
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
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Parti comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Provenienze ventennali	9
Patti	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	16
Vincoli e oneri condominiali	19
Servitu', censo, livello, usi civici.....	19
informazioni generali circa la Regolarita' edilizia	19
Stima/formazione lotti.....	20
LOTTO 3.....	21
Confini	21
Consistenza	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Stato di occupazione	27
Stato conservativo.....	27
Stima lotto 3.....	28
LOTTO 4.....	31
Confini	31
Consistenza	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali	34
Precisazioni.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Stato di occupazione	37
Stato conservativo.....	38
Stima lotto 4.....	39



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 l'accesso alle porzioni pignorate è stato consentito in epoche differenti, la presente relazione ha ad oggetto le unità commerciali site in Roma e di seguito indicate:

Bene n. 1: unità immobiliare ad uso commerciale ubicata al piano terra, sita in Roma in Via dei Cristofori, n. 22-24, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 352, particella 1253, subalterno 3, categoria C/1, consistenza mq 50, superficie catastatale mq 55, rendita euro 1.164,61; il bene sopradescritto costituirà il Lotto n. 3;

Bene n. 2: unità immobiliare ad uso commerciale ubicata al piano terra, sita in Roma in Via dei Cristofori, n. 16, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 352,



particella 1253, subalterno 6, categoria C/1, consistenza mq 42, superficie catastatale mq 58, rendita euro 1.138,79; il bene sopradescritto costituirà il Lotto n. 4.

In considerazione del fatto che le unità immobiliari in argomento sono ubicate nel medesimo edificio la presente relazione, avrà una parte generale che riguarderà gli elementi comuni alle porzioni immobiliari e una specifica in cui saranno valutate le caratteristiche dei singoli beni. Le porzioni immobiliari sopra descritte sono ubicate nel territorio comunale di Roma Capitale e sono all'interno del perimetro di competenza amministrativa del Municipio XIV; il tessuto edilizio che ricomprende l'edificio di cui le porzioni immobiliari sono parte è a prevalente destinazione residenziale ed è costituito da fabbricati che si articolano per 4-5 livelli fuori terra, oltre a quelli nel sottosuolo e da attività di commercio di vicinato presenti nei locali al pian terreno. La posizione delle porzioni pignorate ubicate nello stesso edificio, meglio si evince dall'inquadramento territoriale di seguito riportato e dal successivo ingrandimento.



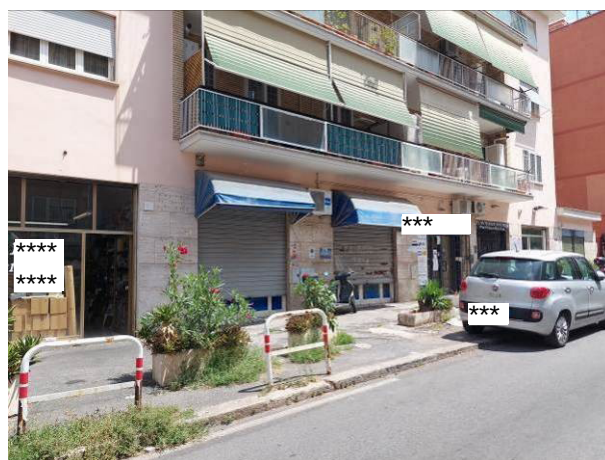
Inquadramento territoriale Via dei Cristofori



Ingrandimento dell'inquadramento territoriale Via dei Cristofori



Le attività commerciali sono accessibili passando per un'area esterna delimitata da fioriere interposta tra il marciapiede pubblico e l'edificio, mentre l'androne del fabbricato condominiale in cui insistono le porzioni in oggetto è accessibile da un cortile condominiale protetto da un cancello carrabile identificato dal civico 12 della stessa Via dei Cristofori. Di seguito si riportano le fotografie scattate all'atto del sopralluogo alla Via dei Cristofori e all'edificio che ricomprende le porzioni immobiliari pignorate.



Pagina 5 di 42





Il cortile interno e l'androne condominiale

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC risulta costituita dalla certificazione notarile sottoscritta dal Notaio Giulia Messina Vitrano 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.

In detta certificazione è indicato che entrambe i beni oggetto della presente relazione sono pervenuti al debitore esecutato in parte per atto di divisione a rogito del notaio Stefano Camilleri di Cosenza e in parte per successione alla sig.ra ***** : nelle dichiarazioni di successione rinvenute presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 è fatto esclusivo riferimento all'unità immobiliare con accesso ai civici nn. 22 e 24, contraddistinta al foglio 352, particella 1253, sub 3 mentre non vi è riferimento alcuno all'unità immobiliare con ingresso al civico n. 16 e contraddistinta con il sub. 6. Con la formalità del 17 novembre 2021, reg. gen. 147400, reg. part. 102295, è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità per morte della sig.ra ***** a favore dei figli ***** , nascente dall'atto ai rogiti del notaio Stefano Camilleri di Cosenza dell'8 novembre 2021, rep. 47934/23950: nel quadro "B" di detta nota sono indicati entrambe le unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Si precisa altresì che nell'ispezione effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 è stata rinvenuta la trascrizione della dichiarazione di successione della sig.ra ***** e ***** ma avente ad oggetto solamente le unità immobiliari di seguito descritte:

- Foglio 1114, particella 1987, sub 6 (natura A/2);
- Foglio 1113, particella 37 (natura Fabbricato);
- Foglio 452, particella 26, sub 5 (natura C/1);
- Foglio 452, particella 27, sub 14 (natura C/1).

In detta dichiarazione di successione non compaiono le unità immobiliari oggetto della presente relazione. Con la nota di trascrizione del 17 giugno 2024, reg. gen. 73150, reg. part. 55430, è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità per morte della sig.ra ***** a favore della sig.ra ***** , nascente da atto di donazione accettata ai rogiti del notaio Stefano Camilleri di



Cosenza del 16 ottobre 2007, rep. n. 32530, trascritto il 5 novembre 2007 ai nn. 195573/86118: nel quadro "D" della nota di trascrizione è indicato che *"Con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra ***** e deceduta il ***** 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 pubblicità immobiliare in data 05/11/2007 ai nn.195573/86118 cui abbiassi pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio del l'eredità. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito"*; **la formalità del 17 giugno 2024 non è indicata nella certificazione notarile agli atti della Procedura Esecutiva.**

TITOLARITÀ

Le unità immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 e il Lotto n. 4 appartengono a:

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

Le porzioni immobiliari che costituiscono il Lotto n. 3 e il Lotto n. 4 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. ***** *"... che dichiara di imputare alla propria quota quanto ricevuto in vita in dipendenza del citato atto per me Notaio in data 8 aprile 2010 repertorio numero 36.209; indi i condividenti tutti assegnano ed attribuiscono, a titolo di divisione irrevocabile a ***** , che ad egual titolo accetta, la piena proprietà dei seguenti immobili: 1) ... omissis ... 2) In Comune di Roma ... omissis ... 2c) Alla via dei Cristofori, n. 22-24 locale magazzino descritto alla lettera **C1)** delle premesse. 2d) alla via dei Cristofori, n. 16 locale magazzino descritto alla lettera **C2)** delle premesse ...".* Nelle premesse gli immobili in argomento sono così descritti *"... **C1) alla via dei Cristofori, n.22-24** locale magazzino ad uso commerciale posto al piano terra, della consistenza di metri quadrati cinquanta (50), confinante con via dei Cristofori, con i negozi numero 1 e numero 3 e con distacco condominiale. Riportato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio di mappa 352 con la particella **1253 sub.3**, via dei Cristofori n.22 n.24 piano T, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 2, consistenza 50 mq., superficie catastale totale 55 mq, rendita Euro 1.164,61. **C2) alla via dei Cristofori, n.16** locale magazzino ad uso commerciale posto al piano terra, della consistenza di meri quadrati quarantadue (42), confinante con via Dei Cristofori, con i negozi numero 4 e numero 5 e con distacco condominiale. Riportato al catasto fabbricati del Comune di Roma, al foglio di mappa 352 con la particella **1253 sub.6**, via dei Cristofori, n. 16, piano T, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 3, consistenza 42 mq., superficie catastale totale 58 mq., rendita Euro 1.138,79 ...".*



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 *****

***** 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. ...". Dagli accertamenti effettuati presso i Registri Immobiliari delle sopra riportate denunce di successione risultano trascritte solamente quelle identificate con i numeri 77/9990, 2027/9990 e 1784/9990.

PARTI COMUNI

Dalle informazioni assunte e dai documenti ricevuti si può riferire che i due locali commerciali sono parte di un edificio gestito in condominio: detto condominio è composto da due edifici denominati "A" e "B"; i negozi in argomento insistono nell'edificio identificato con la lettera "A".

All'art. 3 del Regolamento di Condominio è indicato che "... Sono di proprietà comune a tutti i condomini in modo indivisibile ed inalienabile, nelle proporzioni dei millesimi di cui alla "Tabella B"

- a) L'area su cui poggia il fabbricato;
- b) I muri maestri ed in generale l'ossatura portante dello stabile;
- c) Il lastrico solare sovrastante il piano attico;
- d) I tubi di scarico dell'acqua e delle materie di rifiuto;
- e) La rete delle fognature e relativi pozzetti d'ispezione;
- f) Le colonne portanti di acqua, energia elettrica, gas, telefono, televisione, ecc. ecc. fino al punto di entrata dei locali di proprietà individuale..."

All'art. 9 è altresì indicato che "... Per tutto quello non contemplato nel presente regolamento si osservano le norme di regolamento tipo edito della associazione della proprietà edilizia in Roma e le norme di legge in materia.... Omissis.... d) Riserva di accesso pedonale e carrabile attraverso la proprietà degli appartamenti aventi la dependance con l'annesso giardino. Tutte le riserve riportate nel presente regolamento escludono ogni ingerenza dei condomini e loro aventi causa. (1) "c) La Soc. si riserva il diritto di fare applicare ai negozi del piano terra del villino A canne fumarie, tende, mostre, vetrine, insegne luminose anche a bandiera senza dover chiedere alcuna autorizzazione o corrispondere alcun compenso al Condominio" ..."

La copia del regolamento, priva degli allegati, è unita alla presente relazione sotto la lettera "B" ed al quale si rimanda per ogni ulteriore pattuizione.



