

TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabio Pizzuti nella procedura 402/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

Omissis



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene n. 1 - Appartamento ubicato a Roma in Via D. Comparetti n. 76	
Bene n. 2 - Box auto ubicato a Roma in Via D. Comparetti n. 66	
Lotto Unico.....	5
Bene n. 1 - Appartamento ubicato a Roma in Via D. Comparetti n. 76	
Bene n. 2 - Box auto ubicato a Roma in Via D. Comparetti n. 66	
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli ed oneri condominiali.....	13
Stima/Formazione lotti.....	18
Lotto Unico - Bene 1 Appartamento ubicato a Roma in Via D. Comparetti n. 76	
Bene 2 Box auto ubicato a Roma in Via D. Comparetti n.66	
Riserve e particolarità da segnalare.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico - Bene 1 Appartamento ubicato a Roma in Via D. Comparetti n. 76	





Bene 2 Box auto ubicato a Roma in Via D. Comparetti n. 66



Schema riassuntivo 402/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico – Prezzo base d’asta: € 85.000.....	21



In data 13/08/2024 il sottoscritto **omissis** con studio a Roma in Via Cesare Abba n. 30 - 00141 Roma ,
veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c..

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

Il compendio immobiliare pignorato è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento, ubicato a Roma (RM) in VIA DOMENICO COMPARETTI N° 76 Edificio B Scala B, censito presso l’Agenzia del Territorio al Foglio 273 part.IIa 2009 sub 33, piano 1°, int. 4, z.c. 6, cat. catastale A/2, classe 8, consistenza mq 26 (escluse aree scoperte), superficie 28 mq, rendita catastale € 336,99. Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità n. 56/1977, Classe energetica G. L’immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.
- **Bene N° 2** – Box auto pertinenziale, ubicato a Roma (RM) in VIA DOMENICO COMPARETTI N° 66, censito presso l’Agenzia del Territorio al Foglio 273 part.IIa 2029 sub 55, piano S1, n. 12, z.c. 6, cat. catastale C/6, classe 16, consistenza mq 14, superficie 18 mq, rendita catastale € 104,84. Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità n. 56/1977, Classe energetica G. L’immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

DESCRIZIONE



CENNI SUL QUARTIERE



L’immobile in esame, si colloca nel III Municipio (ex IV Municipio), ovvero nel quartiere XXVIII Monte Sacro Alto e più precisamente in VIA DOMENICO COMPARETTI, nel cuore del quartiere Talenti, adiacente Via Ugo Ojetti, in zona ottimamente servita.

Il quartiere Talenti, fino agli anni cinquanta, era ancora tutta campagna, animata da pastori con le loro greggi al pascolo. Il quartiere si sviluppa a partire dalla prima metà degli anni sessanta, ed è caratterizzato prevalentemente da palazzi e condomini residenziali di livello medio-alto di altezza contenuta (al massimo di 4 o 5 piani) rivestiti in cortina, alcuni di particolare originalità architettonica, con giardini ai piani terra ed ampi balconi e terrazzi, destinati a una borghesia medio alta. Le strade sono tutte dedicate a letterati di vario genere vissuti tra l'Ottocento e la prima metà del Novecento.

A partire dagli anni Settanta, con l'adozione di politiche urbanistiche più attente anche agli aspetti sociali dell'abitare, furono effettuati interventi di recupero, consistenti in ristrutturazioni radicali, oppure nell'abbattimento dei vecchi fabbricati, per costruire nuovi edifici, luoghi di socializzazione, urbanizzazione di piazze, ecc.



Considerato la naturale estensione del quartiere di Monte Sacro, più comunemente denominato Talenti, dal cognome della famiglia proprietaria della tenuta su cui è sorta la zona abitata. Achille Talenti fu uno dei più prolifici costruttori del ventesimo secolo in Italia dirigendo la costruzione di Sabaudia, Piazza Augusto Imperatore, l'Anagrafe di Roma in Via Luigi Petroselli, il Quartiere EUR, e la progettazione, costruzione e lo sviluppo urbanistico del Quartiere Talenti. La zona è delimitata ai quattro lati da altrettanti assi viari: via Nomentana, via della Bufalotta, via di Settebagni/via di Casal Boccone e quello, mai completato, per salvaguardare il verde, tra via Jacopo Sannazzaro e via della Cecchina.

