viale di Trastevere, N. Civico -;

... omissis ...

Atto notarile pubblico



Titolo: Atto per causa morte, accettazione tacita eredità

Rogante: Notaio Camilleri Stefano in 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, relativamente all'unità negoziale n.1;

... omissis ...

Contro: *****

per la quota di

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

Unità negoziale 1

... omissis ...

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, censita presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 452, particella 26, sub 5, Natura C1 – Negozi e botteghe, Consistenza 14 mq, viale di Trastevere, N. Civico -;

... omissis ...

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, relativamente all'unità negoziale n.1;

Contro: *****

per la quota di

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

Unità negoziale 1

... omissis ...

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, censita presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 452, particella 26, sub 5, Natura C1 – Negozi e botteghe, Consistenza 54 mq, Viale di Trastevere N. Civic o 283 – 285, Piano S1-T.

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, relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: *****

per la quota di

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

Unità negoziale 1

... omissis ...

Immobile n. 5: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, censita presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 452, particella 26, sub 5, Natura C1 – Negozi e botteghe, Consistenza 54 mq, Viale di Trastevere n. 283 – 285, n. Civico – 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 un accertamento sul conto della sig.ra ***** il cui esito, relativamente all'immobile che costituisce il Lotto n. 1 è di seguito riportato mentre l'esito integrale è allegato sotto la lettera "G"

Atto amministrativo

Titolo: Atto per causa di morte, certificato di denunciata successione

Pubblico ufficiale: Ufficio del registro Cosenza del 22 maggio 2007 Rep. 865/2007/7

Trascritto a Roma 1, il 21 agosto 2009, reg. gen. 115502, reg. part. 64744

A favore di: *****

per la quota

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

Contro: *****

per la quota

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

Unità negoziale 1

... omissis ...

Immobile n. 3: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, censita presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 452, particella 26, sub 5, Natura C1 – Negozi e botteghe, Consistenza 14 mq.

Nella sezione D della nota di trascrizione è riportato che: "... eredita devoluta per legge *****
***** figlia ...".

Per il contenuto della formalità **trascritta a Roma 1 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, relativamente all'unità negoziale n. 1;

A favore di: *****

per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1;

Contro: *****

per la quota di

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

Unità negoziale 1

... omissis ...

Immobile n. 8: unità immobiliare sita nel Comune di Roma, censita presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 452, particella 26, sub 5, Natura C1 – Negozi e botteghe, Consistenza 14 mq, Viale di Trastevere, N. civico 283;

...omissis...

Nella sezione D è riportato quanto segue:" ... *Rapporto di parentela: soggetti a favore = figli...*".

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. ***** .

Atto notarile pubblico



Titolo: Atto per causa morte, accettazione tacita eredità

Rogante: Notaio Camilleri Stefano in Cosenza del 16 ottobre 2007 Rep. 32530

Trascritto a Roma 1, il 17 giugno 2024, reg. gen. 73150, reg. part. 55430

... omissis ...

A favore di: *****

per la quota

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

Contro: *****

per la quota

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

Unità negoziale 1

Immobile n. 1 ... omissis ...

Nella sezione D è riportato “ ... *Con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità i n morte della sig.ra ***** e ***** da parte della figlia***** nascente da atto di donazione accettata ai rogiti del notaio Camilleri Stefano da Cosenza del 16/10/2007 rep. n.32530 e trascritto il 05/11/2007 ai nn. 195573/86118. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblic ita' immobiliare in data 05/11/2007 ai nn.195573/86118 cui abbiassi pie no riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio del l'eredità. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qua lsiasi responsabilità in merito ...*”.