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 realizzate con muratura di laterizio, mentre la copertura è costituita da terrazzo praticabile. Le pareti dell'edificio sono per lo più rifinite con intonaco tinteggiato e in minor consistenza rivestite da elementi in laterizio: la parte più bassa delle facciate è rivestita in pietra naturale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17 agosto 2006 al 28 marzo 2012	*****	Denuncia passaggio causa morte (*****)			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
			17 agosto 2006	865/2007	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21 agosto 2009	115502	64744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	4 dicembre 2007	1987	2007
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.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	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	*****	Divisione			
		Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Notaio Stefano Camilleri	8 novembre 2021	47934	23950
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1	17 novembre 2021	147399	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 delle porzioni immobiliari.

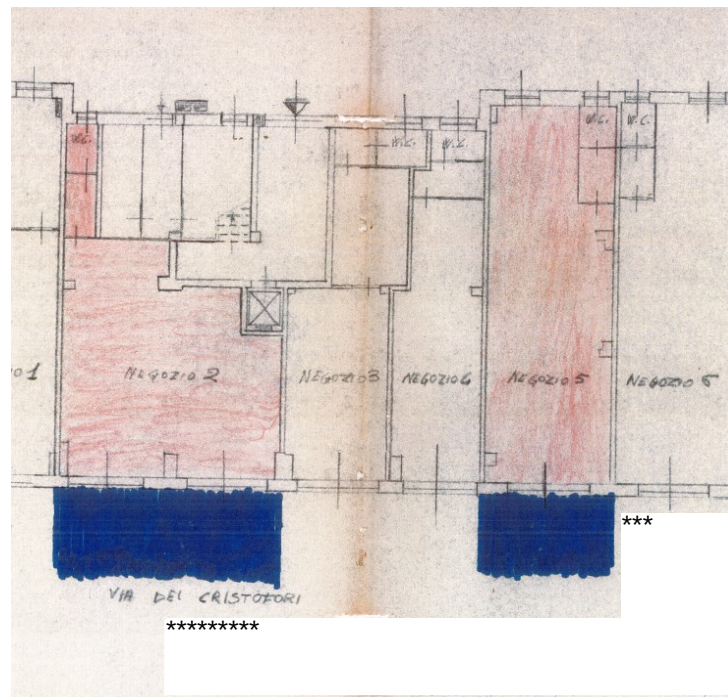
Nella dichiarazione di successione per morte della sig.ra ***** , di cui è stata rinvenuta la nota di trascrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 non sono presenti le due unità immobiliari oggetto della presente relazione; risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità per morte della sig.ra ***** a favore della sig.ra ***** nascente da atto ai rogiti del notaio Stefano Camilleri di Cosenza del 16 ottobre 2007, rep. 32530 che ha ad oggetto l'unità immobiliare sita in Via Archelao di Mileto, n. 31: nel quadro D della nota di trascrizione è indicato che *"... Con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra ***** e de ceduta il ***** 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 pubblica 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 ..."*.

Nelle dichiarazioni di successione presentate, anche a modificazione e rettifica, per morte della sig.ra ***** è fatto riferimento esclusivamente al locale in Via dei Cristofori, nn. 22-24, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 352, particella 1253, sub 3 mentre non è fatto riferimento all'altra unità immobiliare ubicata al civico 16 ed identificata allo stesso foglio e particella con il sub 6. Per la successione della stessa sig.ra ***** risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità a favore dei tre figli ***** nascente dell'atto a rogito del notaio Stefano Camilleri di Cosenza, rep. ***** * ***** nascente dell'atto a rogito del notaio Stefano Camilleri di Cosenza, rep. ***** ** 47934/23950, dell'8 novembre 2021, trascritto in data 17 novembre 2021, Reg. Gen. 147400, Reg. Part. 102295. L'intestazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente relazione alla sig.ra ***** , a far data dal 17 agosto 2006, è stata giustificata dalla denuncia di successione vol. 2007, n. 1987, registrata in data 4 dicembre 2007: detta denuncia di successione non risulta trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1.

I beni in argomento sono stati acquistati dalla sig.ra ***** con atto a rogito del notaio Domenico Federici di Roma, stipulato in data 20 giugno 1963, rep. 28800, racc. 4117, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3 in data 20 luglio 1963, reg. gen. 62255, reg. part. 43106: con detto atto la citata sig.ra ***** ha acquistato dalla ***** *"... a) locale ad uso*



negozio indicato in pianta col n. 2, con accesso da Via dei Cristofori n. 22 confinante con negozi indicati in pianta coi nn. 1 e 3; b) locale ad uso negozio indicato in pianta col n. 5, con accesso da Via dei Cristofori n. 15 confinante con negozi numeri 4 e 6. Per entrambi i locali è compresa una piccola zona latitante agli ingressi estesa fino al marciapiede, ma di pubblico transito. I locali descritti meglio risultano contornati in colore rosso nella planimetria che, approvata dalle parti e firmata nei modi di legge, inserisco a questo atto con la lettera "A". La zona predetta è indicata nella stessa planimetria in colore bleu ...". Di seguito si allega l'estratto della planimetria allegata all'atto mentre la copia integrale dell'atto di compravendita è allegata alla presente relazione sotto la lettera "C".



Estratto della planimetria allegata all'atto (non in scala)

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 in quanto gli immobili in argomento sono stati acquistati nel 1963 dalla sig.ra ***** con atto a rogito del notaio Domenico Federici di Roma del 20 giugno 1963 e trascritto al n. 43106 del Reg. Part.; dette unità immobiliari sono passate per successione legittima alla figlia sig.ra ***** di cui risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità (su altri beni) nascente dall'atto ai rogiti del notaio Stefano Camilleri di Cosenza, sopra indicato (dichiarazione di successione non trascritta). Le unità immobiliari in argomento sono poi pervenute per successione alla sig.ra ***** ai figli ***** la cui accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in forza dell'atto a rogito del notaio Stefano Camilleri di Cosenza, rep. 47934/23950, dell'8 novembre 2021, trascritto in data 17 novembre 2021, Reg. Gen. 147400, Reg. Part. 102295 (dichiarazione di successione non trascritta per l'unità immobiliare identificata al foglio 352, part. 1253, sub 6);
- La situazione della proprietà nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



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 condividenti si attribuiscono quanto da ognuno adottato con tutti i diritti inerenti, pertinenze, accessori, accessioni e servitù ...*".

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. 3 e 4 sono di seguito riportate, mentre l'esito integrale è allegato sotto la lettera "D".

Trascrizioni

Atto amministrativo

Titolo: Atto per causa morte - Certificato di denunciata 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: ***** per la quota di

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

Unità negoziale n. 1:

... omissis ...

Immobile n. 9: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 3, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 50 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: trascrizione presentata il 20 marzo 2017 al reg. gen. n. 29888, reg. part. n. 19600.

Nella presente nota di trascrizione è indicato esclusivamente il locale identificato con il sub 3 e non anche quello identificato con il sub 6.

Atto amministrativo

Titolo: Atto per causa morte - Certificato di denunciata successione del 5 gennaio 2017 Rep. 2027/9990/16

Trascritto 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;

Unità negoziale n. 1:

... omissis ...



Immobile n. 9: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 3, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 50 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 rinuncia

all'eredità da parte del figlio *****

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

Rettifiche: trascrizione presentata il 13 dicembre 2018 al reg. gen. n. 144884, reg. part. n. 100645.

Nella presente nota di trascrizione è indicato esclusivamente il locale identificato con il sub 3 e non anche quello identificato con il sub 6.

Atto amministrativo

Titolo: Atto per causa morte - Certificato di denunciata successione del 31 ottobre 2018 Rep. 1784/9990/18

Trascritto 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;

Unità negoziale n. 1:

... omissis ...

Immobile n. 9: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 3, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 50 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 *****

reg.a CS il 22/05/2018 al n.5124 s. 1T notaio

Camilleri ...".

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

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:



Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 3, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 50 mq, Via dei Cristofori, n. civico - ;

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 6, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 42 mq, Via dei Cristofori, n. civico - ;

... omissis ...

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

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;

Unità negoziale 1

Immobile n. 1: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 3, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 50 mq, Via dei Cristofori, n. civico - ;

Immobile n. 2: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 6, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 42 mq, Via dei Cristofori, 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 sull'unità negoziale n. 1;

Contro: ***** per la quota

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

unità negoziale n. 1:

... omissis ...

Immobile n. 3: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 3, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 50 mq, Via dei Cristofori, n. civico 22-24, Piano T;

Immobile n. 4: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 6, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 42 mq, Via dei Cristofori, n. civico 16, Piano T;

... 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:

... omissis ...

Immobile n. 3: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 3, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 50 mq, Via dei Cristofori, 22 – 24, n. civico -, Piano T;

Immobile n. 4: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 6, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 42 mq, Via dei Cristofori, 16, n. civico - Piano T;

... omissis ...

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. 3 e 4 è di seguito riportato mentre l'esito integrale è allegato sotto la lettera “E”.

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. 6: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 3, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 50 mq, Via dei Cristofori, n. civico 22 Piano T;

Immobile n. 7: immobile sito nel Comune di Roma, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 352, particella 1253, sub 6, Natura C1 – negozi e botteghe, Consistenza 42 mq, Via dei Cristofori, n. civico 16 Piano T;

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

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 de ceduta il ***** 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 ...*". Come rappresentato in precedenza in detta nota di trascrizione non sono indicate le unità immobiliari oggetto della presente ma nel quadro D è esplicitamente riportato che "... *L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio del l'eredità ...*".