Negli anni cinquanta, quando la tenuta era essenzialmente animata da pastori con le loro greggi al pascolo, l'azienda storica agricola e di costruzione della famiglia Talenti si è fusa con l'impresa edile di proprietà dell'Ing. Giuseppe Tudini, dando vita alla nuova "Impresa Tudini & Talenti".

Nei primi anni sessanta l'attività ha ottenuto l'autorizzazione da parte del comune di Roma di poter edificare sui terreni dei Talenti: l'area è stata convertita in un quartiere abitato caratterizzato prevalentemente da palazzi e condomini residenziali di altezza contenuta (4-5 piani di media) rivestiti in cortina e dotati di giardini ai piani terra, destinati alla borghesia medio-alta, quasi a fare da contraltare al "vecchio" Monte Sacro, tradizionalmente popolare.

Le strade sono tutte dedicate a letterati di vario genere vissuti tra l'Ottocento e la prima metà del Novecento. Il quartiere è dotato di spazi verdi, residuali dell'Agro romano, tra cui il Parco Talenti, il parco delle Mimose e il parco della Cecchina.

Altre aree di interesse sono via Ugo Ojetti, strada principale del quartiere, con la sua alta concentrazione di attività commerciali, l'adiacente Largo Pugliese, punto nodale del trasporto pubblico locale.

COLLEGAMENTI

La linea metropolitana più vicina è la B1 con capolinea a Piazzale Jonio.

Il nuovo piano regolatore generale comunale di Roma prevede il passaggio della futura linea D nel quartiere con le fermate Talenti, Pugliese ed Ojetti. La linea collegherà il quartiere con la città storica ed i quartieri Monte Sacro, Salario ed a sud con Trastevere, San Paolo, Marconi, Magliana ed EUR.

Il bus n. 60 è una linea autobus express di ATAC che collega piazza Venezia con largo Sergio Pugliese, nel quartiere Talenti, e nelle immediate vicinanze del compendio immobiliare in esame.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO IN CUI RICADE IL COMPENDIO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari in esame fanno parte di un più ampio complesso costituito da due edifici siti in Roma, tra Via Francesco D'Ovidio e Via Domenico Comparetti; detti edifici, distinti con le lettere B e D, ognuno sono costituiti ciascuno da due corpi scala ed hanno accessi pedonali rispettivamente, il fabbricato B da Via Domenico Comparetti 76, il fabbricato D da Via Francesco D'Ovidio, 55 ed hanno inoltre un accesso carrabile comune da Via Domenico Comparetti 66.

In particolare, l'appartamento [Bene N.1] ricade nell'Edificio B scala B con ingresso da Via D. Comparetti n. 76 con accesso carrabile comune da Via D. Comparetti, 66, mentre il box auto [Bene

N. 2] ricade nell'Edificio D (a sua volta collegato pedonalmente con l'edificio B) con accesso carrabile da Via D. Comparetti, 66.

Entrambi gli edifici B e D sono destinati ad uso residenziale; in particolare l'edificio B è servito da 2 scale condominiali ed è presente un servizio di portierato (in comune con l'edificio D) ed ascensore al piano.

Il fabbricato presenta all'esterno paramenti in muratura rivestiti da cortina con frontalini dei balconi in calcestruzzo armato tinteggiato e ringhiere in ferro, in buono stato manutentivo. Nel suo insieme, anche il vano scala si trova in buone condizioni di manutenzione Circonda il complesso condominiale un giardino ben tenuto ed in comune; ciò offre una giusta silenziosità rispetto alla strada con traffico locale di Via Domenico Comparetti.