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni è stato eseguito un accertamento sul conto della sig.ra ***** il cui esito, relativamente all'immobile che costituisce il Lotto n. 1 è di seguito riportato mentre l'esito integrale è allegato sotto la lettera “H”

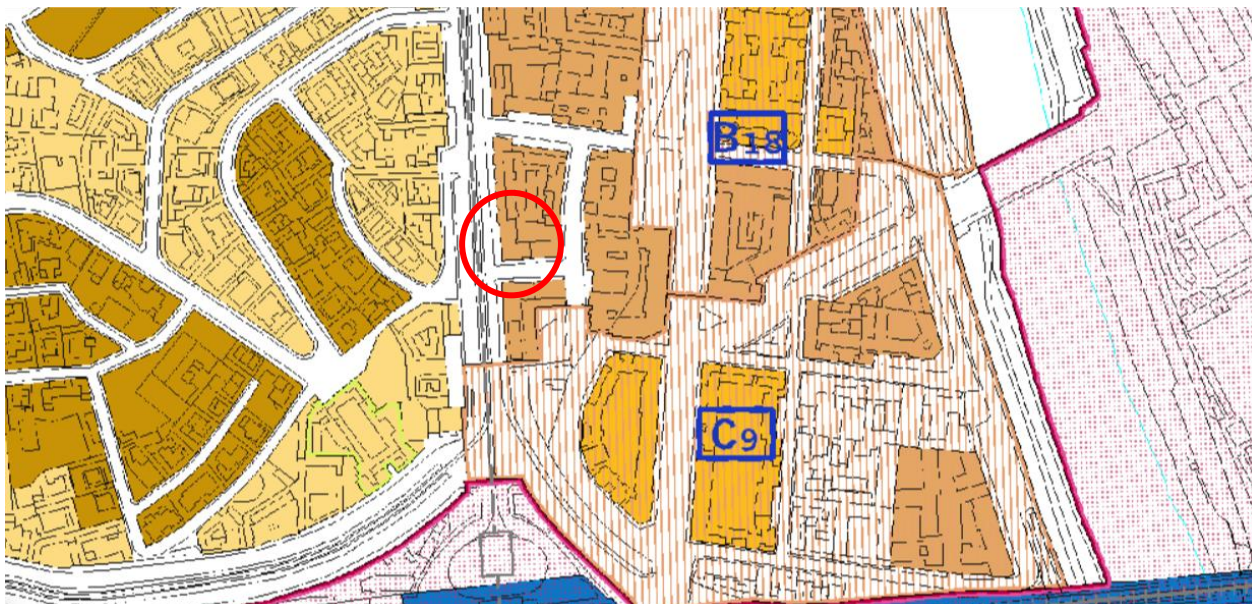
Per il contenuto della formalità relativa alla denuncia di successione per morte della sig.ra***** ***** si rimanda alla formalità **trascritta a Roma 1 Roma 1, il 21 agosto 2009, reg. gen. 115502, reg. part. 64744** con la relativa accettazione dell'eredità **trascritta a Roma 1 il 17 giugno 2024, reg. gen. 73150, reg. part. 55430**, sopra riportate sul conto della sig.ra ***** .

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 Viale di Trastevere 283-285, presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Terreni di Roma al foglio 452 con la particella 26 ricade in:

1. Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6





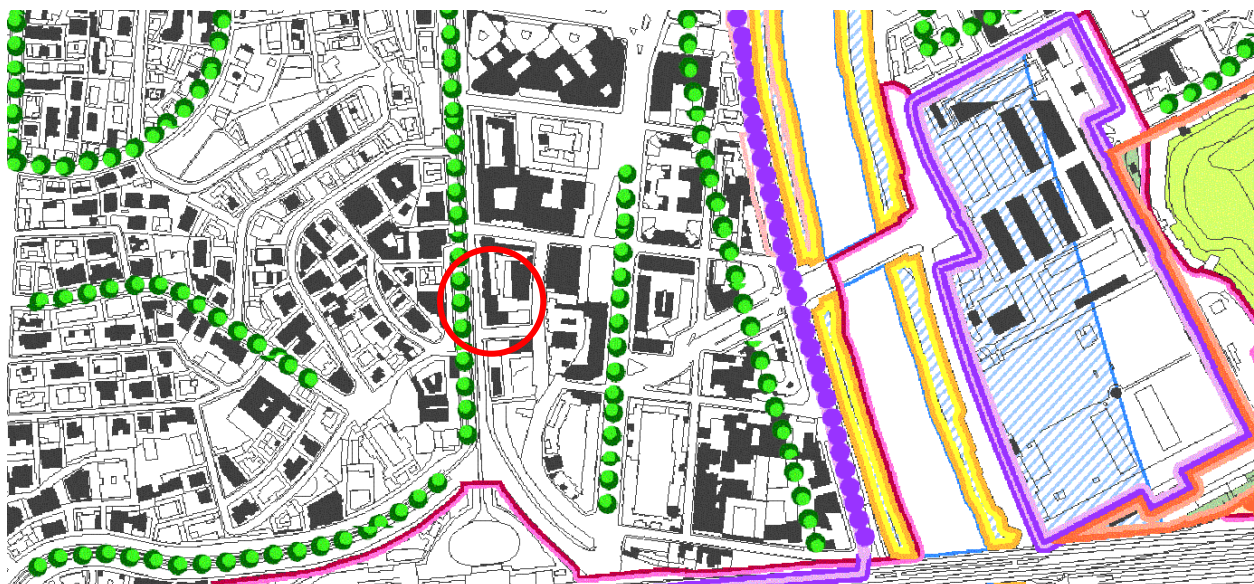
Sistema insediativo - Citta' storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6
(non in scala)

2. Carta per la qualità: non individuato



Carta per la qualità (non in scala)

3. Rete ecologica: non individuato



Rete ecologica: non individuato (non in scala)



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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. La costruzione dell'edificio è iniziata in data precedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'edificio risulta dotato del certificato di abitabilità n. 944 del 28 settembre 1954.

A seguito di ricerche sulla piattaforma del Comune di Roma sono state presentate dal sottoscritto le istanze di accesso agli atti registrate presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica di Roma Capitale (di seguito "*Dipartimento PAU*") in data 7 febbraio 2025, ai protocolli:

- n. QI/2025/27275 con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia del fascicolo del progetto registrato al prot. n. 4629/1953;
- n. QI/2025/27276 con la quale è stato chiesto di estrarre copia del certificato di agibilità n. 944 del 28 settembre 1954;
- n. QI/2025/27274 con la quale è stato chiesto di estrarre copia della licenza edilizia/ Permesso di costruire rilasciata in seguito al progetto prot. 4629/1953.

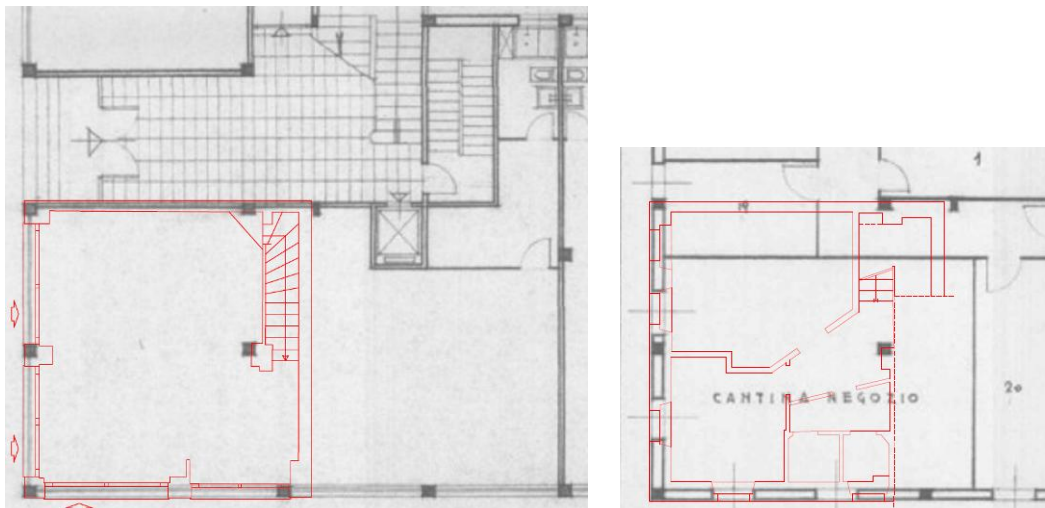
Dalla documentazione pervenuta dal Dipartimento PAU è emerso che con istanza registrata al prot. 4629 del 25 febbraio 1953 la Società*** ha chiesto l'approvazione del progetto relativo ad un fabbricato intensivo da realizzare sul Viale Trastevere: per detto progetto la commissione edilizia ha espresso il parere favorevole in data 5 marzo 1953 e in data 26 marzo 1953 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 572, allegata sotto la lettera "I", previa stipula dell'atto d'obbligo a rogito del Notaio Marini di Roma data 18 marzo 1953, rep. 24768/10103 con il quale la società *****