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 in Via dei Cristofori, identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma al foglio 352 con la particella 1253 ricade in:

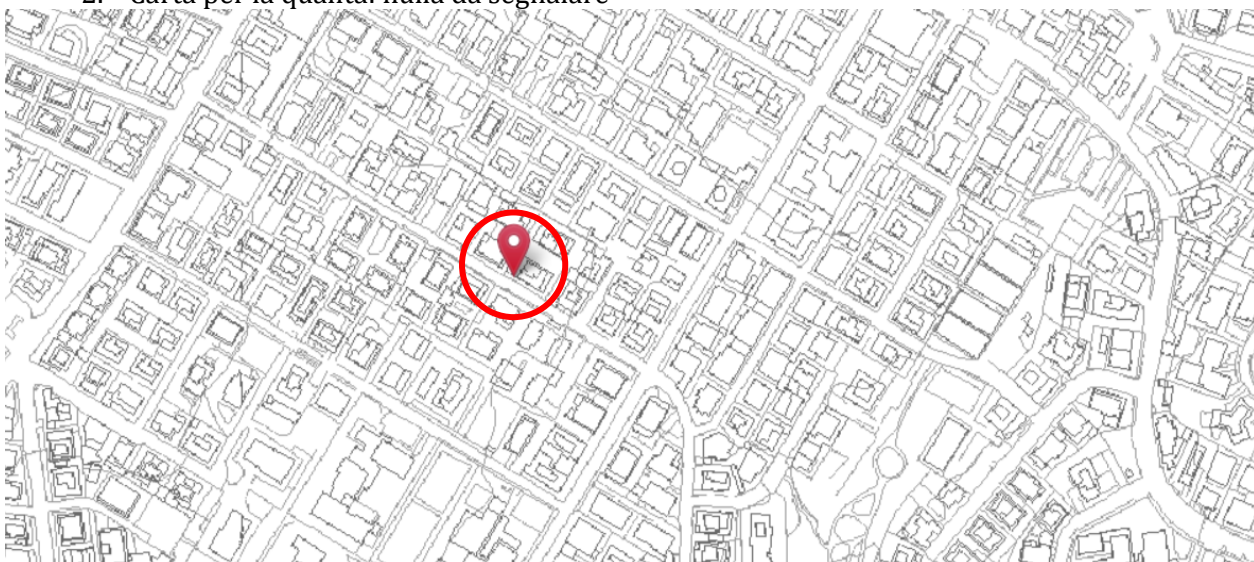
1. Sistema insediativo - Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali





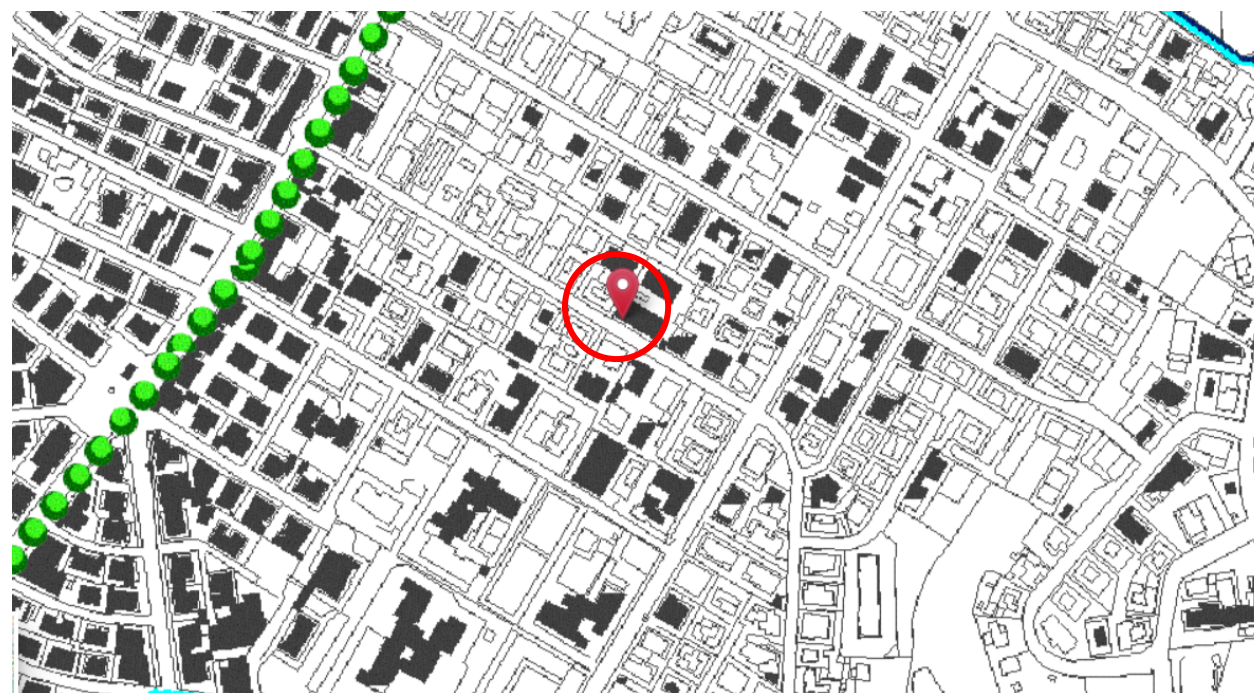
Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali
(non in scala)

2. Carta per la qualità: nulla da segnalare



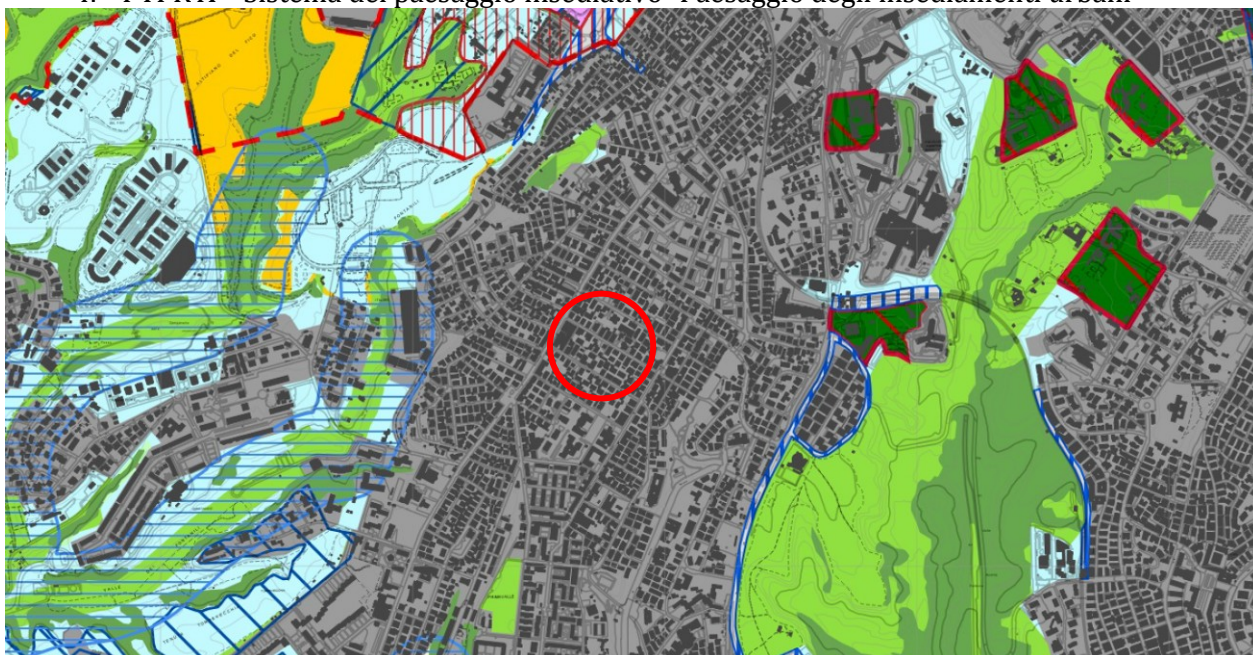
Carta per la qualità' (non in scala)

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.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Come accennato in precedenza l'edificio che ricomprende le porzioni pignorate è gestito in condominio ed è dotato di un proprio regolamento di condominio che trovasi depositato agli atti del Notaio Domenico Federici di Roma con verbale dell'8 giugno 1963, rep. 28378, racc. 4089, registrato a Roma il 12 giugno 1963 al n.18180 Vol. 615-B e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 12 giugno 1963. Reg. gen. 50398, reg. part. 34834; allegato alla presente relazione sotto la lettera "B" ed al quale si rimanda per quanto contenuto.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione presa in visione non è emersa la presenza censo, livelli o usi civici: peraltro, non può escludersi la presenza delle servitù presenti negli edifici plurifamiliari.

Come indicato in precedenza l'accesso ai locali commerciali avviene transitando in un'area compresa tra l'edificio e il marciapiede pubblico; detta area venne acquistata dalla sig.ra ***** con l'atto del 1963 e deve ritenersi passata per successione all'erede sig.ra ***** e conseguentemente agli eredi di quest'ultima. Nel citato atto del 1963 è indicato che l'area è aperta al pubblico transito.

INFORMAZIONI GENERALI CIRCA LA REGOLARITA' 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. 764 del 18 giugno 1963.

A seguito di ricerche effettuate 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 4 febbraio 2025, registrate ai protocolli:

- n. QI/2025/24656 con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia del fascicolo progetto n. 53983/1962;
- n. QI/2025/24658 con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia della licenza edilizia/ Permesso di costruire rilasciata in seguito al progetto n. 53983 del 1962;
- n. QI/2025/24660 con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia della licenza edilizia/ Permesso di costruire rilasciata del progetto in seguito al progetto n. 10130 del 1962;
- n. QI/2025/24657 con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia del certificato di agibilità n. 764 del 18 giugno 1963.



Sulla base della documentazione rilasciata dal Dipartimento PAU si può riferire quanto segue. Con istanza registrata al prot. 10130 del 19 febbraio 1962 la ***** " ha chiesto il rilascio della licenza edilizia per la costruzione di due villini: nelle more del rilascio di detta licenza la stessa società ha avanzato ulteriore istanza finalizzata all'ottenimento di altra licenza per l'impianto del cantiere, le operazioni di sterro e cavi di indagine; in data 16 marzo 1962 è stata rilasciata la licenza edilizia 517 bis. Il progetto dei due edifici è stato approvato dalla Commissione Edilizia riunita nella seduta del 27 febbraio 1962 e in data 19 marzo 1962 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 1265, la cui copia è allegata sotto la lettera "**F**", preceduta dalla sottoscrizione dell'atto di impegno a rogito del notaio Domenico Federici di Roma, stipulato in data 30 marzo 1962, rep. 23240, racc. 3050, trascritto presso la Conservatoria in data 4 aprile 1962 al n. 16450 del Registro Particolare, con il quale la citata società si è impegnata, per se e suoi aventi causa *"... a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di mq/2000 di proprietà della Società predetta, descritto in premessa, al servizio delle costruzioni progettate così come risulta dalle planimetrie che, approvate e firmate dal comparente e da me Notaio, si allegano al presente atto con la lettera "A", nella quale l'area vincolata è tinteggiata in colore rosso. 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 ..."*.