Risulta costituito un Condominio, amministrato dallo ***

BENE N. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA IN VIA D. COMPARETTI N. 76

L'appartamento è posto al piano primo della scala "B", distinto con il numero interno 4 (quattro), composto di 1,5 (uno virgola cinque) vani catastali, individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 273, particella 2009, subalterno 33, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 8, vani 1,5, RC Euro 336,99, Via Domenico Comparetti ED.B n. 76, piano 1, interno 4, scala B composto da un unico ambiente con piccolo angolo cottura affaccio sul balcone, un bagno finestrato, porta blindata e grate di sicurezza di cui una, quella del bagno, da sostituire, e si presenta in **insufficiente stato manutentivo**.

NOTE DEL CTU: Si precisa che lo sgombero di quanto presente all'interno dell'appartamento rimane a cura e spesa dell'aggiudicatario, il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima.

BENE N. 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA IN VIA D. COMPARETTI N. 66

Il box auto è posto al piano S1 e distinto con il numero 12 (dodici), individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 273, particella 2029, subalterno 55, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 16, mq 14, RC Euro 104,84, Via Domenico Comparetti n. 66, piano S1, interno 12, composto da un unico vano il cui **stato manutentivo non è ravvisabile**, stante la presenza di materiali accatastati.

NOTE DEL CTU: Si precisa, così come già indicato per l'appartamento, che lo sgombero di quanto presente all'interno del box auto rimane a cura e spesa dell'aggiudicatario, il cui costo presunto è stato detratto dal valore di stima.

LOTTO UNICO

Il lotto UNICO è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento, ubicato a Roma (RM) in VIA DOMENICO COMPARETTI N° 76 Edificio B Scala B, censito presso l'Agenzia del Territorio al Foglio 273 part.IIa 2009 sub 33, piano 1°, int. 4, z.c. 6, cat. catastale A/2, classe 8, consistenza mq 26 (escluse aree scoperte),

superficie 28 mq, rendita catastale € 336,99. Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità n. 56/1977, Classe energetica G. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

- **Bene N° 2** – Box auto pertinenziale, ubicato a Roma (RM) in VIA DOMENICO COMPARETTI N° 66, censito presso l'Agenzia del Territorio al Foglio 273 part.IIIa 2029 sub 55, piano S1, n. 12, z.c. 6, cat. catastale C/6, classe 16, consistenza mq 14, superficie 18 mq, rendita catastale € 104,84. rilasciato il Certificato di abitabilità n. 56/1977, Classe energetica G. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 cpc comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile appartiene a:

- **omissis**
- **omissis** Proprietà 1/1

CONFINI

Bene N. 1 - l'appartamento in esame scala B int. 4 confina con vano scala, appartamento int. 3 e distacchi per due lati, salvo altri.

Bene N. 2 – il box auto n. 12 (già indicato nella planimetria catastale con il n. 8) confina con area di manovra, terrapieno, box n. 7 e box n. 9 come da planimetria catastale in atti, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE 1 – APPARTAMENTO UBICATO A ROMA IN VIA D. COMPARETTI N. 76

Stante lo stato dei luoghi e la difficoltà oggettiva di eseguire il rilievo strumentale, si presumono le seguenti misure:

- Superficie utile appartamento sup. utile mq arr.to al mq **22,00**
- Superficie utile balcone (pertinenza) sup. lorda mq arr.to al mq **6,00**
- Altezza media ml **3,00**

Quanto sopra premesso, deriva la seguente tabella riepilogativa dove la superficie convenzionale posta in vendita è quella precisata nella visura catastale in atti, in allegato:

Destinazione	Superficie Lorda catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N. 1 - Appartamento	mq 28 (tot. mq 26 escluse sup. esterne)	100%	28 mq	3 ml	1°
Totale superficie convenzionale:			28 mq		
Incidenza condominiale:				%	
Superficie convenzionale complessiva:			28 mq		

BENE N. 2 - BOX AUTO UBICATO A ROMA IN VIA D. COMPARETTI N. 66

Stante lo stato dei luoghi e la difficoltà oggettiva di eseguire il rilievo strumentale, si presumono le seguenti misure:

- Superficie utile box auto sup. utile mq arr.to al mq **12,00**
- Altezza media ml **3,00**

Quanto sopra premesso, deriva la seguente tabella riepilogativa dove la superficie convenzionale posta in vendita è quella precisata nella visura catastale in atti, in allegato:

Destinazione	Superficie Lorda catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BENE N. 2 - Box auto	mq 18	100%	18,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:			18,00 mq		
Incidenza condominiale:				%	
Superficie convenzionale complessiva:			18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibile in natura.