***** " si è impegnata, per sé e suoi aventi causa, a "... *mantenere, in buono stato, la strada privata di accesso al costruendo edificio, ai sensi dell'art. 87 del Regolamento Edilizio unicamente nel tratto fronteggiante la sua proprietà e vincola tutte le zone di distacco, come alla planimetria allegato A. l'obbligazione anzidetta, da trascriversi agli Uffici dei registri Immobiliari di Roma, non potrà essere cancellata o modificata, senza il benestare del Comune di Roma. Non ottemperando la Società all'impegno che, con il presente atto, assume verso il Comune di Roma, e, che, graverà, come onere reale, sulla proprietà, sarà in facoltà del Comune di Roma di provvedere a quanto forma oggetto del presente atto, rivalendosi delle spese incontrate contro la Società e aventi causa ...*".

Al termine dell'intervento, in data 28 settembre 1954, è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 944, allegato sotto la lettera "I", nel quale non sono indicate le porzioni ubicate al piano nel sottosuolo che con tutta evidenza sono state realizzate in corso di costruzione come anche risulta dalla documentazione catastale del 27 dicembre 1954; le strutture sono state collaudate con il certificato di collaudo depositato in prefettura al n. 3911 il 22 settembre 1954.

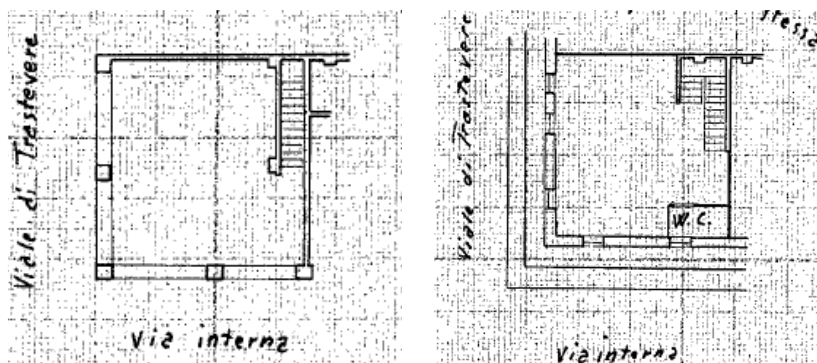
Il raffronto tra il progetto approvato e la restituzione del rilievo effettuato mette in evidenza alcune difformità, come si evince dalle immagini che seguono.



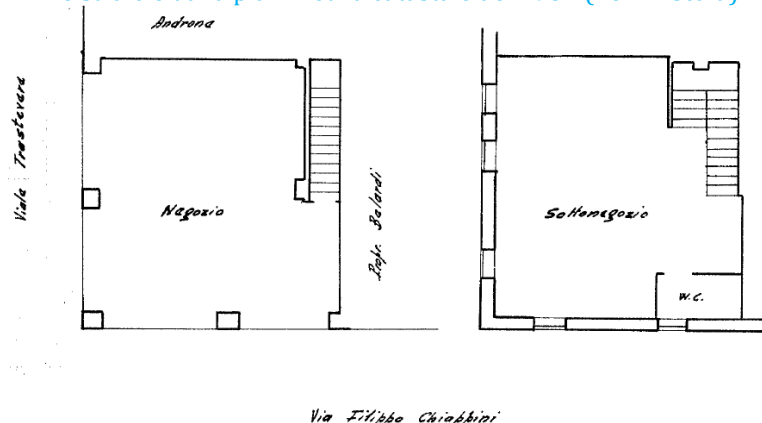


La sovrapposizione del grafico di progetto al rilievo effettuato (non in scala)