Con successiva istanza registrata al prot. 53983 del 5 ottobre 1962 la ***** che aveva acquistato l'immobile con atto a rogito del notaio Domenico Federici di Roma registrato il 14 giugno 1962 al n. 16016, Volume 1233/A, a chiesto la voltura della citata licenza edilizia n. 1265/1962 e in data 18 gennaio 1963 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 18/E, la cui copia è allegata sotto la lettera "**G**".

In seguito all'istanza registrata al prot. 16619 del 3 aprile 1963 è stato infine rilasciato il certificato di abitabilità n. n. 764 in data 18 giugno 1963 la cui copia è allegata sotto la lettera "**H**".

Per le valutazioni circa la situazione edilizia dei singoli beni con il confronto con quanto previsto nel citato progetto si rimanda a quanto di seguito riportato.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

In considerazione del fatto che i beni pignorati sono rappresentati da unità immobiliari ad uso commerciale, che insistono nello stesso edificio e sono autonomamente utilizzabili, si è ritenuto opportuno la formazione dei due lotti di seguito descritti:

Lotto 3: unità immobiliare ad uso commerciale ubicata al piano terra, sita in Roma in Via dei Cristofori, n. 22-24, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 352, particella 1253, subalterno 3, categoria C/1, consistenza mq 50, superficie catastatale mq 55, rendita € 1.164,61.

Lotto 4: unità immobiliare ad uso commerciale ubicata al piano terra, sita in Roma in Via dei Cristofori, n. 16, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 352, particella 1253, subalterno 6, categoria C/1, consistenza mq 42, superficie catastatale mq 58, rendita € 1.138,79.



LOTTO 3

Lotto 3: unità immobiliare ad uso commerciale ubicata al piano terra, sita in Roma in Via dei Cristofori, n. 22-24, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 352, particella 1253, subalterno 3, categoria C/1, consistenza mq 50, superficie catastatale mq 55, rendita € 1.164,61.

CONFINI

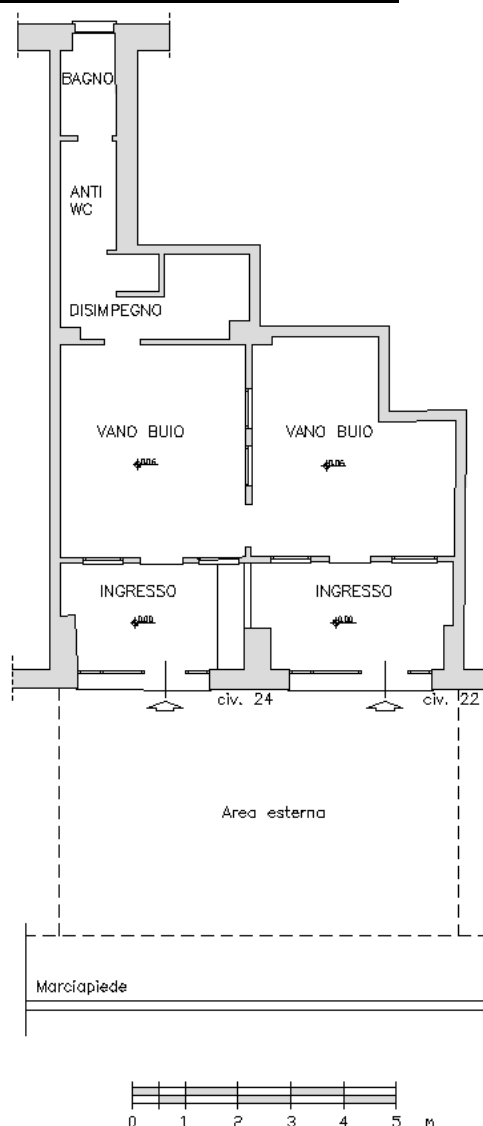
All'atto del sopralluogo è stato riscontrato che l'unità immobiliare in argomento, confina con il distacco su Via dei Cristofori, con i locali identificati ai civici 20 e 26 e con la corte condominiale, salvi altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Negoziò	61,57 mq	1	61,57 mq	T
Area esterna	35,58 mq	0,10	3,56 mq	T
Superficie convenzionale complessiva:			65,13 mq	

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 locale commerciale è ubicato al piano terra e consta di due accessi ognuno dei quali conduce ad un vano che è messo in comunicazione con un ulteriore vano retrostante privo di illuminazione naturale; dal vano buio posto al civico 24 è possibile accedere ad un disimpegno, usato anche come ripostiglio, che conduce al servizio igienico che è dotato di finestra prospiciente il cortile condominiale e di antibagno: annessa all'unità immobiliare deve intendersi ricompresa l'area esterna latitante gli ingressi ed estesa fino al marciapiede acquistata dalla sig.ra ***** nel 1963, meglio indicata nel citato atto preso in visione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare e di cui è successivamente è stata richiesta copia.



Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione del rilievo effettuato che è rappresentata nell'immagine sopra riportata.



Le vetrine d'ingresso ai civici 22 e 24



L'ingresso del negozio al civico 24

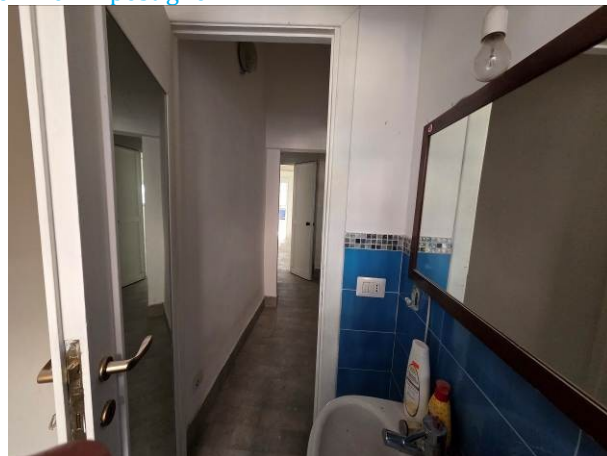


L'ingresso del negozio al civico 22

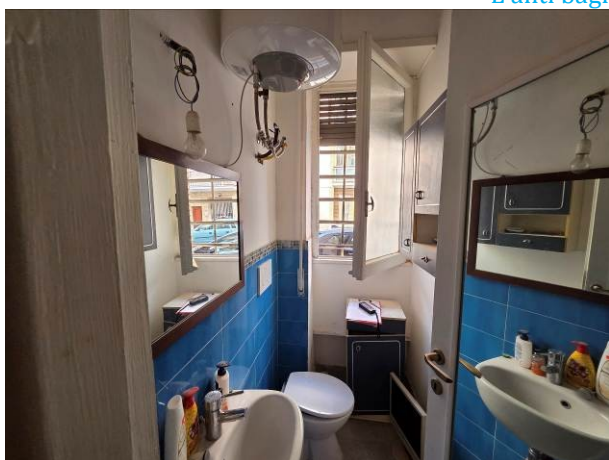




Il vano buio al civico 24 e il ripostiglio



L'anti bagno ed il bagno



Il bagno e il locale buio al civico 22

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità commerciale che insiste ai civici 22 e 24 è rifinita per lo più con un pavimento in ceramica che nel bagno è posta in opera anche nel rivestimento; i serramenti esterni, ad eccezione di quello del servizio igienico, e molti di quelli interni sono costituiti da profilati in alluminio di colore bianco: gli accessi esterni sono altresì protetti da serrande avvolgibili in metallo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il negozio

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 17	*****	Catasto Fabbricati



agosto 2006	***** ****	Fg. 352, Part. 1253, sub. 3, zona cens. 5, categoria C/1, classe 2 Consistenza 50 mq, Rendita L 2.255.000, Via dei Cristofori 22-24, Piano T
Dal 17 agosto 2006 al 28 marzo 2012	*****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 1253, sub. 3, zona cens. 5, categoria C/1, classe 2 Consistenza 50 mq, Rendita Euro 1.164,61 Via dei Cristofori 22-24, Piano T
Dal 28 marzo 2012 al 15 dicembre 2014	***** ***** *****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 1253, sub. 3, zona cens. 5, categoria C/1, classe 2 Consistenza 50 mq, Rendita Euro 1.164,61 Via dei Cristofori 22-24, Piano T, Diversa distribuzione degli spazi interni
Dal 8 novembre 2021 ad oggi	*****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 1253, sub. 3, zona cens. 5, categoria C/1, classe 2 Consistenza 50 mq, superficie catastale totale 55 mq, Rendita Euro 1.164,61 Via dei Cristofori 22-24, Piano 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
	352	1253	3	5	C/1	2	50 mq	Totale 55 mq	Euro 1.164,61	T

Il locale è identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 352, particella 1253 subalterno 3, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 2, consistenza 50 mq vani, superficie catastale totale 55 mq, rendita € 1.164,61, Via dei Cristofori 22-24, piano T. Si precisa che dalla cronistoria catastale è emerso che la porzione immobiliare è stata oggetto di numerose variazioni di intestazione per passaggi per causa di morte in data 28 marzo 2012, dal quale si evincono delle imprecisioni nelle intestazioni.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti, sono emerse difformità riconducibili alla sola area esterna che non è rappresentata sulla planimetria catastale in banca dati: per tale motivo si rende opportuna la presentazione di un atto di aggiornamento catastale di cui è stata chiesta autorizzazione alla presentazione al Giudice dell'Esecuzione con istanza depositata in



data 19 dicembre 2025. L'intestazione catastale è risulta coerente con quella indicata nei registri immobiliari. La superficie rilevata è maggiore della superficie catastale indicata nella visura catastale.

La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 3 è allegata alla presente relazione sotto la lettera "I" 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, rep. 47934/23950, è indicato che *"... Le parti dichiarano che i sopradescritti immobili sono liberi da ipoteche, servitù, oneri, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli. Convengono i condividenti 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 condividente le imposte, gli oneri e le rendite degli immobili assegnati, in proporzione alla quota ciascuno spettante ..."*.