BENE N. 1 - CRONISTORIA DATI CATASTALI APPARTAMENTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2004	omissis	Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 273 Particella 2009 Subalterno 33 Rendita: Euro 336,99 Zona censuaria 6, Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 1,5 vani Foglio 273 Particella 2009 Subalterno 33 Indirizzo: VIA DOMENICO COMPARETTI n. 76 Scala B Interno 4 Piano 1

		Dati di superficie: Totale 28 mq Totale escluse aree scoperte: 26 mq Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/07/1977, prot. n. 000053143
dal 21/03/1978 al 24/07/2014	omissis	Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 273 Particella 2009 Subalterno 33 Rendita: Euro 336,99 Rendita: Lire 652.500 Zona censuaria 6 Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 1,5 vani Partita: 308020 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 21/03/1978	omissis	Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 273 Particella 2009 Subalterno 33 Rendita: Lire 1.185 Zona censuaria 6 Categoria A/2a), Classe 8, Consistenza 1,5 vani Partita: 308020

BENE N. 1 - DATI CATASTALI APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	273	2009	33	6	A/2	8	1 5 vani	28	336,99	4	

Corrispondenza catastale

Dalle visure catastali eseguite in data 06/09/2024 si rileva:

- la corrispondenza fra l'attuale identificazione catastale dell'immobile in esame e quella riportata nella titolarità;
- la non corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ultima in atti, del 22/07/1977 (ultima in atti)

BENE N. 2 - CRONISTORIA DATI CATASTALI BOX AUTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2004	omissis	Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 273 Particella 2029 Subalterno 55 Classamento: Rendita: Euro 104,84 Zona censuaria 6, Categoria C/6a), Classe 16, Consistenza 14 mq Foglio 273 Particella 2029 Subalterno 55 Indirizzo: VIA DOMENICO COMPARETTI n. 66

		<p>Interno 12 Piano S1 Dati di superficie: Totale: 18 mq Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/07/1977, prot. n. 000053286</p> <p>VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2024 Pratica n. RM0227674 in atti dal 13/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 227674.1/2024)</p>
dal 21/03/1978 al 24/07/2014	omissis	<p>Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 273 Particella 2029 Subalterno 55 Rendita: Euro 104,84 Rendita: Lire 203.000 Zona censuaria 6, Categoria C/6a), Classe 16, Consistenza 14 mq Foglio 273 Particella 2029 Subalterno 55 Indirizzo: VIA DOMENICO COMPARETTI n. 66 Interno 12 Piano S1 Dati di superficie: Totale: 18 mq Partita: 308020 VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992</p>
Antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 21/03/1978	omissis	<p>Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 273 Particella 2029 Subalterno 55 Rendita: Lire 497 Zona censuaria 6 Categoria C/6a), Classe 16, Consistenza 14 m2 Partita: 308020 Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>

BENE N. 2 - DATI CATASTALI BOX AUTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	273	2029	55	6	C/6	16	14	18	104,84	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle visure catastali eseguite in data 06/09/2024 si rileva:

- la corrispondenza fra l'attuale identificazione catastale dell'immobile in esame e quella riportata nella titolarità;
- non è stato possibile rilevare la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 22/07/1977 (ultima in atti), stante il mobilio rinvenuto ammassato all'interno del locale.

Stato conservativo

BENE 1 – APPARTAMENTO risulta in uno stato di manutenzione: **INSUFFICIENTE**

BENE 2 – BOX AUTO risulta in uno stato di manutenzione: **NON RAVVISABILE.**

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare risulta far parte di un contesto condominiale e non presenta parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità, Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un edificio con struttura in c.a. con finitura prevalentemente a cortina. Frontalini in cls armato e ringhiere in ferro. L'edificio nel suo complesso di trova in un buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente ctu presso l'Agenzia delle Entrate alla data del 25/1/2024 prot. 0423649 non risultano contratti registrati a nome dell'esecutata.