Il locale commerciale aveva il vano principale di maggiore consistenza, con quattro vetrine sulla strada privata (Via Filippo Chiappini), e dei vani accessori, anti bagno e bagno, quest'ultimo dotato di finestra nella chiostrina, al piano terreno; al piano interrato era prevista la cantina del negozio, non direttamente collegata al piano terreno, costituita da un unico ambiente di consistenza diversa dall'attuale. Il fatto che le descritte difformità, in termini di consistenza, siano state realizzate in corso di costruzione trova oggettivo riscontro nella già citata documentazione catastale del 1954 e ovviamente in quella successiva del 1964, di cui si ripropone uno stralcio nelle immagini che seguono; peraltro, il fatto che nell'edificio sono presenti otto negozi si ha evidenza nel certificato di abitabilità e uno di detti negozi è proprio ai civici 283-285 di Viale di Trastevere.



Lo stralcio dalla planimetria catastale del 1954 (non in scala)



Lo stralcio dalla planimetria catastale del 1964 (non in scala)

Altri interventi risultano essere stati realizzati in epoca successiva alla costruzione, come la diversa distribuzione degli spazi interni.

Circa gli oneri per la regolarizzazione o per la riduzione in pristino meglio si dirà nel successivo paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Per i vincoli di natura condominiale si rimanda alla copia del regolamento di condominio allegata alla presente relazione quale parte integrante mentre circa gli oneri condominiali, dalla documentazione fornita, si evince che la rata per la gestione ordinaria ammonta a circa € 200,00 a trimestre.

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, tra le altre, “... 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:

- ... omissis ... - 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 trattasi di un locale negozio articolato su due livelli e non facilmente divisibile, il sottoscritto ha ritenuto opportuno la formazione di un unico lotto formato dal seguente bene:

Bene n. 1: unità immobiliare ad uso negozio, articolata al piano terra e al primo nel sottosuolo, sita in Roma, Viale di Trastevere 283-285 e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 452, particella 26, subalterno 5, categoria C/1.

In data 16 luglio 2025 è stato eseguito il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare in argomento che è ubicata nella parte centrale del Comune di Roma, all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio I: il tessuto edilizio circostante è costituito per lo più da edifici di tipo intensivo a destinazione residenziale, che si articolano per 7-8 livelli fuori terra, oltre a quelli nel sottosuolo e con i locali commerciali per le attività di vicinato posti nei locali al piano terreno.

Il negozio è ubicato in Viale di Trastevere, in posizione d'angolo con Via Filippo Chiappini, ed è parte di una palazzina residenziale: allo stesso livello sono presenti altre attività di vicinato. Il collegamento con i mezzi pubblici viene garantito dalle fermate del trasporto pubblico su gomma che transita su Viale di Trastevere, dove transita anche la linea del tram “8”, e dalla stazione ferroviaria di Roma “Trastevere” che dista solo alcune centinaia di metri.

L'edificio di cui la porzione pignorata fa parte è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni di Roma al foglio 452 con la particella 26, mentre l'unità è identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 452, particella 26, sub 5, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 6, consistenza 54 mq, superficie catastale mq 75, rendita € 3.048,23 Viale di Trastevere, n. 283-285, piano S1-T



L'unità immobiliare oggetto della presente relazione appartiene a:

● *****

, per la quota di

1/1 del diritto di proprietà.