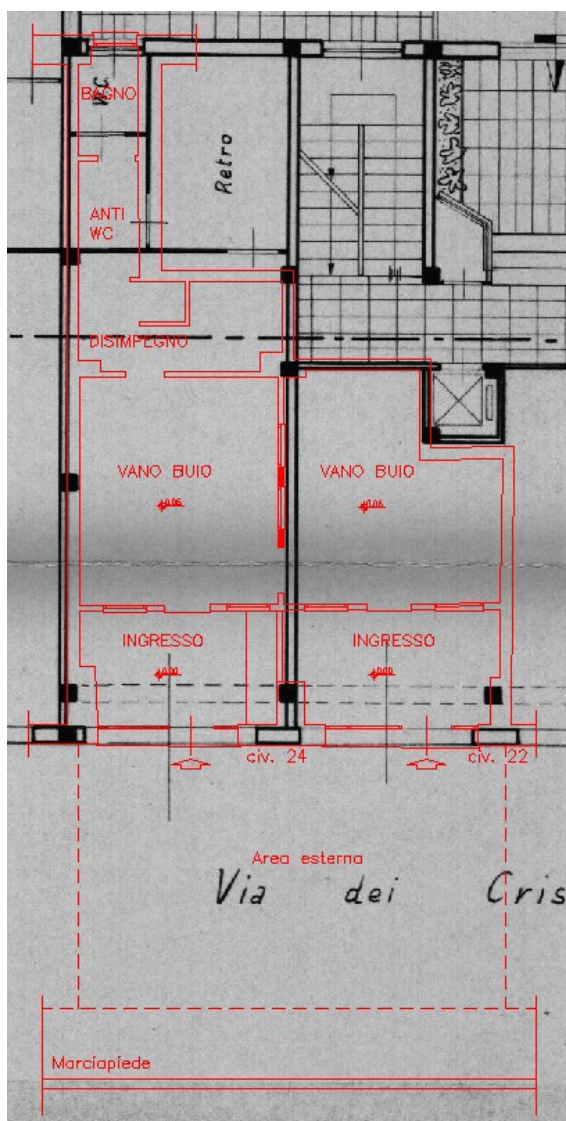
Al successivo art. 7 è indicato che *"... I condividenti dichiarano di attribuire ai beni oggetto della presente divisione il valore complessivo di euro unmilione cinquecentounomilaseicentodieci e centesimi zero (1.501.610,00), mentre il valore dei beni oggetto della donazione indicata nelle premesse in favore di ***** è di euro 664.000,00; i condividenti 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 duemilionicentosessantacinquemilaseicentodieci 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 condividente assegnata corrisponde alla quota di diritto spettantele e pertanto fra di esse non si fa luogo a conguaglio alcuno. I condividenti rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale ..."*.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Oltre a quanto già descritto del paragrafo "Informazioni generali circa la regolarità edilizia" il confronto tra il progetto e la restituzione del rilievo eseguito, ha messo in evidenza una non conformità dell'unità immobiliare al detto progetto che prevedeva un unico locale al civico 24 mentre la porzione al civico 22 era mesa in comunicazione con le altre porzioni limitrofe: il rapporto di abitabilità indica "Costruzione conforme al progetto approvato" ma il certificato di abitabilità n. 764



del 18 giugno 1963 reca già l'indicazione di un unico locale con accesso dai civici 22 e 24 di Via dei Cristofori: la sovrapposizione del rilievo effettuato al grafico del progetto è riportata nell'immagine che segue.



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

Sulla base di quanto riportato nella visura catastale, dalla quale si evince che nell'anno 2014 è stata presentata una variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni", il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare istanza di accesso agli atti al Municipio di Roma XIV (ex 19) registrata al prot. n. CT/2025/0083801 con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia di eventuali pratiche edilizie, non disponendo dei riferimenti. Dalla documentazione fornita, che è carente dell'elaborato grafico, si evince che in data 14 ottobre 2014 è stata presentata dalla sig.ra

***** una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, registrata al prot. n. 95905 per interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzati al "... *cambio di destinazione funzionale per realizzazione di un laboratorio/toiletta per animali mediante redistribuzione degli spazi interni e rifacimento degli impianti idrici elettrici e climatizzazione* ...": in data 18 dicembre 2014 è stata presentata la comunicazione di fine lavori, registrata al prot. n. 115773. Nell'unità immobiliare veniva esercitata un'attività di tolettatura: l'art. 39 del regolamento edilizio del comune di Roma prevede che "... i piani terreni ad uso di bottega, laboratorio e pubblici esercizi debbono avere:



a) altezza minima di 3 m misurata dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a due terzi dalla monta;

b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva pari a 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro nei locali aventi una lunghezza superiore a 7 m ...".
Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti di areazione volti a garantire l'areazione negli ambienti posti oltre il vano di ingresso ad eccezione di alcune finestre alte che comunque non hanno diretta comunicazione con l'esterno.

Circa gli eventuali oneri per la regolarizzazione o per la riduzione in pristino meglio si dirà nel successivo 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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il Lotto n. 3, costituito dai locali ai civici 22 e 24 di Via dei Cristofori, all'atto del sopralluogo del 9 settembre 2025, è risultato libero da persone e cose, ad eccezione di alcuni elementi del mobilio (una seduta, un frigorifero, un mobiletto da bagno con altri elementi accessori ed una sedia), nella disponibilità del sig. ***** che ha delegato il sig. ***** presente, al sopralluogo, che ha permesso di procedere con le operazioni peritali.

STATO CONSERVATIVO

Il locale in argomento versa in normale stato di conservazione: parte delle pareti sono tinteggiate di colore verde ma in alcuni ambienti la parte bassa delle pareti necessita di interventi di ritinteggiatura come si evince dalle immagini che seguono.



Si precisa che sopra i vani di ingresso sono presenti delle capottine che aggettano sull'area esterna unitamente all'unità esterna dell'impianto di condizionamento presente nel locale.



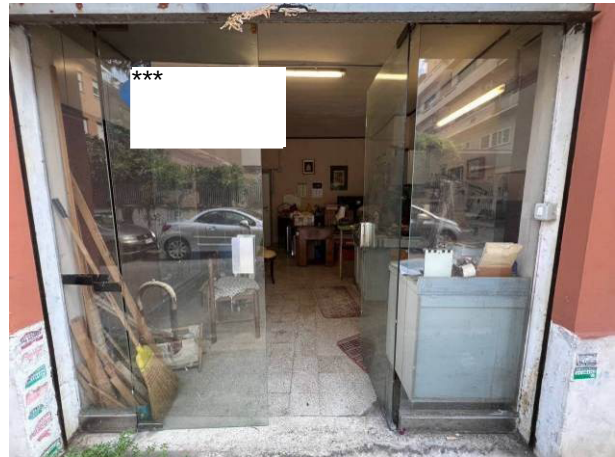
STIMA LOTTO 3

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**, la cui descrizione è di seguito riportata.

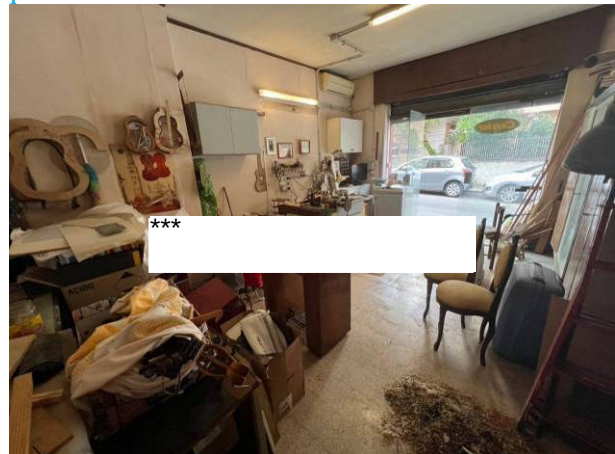
Locale commerciale in Vendita € 39.000 1 locale - 29 m² - 1 bagno - Piano T

Descrizione riferimento:

Via dei Cristofori Locale C/1 con vetrina su strada, Via dei Cristofori a circa 80 mt da Via Pietro Maffi, proponiamo la vendita di un locale di categoria C/1 di circa 29 mq con vetrina su strada e servizio. Il locale rimane da ristrutturare. Euro 39.000,00.

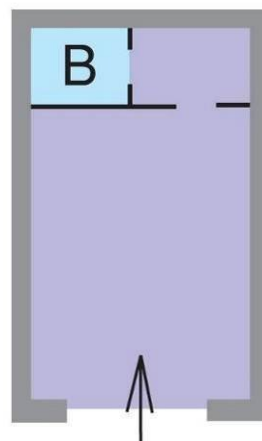
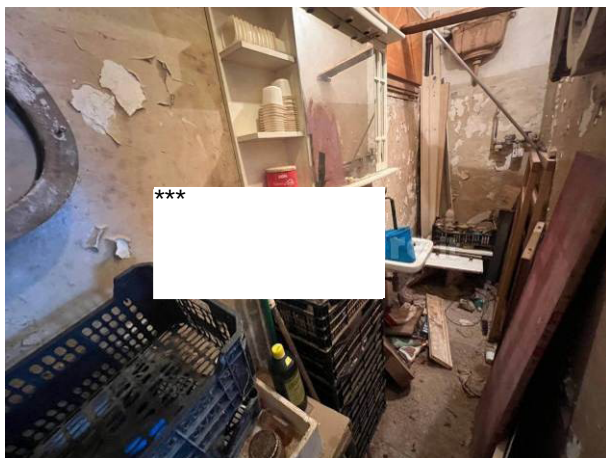


Alcune delle immagini riportate nell'inserzione



Alcune delle immagini riportate nell'inserzione





Alcune delle immagini riportate nell'inserzione

Le caratteristiche che hanno in comune le due unità immobiliari sono costituite dalla destinazione e dall'ubicazione nello stesso contesto, mentre la differenza principale è costituita dallo stato di conservazione: l'immobile descritto nell'inserzione versa in uno stato di conservazione peggiore di quello dell'unità immobiliare da stimare. Il negozio viene proposto in vendita per la somma di € 39.000,00 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%, alla porzione immobiliare oggetto dell'inserzione è possibile attribuire un valore di € 35.100,00 (€ 39.000,00 - 10%). Dividendo l'importo così ottenuto per la consistenza commerciale indicata nell'inserzione, pari a mq 70,00, si ottiene un valore di €/mq 1.210,34 (€ 35.100,00: mq 29,00).