Gli immobili in esame risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il Compendio immobiliare in esame è pervenuto:

- alla Sig.ra **omissis** dalla **omissis** con sede in Roma, in forza dell' Atto di acquisto del 24/07/2014 rep. 80453/20344 a rogito notaio Valeria Sessano in Tivoli (RM) trascritto a Roma in data 29/07/2014 al n. 84650 Registro particolare e al n. 57378 Registro particolare.

La **omissis**, a mezzo del costituito procuratore, ha dichiarato nel summenzionato atto che la sua dante causa:

- a) per ottenere l'erogazione del gas, stipulò un atto di asservimento con la *** , a rogito notaio **omissis** di Roma del 20 Novembre 1974 rep.n. 358156, trascritto il 28 detti al n. 50347;
- b) con atto del notaio **omissis** di Roma del 3 Dicembre 1976 rep.n. 369602, trascritto il 6 detti al n. 40626 esonerò il Comune di Roma da ogni responsabilità per eventuali inconvenienti che avrebbero potuto verificarsi nel funzionamento delle fogne comunali, garantendo alla Fondazione Enasarco di aver adottato tutti i dispositivi atti ad evitare gli allagamenti dei vani bassi così come previsto nell'atto d'obbligo sopra citato.

- alla **omissis** in Roma in forza dell'atto di compravendita del 21/03/1978 a rogito notaio Franco Maria Gargiullo in Roma, rep. 12976 registrato a Roma il 24/03/1978 al n. 4022 mod. 71 serie E, trascritto a Roma 1 il 08/04/1978 al n. 18245 di formalità. Successivamente **omissis**, con successivo atto a rogito stesso notaio in data 10/07/1997 rep. 29450/9739, è stato trasformato in Fondazione con personalità giuridica di diritto privato denominata "**omissis**"

Da cui deriva la seguente tabella riepilogativa:

BENE 1 E BENE 2 – APPARTAMENTO E BOX AUTO

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 24/07/2014	omissis	ATTO DI COMPRAVENDITA – atto tra vivi			
		Rogante	Data	Repertorio N..	Raccolta N.
		Notaio omissis	24/07/2014	80453	20344
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	29/07/2014	84650	57378
Periodo	Proprietà	Atti			
dal 21/03/1978 al 24/07/2014	omissis	TRASFORMAZIONE da "ENASARCO" IN "FONDAZIONE ENASARCO"			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio omissis	21/03/1978	12976	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	08/04/1978		18245
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	
Roma	24/03/1978	4022 mod. 71 serie E			

Per quanto riguarda gli immobili in esame:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 09/05/2023;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta variata.

Dalle visure eseguite sull'immobile in oggetto al fine di verificare eventuali trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli successive alla data della ultima certificazione notarile in atti del 17/07/2023, a cura del Notaio **omissis**, non risultano Trascrizioni e/o Iscrizioni successive al pignoramento trascritto il 09/05/2023 a tutto il 06/09/2024, data delle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto CTU.

Di seguito le formalità pregiudizievoli ricadenti sull'immobile in esame:

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 09/05/2023 - Registro Particolare 41750 Registro Generale 57560

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7101 del 28/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscrizioni

Nulla

NORMATIVA URBANISTICA

PREMESSA

La regolarità Edilizia-Urbanistica di un immobile è data dalla corrispondenza tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio in forza del quale il Comune (autorità competente in materia edilizia) ha autorizzato la realizzazione dell'immobile, mentre la regolarità Catastale è data dalla corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e relativa visura. Il catasto (Agenzia del Territorio) è un ufficio statale che ha una funzione prettamente fiscale. Dunque la planimetria catastale non è "probatoria" e non dimostra alcunché rispetto alla regolarità edilizia dell'immobile.

Quanto al fabbricato "B" di Via Domenico Comparetti n.76 risulta realizzato in forza della licenza edilizia n. 1880, prot.n. 45967 rilasciata dal Comune di Roma in data 30 Dicembre 1970 e successiva licenza di rinnovo e voltura n. 842/72, prot.n. 12130; per entrambi i fabbricati furono rilasciate licenze in variante n. 494, prot.n. 8255, rilasciata in data 13 Luglio 1973 e n.803, prot.n. 28035, rilasciata in data 12 Giugno 1976, come rilevato dal Titolo di provenienza.

Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità con licenza n. 56 rilasciata in data 22 Marzo 1977, in allegato.

Il fascicolo progettuale n. 2855/1973, richiesto con istanza prot. 176915 del 12/09/2024 presso l'archivio Progetti del IX Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, benchè inizialmente "trovato" è stato successivamente dichiarato "non disponibile/non rinvenuto", come da comunicazione formale prot. 231514 del 22/11/2024, in allegato.



Dall'atto di provenienza del 24/07/2014 a Notar **omissis** rep. n. 80453 racc. n.20344, in forza del quale è stato acquistato il compendio immobiliare, si rileva che la venditrice soc. "Fondazione Enasarco" dichiarava, ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente in materia di edilizia ed urbanistica, che quanto in oggetto non era interessato dai vincoli di cui all'art. 32 della detta Legge 47 del 1985 e successive, che fino a quel momento nei confronti degli immobili oggetto del presente atto non erano stati emanati provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa in materia, e che successivamente non sono state apportate alle stesse unità immobiliari in oggetto modifiche tali che avrebbero richiesto ulteriore autorizzazione, licenza o concessione edilizia e permesso di costruire, anche in sanatoria, ovvero denuncia o segnalazione certificata di inizio di attività e - relativamente alle unità immobiliari in oggetto - non vi sono state e non vi sono attualmente procedure di condono, sanatoria o regolarizzazione. Al contempo, atteso la particolarità della vendita ai legittimi titolari del contratto di locazione, ai fini della dismissione del patrimonio edilizio dando dell'opportunità di acquistare le unità immobiliare condotte in locazione attraverso l'esercizio del diritto di prelazione, anche la parte acquirente dichiarava di non aver effettuato modifiche strutturali all'esterno o all'interno delle unità immobiliari in oggetto che richiedessero titolo abilitativo edilizio anche in sanatoria e che lo stato attuale delle unità immobiliari acquistate corrisponde a quello originario, sollevando espressamente la Fondazione Enasarco da qualsiasi responsabilità o onere al riguardo. Nel summenzionato atto, venivano allegate le planimetrie catastali dei due immobili che corrispondono alle planimetrie rinvenute dallo scrivente CTU, in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Preliminarmente, la verifica edilizia-urbanistica di conformità di un immobile è ottenuta attraverso specifici documenti che dimostrano che lo stesso è stato costruito, modificato o ristrutturato in accordo con le leggi vigenti al momento della realizzazione delle opere. Per assicurarsi che un immobile sia conforme, dunque, è necessario esaminare diversi aspetti, tra cui i permessi edilizi, le licenze di costruzione ed eventuali condoni o sanatorie. Nel caso di immobili sottoposti a richiesta di condono edilizio, la legittimità edilizia-urbanistica viene garantita dal rilascio della Concessione in sanatoria da parte del Comune. Mentre la corrispondenza tra la situazione reale dell'immobile e quanto riportato nei registri catastali, non ha carattere "probatorio". Bisogna sottolineare, poi che, anche se un immobile è regolarmente accatastrato, potrebbe non essere conforme dal punto di vista urbanistico.

• BENE N. 1 – APPARTAMENTO

Nel merito, considerata la "non disponibilità/irreperibilità" del fascicolo progettuale presso il Comune di Roma, il confronto è stato fatto esclusivamente tra la planimetria catastale (non probatoria) acquisita presso il Catasto fabbricati del Comune di Roma e lo stato dei luoghi, da cui è emerso quanto segue. Si rileva, innanzitutto, una superficie utile interna dell'appartamento pari a mq 22 (arr.to al mq ed escluse le pertinenze - balcone) dunque inferiore alla superficie obbligatoria minima di mq 28 (monolocale per n. 1 persona) prevista dal vigente Regolamento edilizio del Comune di Roma che di fatto rende l'appartamento "non abitabile". Dal successivo confronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi si rileva una piccola modifica

all'ingresso, dove è stato realizzato un vano porta a forma di arco per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio autorizzativo in merito. Il resto, nel dettaglio, non è stato possibile verificarlo, stante l'accumulo di materiale rinvenuto in essere.