L'unità immobiliare viene posta in vendita per i seguenti diritti:

● *****

, per la quota di

1/1 del diritto di proprietà.

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

Viale di Trastevere, 277 € 238.000 1 locale 67 m² 1 bagno Piano T

Descrizione - riferimento:* - Trastevere adiacente stazione locale commerciale**

Trastevere, direttamente sul viale ed adiacente alla stazione, proponiamo in vendita locale commerciale C/1 di 70mq circa su due livelli. Il negozio si presenta con due vetrine fronte strada su ampio marciapiede ed è ubicato in una zona ad alta densità urbana, risulta limitrofo ad altre importanti attività commerciali.

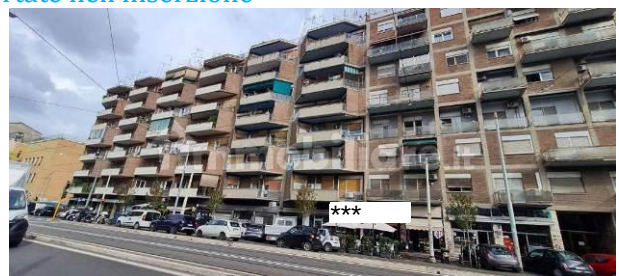
Caratteristiche Contratto Vendita - Locale commerciale

Superficie 67 m² **Locali** 1 locale, 1 bagno

Piano Piano terra **Totale piani edificio** 6 piani

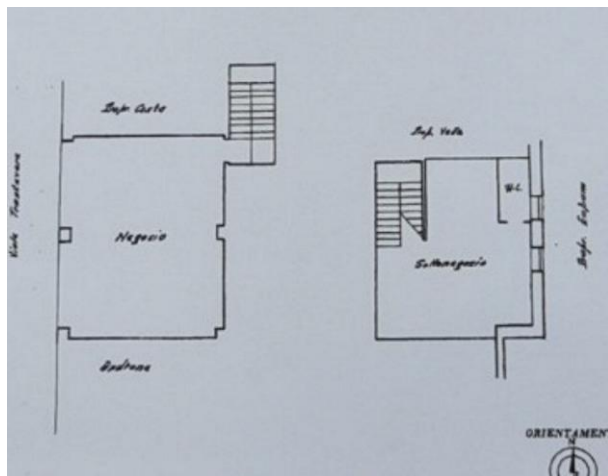


Alcune delle foto riportate nell'inserzione



Alcune delle foto riportate nell'inserzione





La planimetria dell'unità immobiliare riportata nell'inserzione

L'unità presa a riferimento ha delle caratteristiche in comune con le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 1: dette caratteristiche sono riconducibili all'ubicazione nel medesimo complesso edilizio e la presenza nel sottosuolo di un sotto negozio con wc.

Il negozio viene proposto in vendita per la somma di € 238.000,00 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 € 214.200,00 (€ 238.000,00 – 10%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza commerciale indicata nell'inserzione, pari a mq 70,00, si ottiene un valore di €/mq 3.060,00 (€ 214.200,00 : mq 70,00). Il valore così individuato si colloca tra il valore di mercato minimo e massimo registrato dall'OMI nel secondo semestre del 2024, l'ultimo disponibile; i valori registrati dall'OMI sono quelli di seguito riportati con l'indicazione che la tipologia di riferimento è quella dei "Negozzi".

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/PORTA PORTESE (VIA ETTORE ROLLI)

Codice di zona: C27 **Microzona catastale n.:** 12

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	2300	3400	L	16	23,5	L

Applicando il valore unitario così individuato alla superficie indicata nel paragrafo "Consistenza", pari a mq 75,36, si ottiene un valore di mercato pari ad € 230.601,60 (€/mq 3.060,00 x mq 75,36).

Detto valore è riferibile alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 1 se fosse 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 10% del valore individuato, trattandosi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio per il quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità e pertanto la detrazione da operare è pari ad € 23.060,16 (€

230.601,60 x 10%); peraltro, inseguito agli interventi realizzati all'interno dell'unità immobiliare successivamente al rilascio di detto certificato, lo stesso deve essere aggiornato.