Il valore così individuato si colloca tra i valori di mercato minimi e massimi registrati dall'OMI nel primo semestre del 2025, l'ultimo disponibile, con l'indicazione che la tipologia di riferimento è quella dei “**Negozi**” in stato di conservazione “**normale**”: di seguito si riporta la tabella dei valori registrati dall'OMI

Provincia: ROMA **Comune:** ROMA **Fascia/zona:** Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)

Codice di zona: D24 **Microzona catastale n.:** 59

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Scadente	850	1000	L	9,8	11,5	L
Negozi	Ottimo	1400	1650	L	16	19	L
Negozi	Normale	1000	1400	L	11,5	16	L

Applicando il l'importo unitario così determinato alla consistenza commerciale dell'unità immobiliare il valore di mercato del locale in Via dei Cristofori, 22 e 24 può essere determinato in ragione di € 78.829,44 (€/mq 1.210,34 x mq 65,13): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute 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: pertanto la detrazione da operare è pari ad € 7.882,90 (€ 78.829,44 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", dal confronto tra la planimetria catastale del 1964 e il progetto originario si evince che le modifiche sono state apportate in fase di costruzione: il rapporto di abitabilità non segnala difformità e pertanto l'irregolarità non può essere ascritta alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380. L'intervento, realizzato in attuazione di un titolo edilizio rilasciato prima dell'entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977, n. 17, può essere regolarizzato con la presentazione di una SCIA ai sensi dell'art. 34ter, comma 1, del citato DPR 6 giugno 2001, n. 380: gli oneri per detto adempimento (onorari professionali e sanzioni), possono essere quantificati in ragione di € 6.000,00. La procedura sopra descritta tiene conto del fatto che, a giudizio del sottoscritto, le opere strutturali sono state collaudate con il certificato di collaudo allegato alla richiesta di agibilità e pertanto le eventuali difformità non riguardano l'aspetto strutturale. Con riferimento alla successiva SCIA presentata per il cambio della destinazione d'uso, senza entrare nel merito della validità del titolo edilizio (non sono garantiti i necessari ricambi d'aria per i vani indicati come "laboratorio" e la situazione ante operam non tiene conto della situazione indicata nei grafici di progetto), si ritiene opportuna la presentazione di una procedura edilizia per il ripristino della destinazione commerciale: il costo per tale adempimento può essere valutato in ragione di € 4.500,00 compresa la variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria catastale.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

La porzione immobiliare pignorata è in uno stato di manutenzione e finitura migliore di quello dell'unità immobiliare descritta nell'inserzione: si ritiene che l'onere per portare l'unità descritta nell'inserzione allo stesso livello di finitura di quella da stimare sia pari ad €/mq 400,00 da applicare alla superficie commerciale: detto importo comprende l'incidenza per la posa in opera della pavimentazione, della tinteggiatura delle pareti, la revisione dell'impianto elettrico e il rifacimento della vetrina. L'importo da aggiungere a quello determinato in precedenza è pari ad € 26.052,00 (€/mq 400,00 x mq 65,13).

STATO DI POSSESSO

La porzione che costituisce il Lotto n. 3 è risultata libera al momento del sopralluogo e pertanto non si ritiene opportuno operare aggiunte o detrazioni al valore individuato.

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: la presenza di un’area privata interposta tra il bene e la strada pubblica si ritiene che non abbia influenza sul valore di mercato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalla documentazione fornita circa le spese di gestione e ad eventuali morosità l’amministratore ha comunicato con estratto conto al 6 ottobre 2025 che il residuo debito del locale ai civici 22 e 24 è di € 1.479,16.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore della porzione immobiliare che costituisce il Lotto 3, sita in Roma, in Via dei Cristofori nn. 22 e 24, è determinato in ragione di € 85.019,38 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	78.829,44	-
Riduzione per l’assenza di garanzia per vizi:	€	7.882,90	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	10.500,00	+
Stato d’uso e manutenzione:	€	26.052,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	1.479,16	=
Valore totale	€	85.019,38	

Pari in cifra tonda ad € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00), salvo errori ed omissioni.

LOTTO 4

Lotto 4: unità immobiliare ad uso commerciale ubicata al piano terra, sita in Roma in Via dei Cristofori, n. 16, censita presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 352, particella 1253, subalterno 6, categoria C/1, consistenza mq 42, superficie catastatale mq 58, rendita 1.138,79.

CONFINI

All’atto del sopralluogo è stato riscontrato che l’unità immobiliare in argomento, confina con distacco su Via dei Cristofori, locali ubicati ai civici n. 14 e n. 18 della stessa Via e con corte condominiale, salvi altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Negoziio	59,89 mq	1	59,89 mq	T
Area esterna	21,55 mq	0,10	2,16 mq	
Superficie convenzionale complessiva:			62,05 mq	

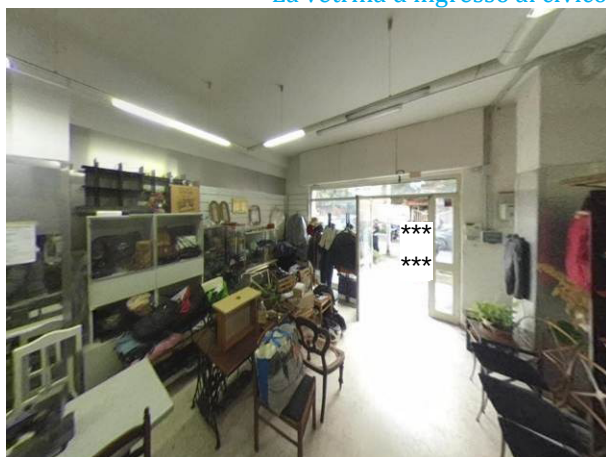


La consistenza sopra indicata è quella rinvenuta all'atto del sopralluogo: circa la legittimità edilizia di detta consistenza meglio si dirà nel relativo paragrafo; detta consistenza è meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

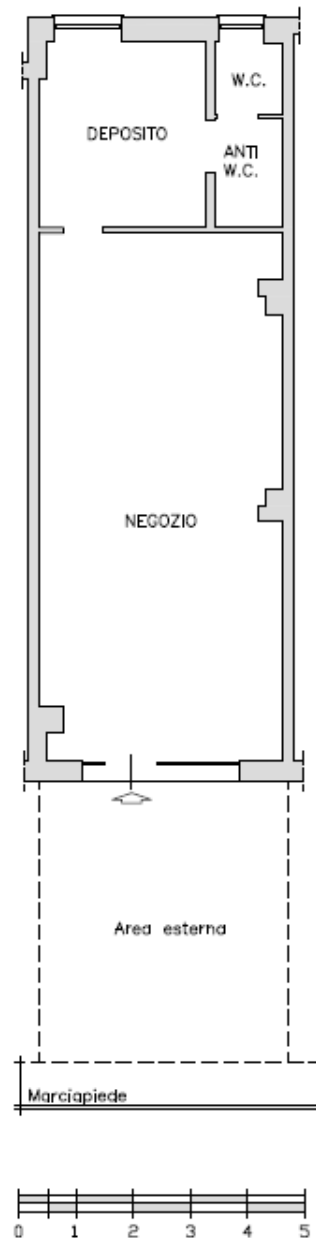
Il locale commerciale è ubicato al piano terra e consta di un unico vano porta che conduce ad un ampio vano di forma rettangolare, nel quale insiste una porta che conduce a un deposito dotato di finestra, nel quale a sua volta è presente una porta che conduce all'anti bagno e al servizio igienico anch'esso dotato di finestra: completa la consistenza l'area esterna latistante ingresso ed estesa fino al marciapiede acquistata dalla sig.ra***** nel 1963, meglio indicata nel citato atto preso in visione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare e di cui è successivamente è stata richiesta copia. Quanto sopra descritto meglio si evince dalla restituzione del rilievo effettuato che è rappresentata nell'immagine che segue.



La vetrina d'ingresso al civico 16

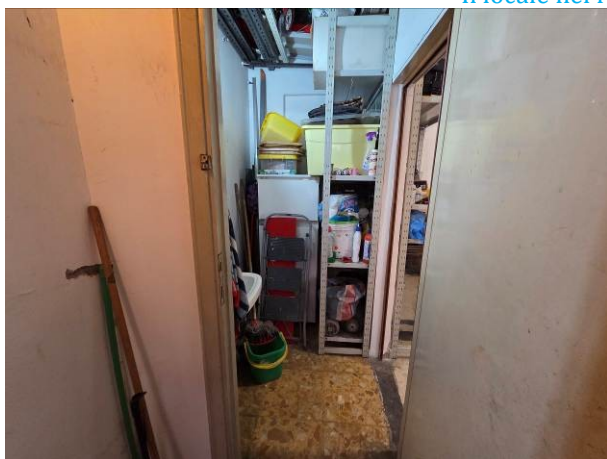


Il vano principale del negozio

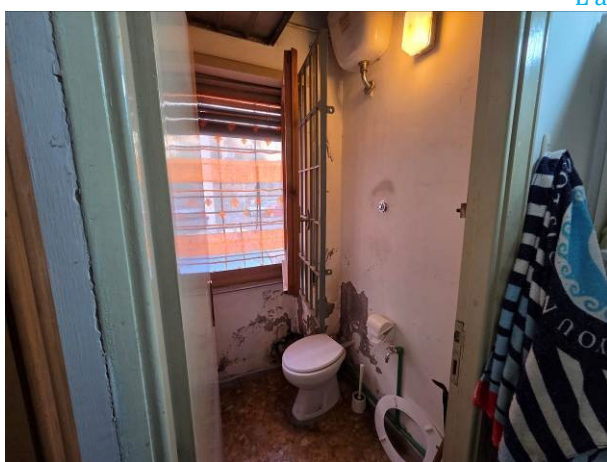
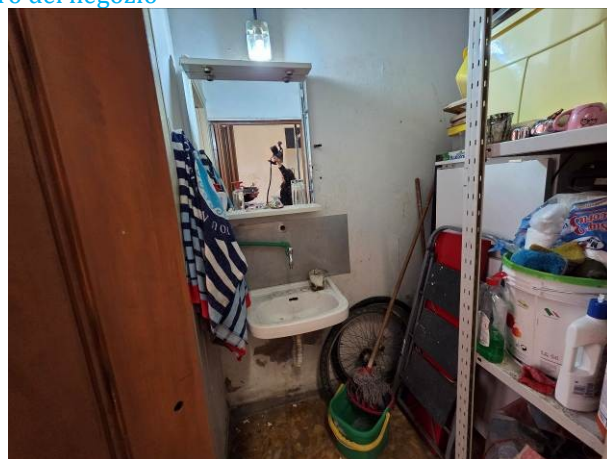