SULLA SANABILITA' DEI LUOGHI

Premesso quanto già evidenziato circa la non reperibilità del progetto edilizio presso l'Archivio progetti del Comune di Roma e stante la planimetria catastale non probatoria del 1977 (ultima in atti) allegata nel titolo di provenienza del 2014, tenuto conto della consistenza immobiliare inferiore ai minimi obbligatori del vigente regolamento Edilizio del Comune di Roma (sup. utile minima interna comprensiva di servizi mq 28, escluse pertinenze) si ritiene che **l'abuso edilizio relativo all'appartamento risulta essere talmente predominante rispetto anche ad eventuali altre difformità meno gravi, al punto tale di ritenere ragionevole l'insanabilità edilizia-urbanistica dell'immobile.**

Ed invero, il Comune di Roma Capitale ha fornito i primi chiarimenti sul recepimento e l'attuazione sul territorio comunale del Decreto Salvini, convertito in Legge 24 luglio 2024 n. 105, con la circolare 0205723 del 21 ottobre 2024, in allegato.

Il provvedimento chiarisce subito, infatti, che la necessità dell'adozione di indicazioni uniformi deve tener conto che – come riconosciuto dalla giurisprudenza amministrativa – le sopravvenute modifiche del regime edilizio da parte del Governo “*non possono impattare sulle scelte urbanistiche precedentemente approvate, pena la loro vanificazione*”; vanno dunque rispettati i principi di autonomia statutaria e normativa dei Comuni e delle attribuzioni costituzionalmente conferite alle Regioni e agli enti locali, principi espressamente richiamati nei commi 4 e 5 dell'art. 2 del D.P.R. 380/01. Sono invece di competenza esclusiva del legislatore statale le definizioni generali degli interventi edilizi ed i regimi amministrativi ad essi applicabili (Autorizzazione, SCIA, Comunicazione). In attesa dunque di eventuali documenti esplicativi da parte del legislatore statale, del necessario aggiornamento della modulistica unificata, nonché del recepimento delle norme da parte della Regione Lazio, ed anche i costi per la sanatoria semplificata, il Comune di Roma ha fornito prime indicazioni di massima circa l'interpretazione e l'applicazione della Legge 24 Luglio 2024 n. 105 in merito a: mutamenti delle destinazioni d'uso, di cui all'art. 23-ter; oblazioni, di cui all' art. 36-bis comma 5; agibilità, di cui all'art. 24 commi 5-bis e 5-ter.

In particolare, abuso edilizio rinvenuto non rientra né tra gli interventi citati nella summenzionata circolare tra quelli realizzati in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01, ossia in assenza di doppia conformità ma che soddisfino il requisito della conformità asimmetrica (“conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione”), né tantomeno tra gli interventi che soddisfino il requisito della doppia conformità (“conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”).

Nell'art. 24 del D.P.R. 380/01, riguardante l'agibilità degli edifici, con i commi 5-bis e 5-ter, è stata inserita una normativa di deroga ad alcuni requisiti minimi, in vigore nelle more dell'approvazione del D.M. della Salute, prevista dall'articolo 20 comma 1-bis del D.P.R. 380/01,

con il quale dovranno essere definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici. In particolare, il comma 5-bis introduce una norma secondo cui, il tecnico abilitato "è autorizzato" ad asseverare, ai fini della segnalazione certificata di agibilità (S.C.Ag.), la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie anche nelle ipotesi di:

- locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite di 2,40 metri;
- monocali (alloggi a singola stanza) per una persona, con una superficie minima comprensiva dei servizi, inferiore agli attuali 28 metri quadrati, fino al limite minimo di 20 metri quadrati e, per due persone, inferiore agli attuali 38 metri quadrati, fino al limite minimo di 28 metri quadrati.