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", il negozio presenta una difformità dal progetto, consistente nella minor consistenza dell'unità immobiliare attuale a confronto con quella rappresentata nel grafico di progetto, oltre a una diversa distribuzione degli spazi interni che riguarda la porzione al piano nel sottosuolo: di tale diversa distribuzione degli spazi interni non vi è evidenza nelle planimetrie catastali.

Per ricondurre l'unità immobiliare ad uno stato legittimo, e non potendo ripristinare lo stato previsto nel progetto, è necessaria la presentazione di una pratica edilizia ai sensi del DPR 380/2001 e smi: si ritiene che l'intervento effettuato in fase di realizzazione dell'edificio possa essere regolarizzato con la procedura indicata all'art. 34bis, commi 1, 2 e 3 del citato DPR 6 giugno 2001, n. 380, con il pagamento della sanzione indicata al comma 5 dell'art. 36 bis della stessa norma, visto che nel rapporto di abitabilità non viene fatto alcun riferimento a dette difformità. Gli oneri per detta procedura edilizia possono essere quantificati in ragione di € 13.000,00 e comprendono gli onorari per il professionista incaricato, la sanzione, i diritti di segreteria e quelli catastali. La procedura sopra descritta tiene conto del fatto che, a giudizio del sottoscritto, le opere strutturali sono state collaudate con il certificato di collaudo indicato nel paragrafo "Regolarità edilizia" e pertanto le difformità non riguardano l'aspetto strutturale. Il fatto che la difformità sia stata realizzata in parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, trova oggettivo riscontro nella documentazione catastale.

Circa la diversa distribuzione degli spazi interni, all'atto del sopralluogo il detentore ha dichiarato di aver trovato l'immobile in dette condizioni: gli interventi sono consistiti nella divisione in due porzioni del bagno la cui realizzazione deve ritenersi regolarizzata con la procedura descritta al capoverso che precede, nella realizzazione di un anti bagno e nella realizzazione di due ambienti adibiti a "spogliatoio" e "locale di deposito": detti interventi possono essere regolarizzati con la procedura indicata all'art. 6bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380, con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria e agli onorari professionali che possono essere quantificati complessivamente in ragione di € 2.500,00. Circa la prassi consolidata nel Comune di Roma di non autorizzare i servizi igienici nei locali nel sottosuolo il sottoscritto ritiene, come già indicato, che il bagno rappresentato nelle planimetrie catastali deve ritenersi regolarizzato con le descritta procedura mentre l'intervento successivo ha solo comportato la suddivisione del vano in due vani di minori dimensioni.

Pertanto, gli oneri per la regolarizzazione urbanistica possono essere quantificati complessivamente in ragione di € 16.500,00 (€ 13.000,00 + € 1.000,00 + € 2.500,00).

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Il negozio da stimare si trova in un ordinario stato di conservazione così come quello descritto nell'inserzione, nella quale non viene fatto riferimento a lavori da eseguire. Peraltro, nel contatto di



locazione, all'art. 11-ter è indicato che *"... Il conduttore prende in consegna l'immobile completamente pitturato di colore bianco, l'impianto idrico e termico, si impegna a mantenerlo in buono stato manutentivo, ad utilizzarli secondo la normativa vigente, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità al riguardo, inoltre si impegna a restituire le pareti dell'immobile nello stesso stato in cui le ha prese in consegna ..."*. Sulla base di quanto sopra indicato le porzioni al piano terreno dovranno essere nuovamente tinteggiate, visto che attualmente hanno una diversa colorazione: si ritiene che egli oneri per detta attività possano essere individuati in ragione di € 2.500,00 che andranno detratti dal valore individuato.