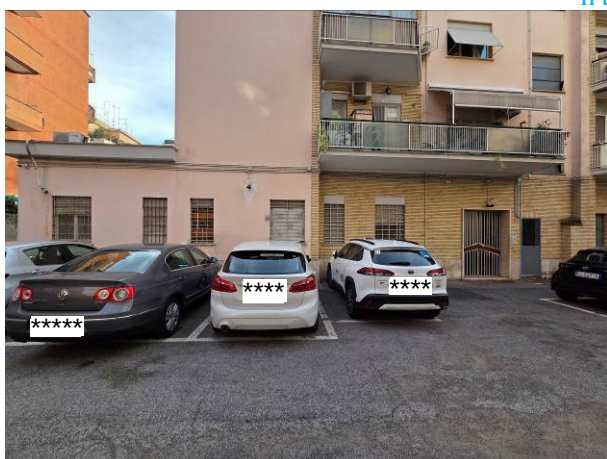
Il locale nel retro del negozio



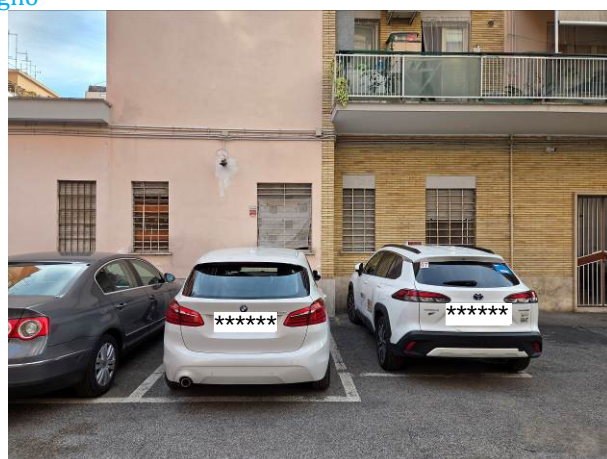
L'anti wc



Il bagno



L'affaccio sul cortile interno



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale che insiste al civico 16 è rifinito con un pavimento in graniglia di pietra naturale, con le pareti rifinite con intonaco tinteggiato di colore bianco e, per buona parte del vano principale, rivestite con dei pannelli che nascondono l’effettivo stato di manutenzione delle pareti: gli infissi sono in legno ad eccezione dell’ingresso al negozio la cui vetrina è realizzata in profilati in alluminio: le finestre prospicienti il cortile condominiale sono protette con una grata in ferro di sicurezza. Le finiture dell’unità immobiliare con tutta probabilità risalgono all’epoca della costruzione dell’edificio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall’impianto meccanografico al 17 agosto 2006	*****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 1253, sub. 6, zona cens. 5, categoria C/1, classe 3 Consistenza 42 mq, Rendita € 1,00 L 1.944, Via dei Cristofori 16, Piano T
Dal 17 agosto 2006 al 28 marzo 2012	*****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 1253, sub. 6, zona cens. 5, categoria C/1, classe 3 Consistenza 42 mq, Rendita L 2.205.000 Euro 1.138,79, Via dei Cristofori 16, Piano T
Dal 28 marzo 2012 all’8 novembre 2021	*****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 1253, sub. 6, zona cens. 5, categoria C/1, classe 3 Consistenza 42 mq, Rendita L 2.205.000 Euro 1.138,79, Via dei Cristofori 16, Piano T
Dall’8 novembre 2021 all’attualità	*****	Catasto Fabbricati Fg. 352, Part. 1253, sub. 6, zona cens. 5, categoria C/1, classe 3 Consistenza 42 mq, Rendita L 2.205.000 Euro 1.138,79, Via dei Cristofori 16, Piano 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
	352	1253	6	5	C/1	3	42 mq	Totale 58 mq	Euro 1.138,79	T

Il locale in argomento è identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 352, particella 1253 subalterno 6, zona censuaria 5, categoria C/1, classe 3, consistenza 42 mq, superficie catastale totale 58 mq, rendita € 1.138,79, Via dei Cristofori 16 piano 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 tutti riferiti al 28 marzo 2012 e successive modifiche, dalla quale si evincono delle imprecisioni nelle intestazioni.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale in atti sono emerse delle difformità in quanto l'unico ampio locale rappresentato nella planimetria catastale è stato diviso in due ambienti, uno sul fronte stradale e l'altro sul retro: anche la porta di accesso all'antibagno ha una posizione differente mentre l'area esterna di proprietà non è graficizzata: per tale motivo si rende opportuna la presentazione di un atto di aggiornamento catastale di cui è stata chiesta autorizzazione alla presentazione al Giudice dell'Esecuzione con istanza depositata in data 19 dicembre 2025. Nella planimetria catastale è altresì rappresentato il vano ascensore presente nell'androne condominiale. La documentazione catastale relativa alla porzione immobiliare che costituisce il Lotto n. 4 è allegata alla presente relazione sotto la lettera "J" ed alla quale si rimanda per la completa indicazione della cronistoria catastale.

PRECISAZIONI

All'art. 6 del già citato atto ai rogiti del notaio Stefano Camilleri di Cosenza dell'8 novembre 2021, è indicato che *"... Le parti dichiarano che i sopradescritti immobili sono liberi da ipoteche, servitù, oneri, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli. Convengono i conviventi 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 convivente le imposte, gli oneri e le rendite degli immobili assegnati, in proporzione alla quota ciascuno spettante ..."*.

Al successivo art. 7 è indicato che *"... I conviventi 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 conviventi 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 centosessantacinquemilaseicentodieci 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 condividente assegnata corrisponde alla quota di diritto spettante e pertanto fra di esse non si fa luogo a conguaglio alcuno. I condividenti rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale ...”.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Oltre a quanto già descritto del paragrafo “Informazioni generali circa la regolarità edilizia” il confronto tra il progetto e la restituzione del rilievo eseguito ha messo in evidenza una non conformità dell’unità immobiliare al detto progetto, in quanto è stata modificata la distribuzione interna del locale in quanto nel retro-negozio, che attualmente ha dimensioni differenti, è presente anche una finestra non graficizzata nel progetto originario con conseguente mutazione della posizione della finestra del bagno: gli interventi riferiti alle citate finestre sono stati realizzati in fase di costruzione dell’edificio come dimostrato dalla planimetria catastale del 1964.

Al fine di verificare se le ulteriori difformità fossero state oggetto di procedure edilizie, il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare istanza di accesso agli atti al Municipio di Roma XIV (ex 19) registrato con il prot. n. CT/2025/0083803 con la quale è stato chiesto di prendere visione ed estrarre copia di eventuali pratiche edilizie.

Con nota del 1° luglio 2025 il Municipio ha comunicato che “... *In riferimento alla richiesta di accesso agli atti indicata in oggetto, si precisa che è possibile fornire copia delle istanze edilizie soltanto se presenti in archivio informatico poiché la documentazione cartacea relativa ad atti e documenti della Direzione Tecnica, a causa di trasferimenti operati nel corso degli anni presso archivi esterni, con continue vicissitudini e cambi di collocazione, è conservata parte in locali fuori sede non accessibili in sicurezza (atti fino al 2011), e parte in deposito sito al piano seminterrato in sede (atti dal 2012 ad oggi), interdetto al personale dai Responsabili del Servizio Prevenzione e Protezione del Municipio, poiché non agibile in sicurezza. Questa Direzione Tecnica ha già richiesto a quanti di competenza l'immediata disponibilità di locali accessibili, sicuri e limitrofi agli uffici di provenienza per il collocamento e la pronta reperibilità della documentazione succitata, ed al tempo stesso, ha iniziato a predisporre le procedure per i lavori di adeguamento di locali idonei ad ospitare l'archivio degli atti amministrativi ed il conseguente trasferimento degli stessi a lavori ultimati. **Ad ogni modo si rappresenta che, sulla base delle informazioni fornite, sul Protocollo Informatico per l'immobile in oggetto, non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia ...”.***

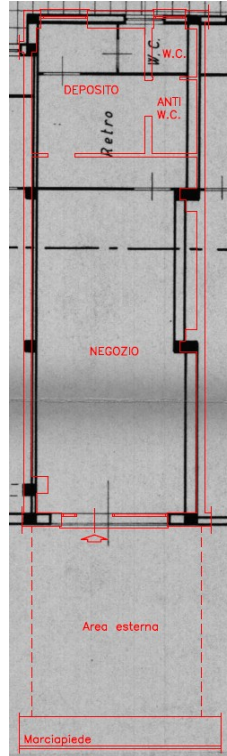
All’art. 39 del regolamento edilizio del Comune di Roma è riportato che “... *i piani terreni ad uso di bottega, laboratorio e pubblici esercizi debbono avere:*

- a) altezza minima di 3 m misurata dal pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a due terzi dalla monta;*
- b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;*
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera, di una superficie complessiva pari a 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro nei locali aventi una lunghezza superiore a 7 m ...”.*

Anche in questo caso, la profondità del vano su strada è maggiore di 7 metri e non sono presenti impianti di areazione per immettere aria diretta nella parte più profonda dell’ambiente.



La sovrapposizione del rilievo effettuato al grafico del progetto è riportata nell'immagine che segue.



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

Circa gli oneri per la regolarizzazione o per la riduzione in pristino meglio si dirà nel successivo 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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale commerciale con accesso al civico 16 di Via dei Cristofori, all'atto del sopralluogo del 9 settembre 2025, è risultato nella disponibilità del sig***** che lo occupa in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 4 giugno 2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio al n. 7253, serie 3T, in data 7 giugno 2018, codice identificativo contratto*****. Il citato contratto è stato "... stipulato per la durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 01/06/2018 al 31/05/2024, s'intenderà rinnovato per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Due per esigenze del conduttore il canone è così pattuito per le diverse annualità: € 400,00 (Euro QUATTROCENTOCQUANTA/00) mensili per i primi due anni del Contratto; € 450,00 (Euro QUATTROCENTOCQUANTA/00) mensili per il terzo anno del contratto; € 500,00 (Euro CINQUECENTO/00) mensili per il quarto anno del contratto; € 550,00 (Euro CINQUECENTOCQUANTA/00) mensili per il quinto anno del contratto; € 600,00 (Euro SEICENTO/00) mensili per il sesto anno del contratto e successivi; Il canone di locazione come sopra pattuito verrà corrisposto ai conduttori in rate mensili anticipate da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese tramite



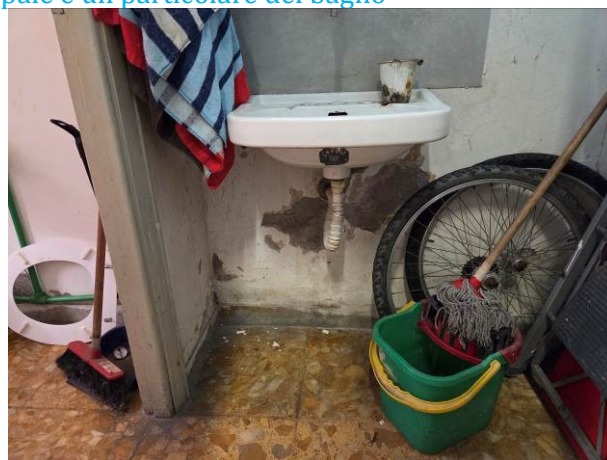
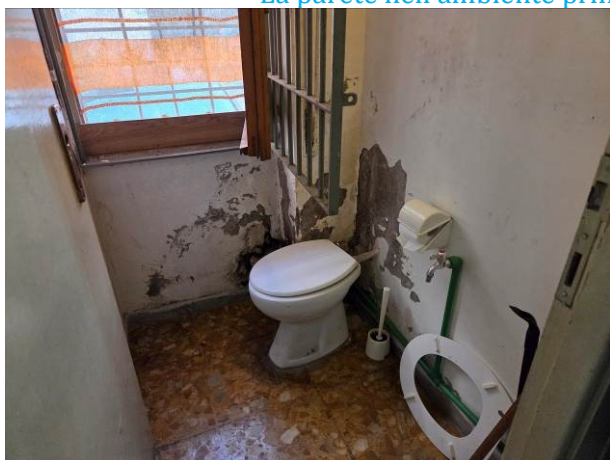
disposizione fissa di bonifico bancario sul c/c intestato alle parti Locatrici avente il seguente IBAN: ... omissis ...". Per tutte le altre pattuizioni contenute nel contratto si rimanda alla copia allegata sotto la lettera "K".

STATO CONSERVATIVO

Il locale versa in normale stato di conservazione considerando che le pareti del vano principale, quello in cui è presente la porta di ingresso, sono rivestite da pannellature; in detto locale, nella parte alta della parete è stata notata la presenza di una macchia di umidità che con tutta probabilità è causata da una perdita proveniente dalla terrazza di copertura del limitrofo locale che, essendo articolato su di un unico livello, ha un lastrico solare che funge da copertura. Nel retro del locale è stata notata la presenza di un'ulteriore macchia di umidità, anch'essa determinata da fenomeni ancora in essere, e proveniente, con tutta probabilità dal locale al civico 18. Anche nel servizio igienico, in particolare nella sottofinestra, è presente dell'intonaco ammalorato dall'acqua proveniente dal tubo dell'adduzione idrica, a monte del contatore; simile fenomeno è stato notato sotto il lavandino presente nell'antibagno. Nel retro del locale è stata notata la presenza di una cassaforte chiusa: l'occupante ha dichiarato di non conoscere la combinazione per l'apertura. Si seguito le foto circa lo stato conservativo che nel complesso può definirsi cattivo.



La parete nell'ambiente principale e un particolare del bagno



Il bagno e l'antibagno





La cassaforte

STIMA LOTTO 4

Il Lotto 4 è costituito dal seguente bene:

Bene n. 2: unità immobiliare ad uso commerciale ubicata al piano terra, sita in Roma in Via dei Cristofori, n. 16, censita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto dei Fabbricati di Roma al foglio 352, particella 1253, subalterno 6, categoria C/1, consistenza mq 42, superficie catastatale mq 58, rendita 1.138,79.

Ai fini della determinazione del valore di mercato può essere utilizzata l'indagine di mercato esperita in precedenza per la valutazione del locale ai civici 22 e 24. Anche in questo caso le caratteristiche che hanno in comune le due unità messe a confronto sono costituite dalla destinazione e dall'ubicazione nello stesso contesto, mentre la differenza principale è costituita dallo stato di conservazione: l'immobile descritto nell'inserzione versa in uno stato di conservazione peggiore di quello dell'unità immobiliare da stimare. Applicando il valore unitario di €/mq 1.210,34 alla consistenza sopra determinata, si individua un valore di mercato di € 75.101,60 (€/mq 1.210,34 x mq 62,05): il valore individuato è riferibile alle porzioni immobiliari se fossero vendute 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 € 7.510,16 (€ 75.101,60 x 10%).

ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Come esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia", dal confronto tra la planimetria catastale del 1964 e il progetto originario si evince che le principali modifiche sono state apportate in fase di costruzione: il rapporto di abitabilità non segnala difformità e pertanto l'irregolarità non può essere ascritta alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380. L'intervento, realizzato in attuazione di un titolo edilizio rilasciato prima dell'entrata in vigore della Legge 28



gennaio 1977, n. 17, può essere regolarizzato con la presentazione di una SCIA ai sensi dell'art. 34ter, comma 1, del citato DPR 6 giugno 2001, n. 380: gli oneri per detto adempimento (onorari professionali e sanzioni), possono essere quantificati in ragione di € 6.000,00. La procedura sopra descritta tiene conto del fatto che, a giudizio del sottoscritto, le opere strutturali sono state collaudate con il certificato di collaudo allegato alla richiesta di agibilità e pertanto le eventuali difformità non riguardano l'aspetto strutturale. Gli ulteriori interventi realizzati nell'unità immobiliare, che hanno comportato la realizzazione del tramezzo che divide il vano principale dal retro e lo spostamento della porta di accesso all'antibagno, non sono regolarizzabili con la presentazione di una CILA perché, come indicato, il detto vano principale ha una profondità superiore ai m 7,00 indicati nel regolamento edilizio comunale. Pertanto, si rende necessario un intervento di adeguamento che comporta la demolizione e ricostruzione di detto tramezzo in modo che la posizione dello stesso risponda alle caratteristiche indicate nel regolamento edilizio oppure la sola demolizione in modo che il locale possa fruire del vano finestra posta sul retro che funge da finestra di riscontro. Il più economico di detti interventi è senz'altro la demolizione del tramezzo il cui costo, individuato con un computo metrico estimativo, redatto sulla base del Prezziario regionale del Lazio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 14 aprile 2023, n. 101, recante *"Approvazione della Tariffa dei prezzi, per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023"*, la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503 approvata nella seduta del 4 luglio 2024, in cifra tonda in ragione di € 2.500,00 circa e comprende anche il costo per la preparazione del cantiere, la demolizione del tramezzo, le opere di finitura relative (ripresa degli intonaci, rimozione e nuova posa in opera dei battiscopa, tinteggiatura in seguito alla ripresa degli intonaci, eventuale posa in opera di pavimentazione in prossimità del taglio, eventuale spostamento degli impianti, imprevisti e pulizia finale, ivi compreso il trasporto del materiale di risulta a discarica e i relativi oneri di smaltimento). A detto importo deve essere aggiunto quella per la presentazione della pratica edilizia che comprende anche la regolarizzazione dello spostamento della porta di accesso all'antibagno: il costo per detta attività può essere determinato in ragione di € 3.500,00 e comprende la sanzione, i diritti di segreteria, i diritti catastali e gli onorari relativi. Il costo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica può essere quantificato in ragione di € 6.000,00.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

La porzione immobiliare pignorata è in uno stato di manutenzione e finitura leggermente migliore di quello dell'unità immobiliare descritta nell'inserzione: si ritiene che l'onere per portare l'unità descritta nell'inserzione allo stesso livello di finitura di quella da stimare sia pari ad €/mq 100,00 da applicare alla superficie commerciale: detto importo comprende l'incidenza per la posa in opera della pavimentazione, per la tinteggiatura delle pareti, per lo stato di finitura dell'impianto elettrico e per le caratteristiche della vetrina. L'importo da aggiungere a quello determinato in precedenza è pari ad € 6.205,00 (€/mq 100,00 x mq 62,05). L'importo così determinato tiene altresì



conto che una parte degli interventi verranno eseguiti nel corso degli interventi finalizzati alla regolarizzazione urbanistica.

STATO DI POSSESSO

La porzione che costituisce il Lotto n. 4 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 in funzione del grado di finitura del locale, non si ritiene di apportare aggiunte o detrazione al valore individuato.

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: la presenza di un'area privata interposta tra il bene e la strada pubblica si ritiene che non abbia influenza sul valore di mercato.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalla documentazione fornita circa le spese di gestione e ad eventuali morosità l'amministratore ha comunicato con estratto conto al 6 ottobre 2025 che il residuo debito del negozio al civico 16 è di € 285,62 come risulta dalla documentazione allegata sotto la lettera "L"

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore della porzione immobiliare che costituisce il Lotto 4, sita in Roma, in Via dei Cristofori n. 16, è determinato in ragione di € 67.510,82 come di seguito specificato:

Valore individuato:	€	75.101,60	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	7.510,16	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	6.000,00	+
Stato d'uso e manutenzione:	€	6.205,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	285,62	=
Valore totale	€	67.510,82	

Pari in cifra tonda ad **€ 68.000,00 (euro sessantotto/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 individuati per l'adeguamento allo stato di conservazione sono stati valutati sulla base di quanto è stato possibile verificare all'atto del sopralluogo: rimano in capo all'interessato, al momento della formulazione dell'offerta, ogni valutazione circa lo stato di conservazione delle unità immobiliari.

Non sono stati fatti accertamenti al fine di verificare la presenza di sostanze inquinanti o nocive 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, 29 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. Regolamento di Condominio;
- C. Copia atto di compravendita a rogito del Dott. Domenico Federici, Notaio in Roma, del 20 giugno 1963, rep. 28800, racc. 4117;
- D. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto del sig***** ;
- E. Risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 1 sul conto della sig.ra***** ;
- F. Copia della licenza edilizia n. 1265 del 19 marzo 1962;
- G. Copia della licenza edilizia n. 18/E del 18 gennaio 1963;
- H. Copia del certificato di abitabilità n. 764 del 18 giugno 1963;
- I. Documentazione catastale del Lotto 3;
- J. Documentazione catastale del Lotto 4;
- K. Contratto di locazione sottoscritto in data 4 giugno 2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Roma 2 Aurelio al n. 7253, serie 3T.
- L. Estratto conto condominiale.