STATO DI POSSESSO

La porzione che costituisce il Lotto n. 1 era nella disponibilità dell'affittuario al momento del sopralluogo in virtù del descritto contratto di locazione: in considerazione del fatto che il canone corrisposto è ordinario rispetto ai valori individuati dall'OMI non si ritiene di apportare aggiunte o detrazione al valore individuato. Peraltro, come già indicato, il custode nominato ha comunicato il diniego al rinnovo del contratto di locazione.

VINCOLI OD ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

In seguito agli accertamenti effettuati non sono emersi vincoli o oneri giuridici che possono influire sulla determinazione del valore dei beni oppure che non siano presenti nelle porzioni immobiliari prese a riferimento ai fini della valutazione.

Nel contratto di locazione è indicato, all'art. 3, che *"... Ai fini dell'artt. 34 e seguenti della legge n. 392 del 27 luglio 1978 il conduttore dichiara che la sua attività NON RIENTRA tra quelle per le quali spetta nelle eventualità previste dalla legge un'indennità per perdita di avviamento commerciale alla cessazione della locazione. Pertanto, il conduttore riconosce l'inapplicabilità al presente contratto del diritto all'indennità per perdita di avviamento. Ad ogni modo il conduttore dichiara che l'eventuale perdita di avviamento non spetta in ogni caso, essendosene tenuto conto nella determinazione del canone di locazione pattuito ..."*. Circa la necessità di corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale al conduttore e l'entità della stessa, la valutazione è rimessa all'interessato al momento della formulazione dell'offerta non rientrando tra i compiti dell'Esperto Stimatore; discorso del tutto simile può essere fatto circa la cauzione versata al momento della stipula del contratto di locazione.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Con messaggio mail del 25 luglio 2025 l'amministrazione del condominio ha inviato una comunicazione contenente l'estratto conto nel quale si evincono le spese di gestione ordinaria e straordinaria per i lavori che interessano le facciate: circa le spese ordinarie a carico del conduttore non risultano somme a debito mentre per quelle a carico della proprietà risulta un residuo di € 1.028,00 relativo alle rate n. 8 e n. 9, scadute rispettivamente il 1° giugno e il 1° luglio 2025; in considerazione del fatto che i pagamenti riferiti alle precedenti rate sono regolari e trattandosi di spese a carico della proprietà non si ritiene di apportare modifiche al valore determinato. La documentazione contabile inviata dall'amministrazione del condominio è allegata alla presente relazione sotto la lettera **"K"**.



CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore dell'unità immobiliare sita in Viale di Trastevere n. 283-285 e che costituisce il Lotto n. 1, è determinato in ragione di € 188.541,44 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	230.601,60	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	23.060,16	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	16.500,00	-
Stato d'uso e manutenzione:	€	2.500,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	0,00	=
Valore totale	€	188.541,44	

Pari in cifra tonda ad **€ 189.000,00 (euro centottantanovemila/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, 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 la regolarizzazione urbanistica sono stati individuati come indicato nel testo, anche in considerazione del fatto che le novità introdotte al DPR 6 giugno 2001, n. 380 dal DL 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105, sono in fase di prima applicazione e mancano i provvedimenti di dettaglio per l'esatta determinazione delle sanzioni e parte della modulistica relativa. Anche in questo caso la procedura per regolarizzare le difformità riscontrate e l'effettiva entità delle sanzioni è rimessa alla valutazione dell'interessato al momento della presentazione dell'offerta. Gli onorari professionali sono stati individuati sulla base dei correnti valori di mercato.

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, 22 agosto 2025

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



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- A. Copia dell'atto di divisione del notaio Stefano Camilleri dell'8 novembre 2021, rep. 47934, racc. 23950;
- B. Copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma del 29 aprile 1963, rep. n. 4673, racc. n. 2150;
- C. Documentazione catastale;
- D. Regolamento di condominio;
- E. Copia del 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. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig.ra***** ;
- I. Copia della licenza edilizia n. 572 del 26 marzo 1953;
- J. Copia del certificato di abitabilità n. 944 del 28 settembre 1954;
- K. Estratto conto condominiale.