Tale asseverazione di agibilità può essere resa solo laddove siano soddisfatte tre condizioni:

- 1) il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente;
- 2) l'osservanza del requisito dell'adattabilità;
- 3) che l'asseverazione di agibilità intervenga a conclusione di almeno una delle seguenti tipologie di intervento edilizio:
 - 3.1 un intervento di recupero edilizio dell'edificio, di cui l'U.I. è parte, e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
 - 3.2 un intervento edilizio con un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie dell'immobile;

Le richiamate disposizioni, che si pongono evidentemente un obiettivo derogatorio, necessitano di chiarimenti volti a delimitarne correttamente l'effettiva portata ed ambito di applicazione. In primo luogo, la deroga, estesa ai due soli requisiti dimensionali igienico sanitari sopra riportati (altezza e superficie minima), è ammessa esclusivamente per interventi sul patrimonio edilizio esistente atti a garantirne il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; pertanto, va esclusa l'applicabilità di tale regime derogatorio ai mutamenti di destinazioni d'uso (MdU), nonché alle nuove costruzioni (NC) e agli interventi di demolizione ricostruzione (DR) anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia (RE). Inoltre, poiché l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono comportare anche il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e che tali lavori devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente, ne consegue che i locali oggetto di deroga devono già presentare caratteristiche dimensionali legittime, ad esempio in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono.

È opportuno, infine, chiarire che per il Comune di Roma la citata "norma, in sostanza, non costituisce una sanatoria di opere realizzate abusivamente con dette caratteristiche dimensionali in assenza o in difformità dal titolo edilizio." (Circolare 0205723 del 21 ottobre 2024)

• BENE N. 2 – BOX AUTO

Nel merito, considerata la “non disponibilità/irreperibilità” del fascicolo progettuale presso il Comune di Roma, il confronto sarebbe dovuto avvenire esclusivamente tra la planimetria catastale (non probatoria) acquisita presso il Catasto fabbricati del Comune di Roma e lo stato dei luoghi. Tuttavia, non è stato possibile eseguire neppure il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale rinvenuta in atti, stante la presenza dell’arredo che ha ostacolato qualsiasi tipo di verifica in fase di sopralluogo ctu.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- È stato redatto il certificato energetico dell’immobile / APE CODICE IDENTIFICATIVO: 20241220-058091-18220 VALIDO FINO AL: 20/12/2034.
- Non è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico.
- Non è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell’impianto termico.
- Non è stata rilasciata la dichiarazione di conformità dell’impianto idrico-sanitario.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli o oneri condominiali.

MM di proprietà relativi all’appartamento scala B int. 4: 6,130

MM di proprietà relativi box auto: 0.640

Gli oneri condominiali dovuti al Condominio per quote non versate nell’esercizio 2024 – precisati in data del 11.11.2024 dall’amm.ne condominiale - sono pari a € 1.371,92, in allegato.



Preliminarmente, in mancanza del ritrovamento/reperibilità del fascicolo progettuale e di alcuna altra indicazione precisata nell'atto di provenienza si può ragionevolmente desumere che il box auto non sia di pertinenza all'appartamento.

Tuttavia, ai fini della vendita forzata, lo scrivente ha proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO**, così costituito:

- **Bene N° 1** – Appartamento, ubicato a Roma (RM) in VIA DOMENICO COMPARETTI N° 76 Edificio B Scala B, censito presso l'Agenzia del Territorio al Foglio 273 part.IIa 2009 sub 33, piano 1°, int. 4, z.c. 6, cat. catastale A/2, classe 8, consistenza mq 26 (escluse aree scoperte), superficie 28 mq, rendita catastale € 336,99. Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità n. 56 del 22/03/1977. Classe energetica G. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.
- **Bene N° 2** – Box auto pertinenziale, ubicato a Roma (RM) in VIA DOMENICO COMPARETTI N° 66, censito presso l'Agenzia del Territorio al Foglio 273 part.IIa 2029 sub 55, piano S1, n. 12, z.c. 6, cat. catastale C/6, classe 16, consistenza mq 14, superficie 18 mq, rendita catastale € 104,84. Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità n. 56 del 22/03/1977. Classe energetica G. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

CRITERIO DI STIMA

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile, espressa in mq, moltiplicata per il Valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, tenuto conto dell'eventuale deprezzamento del valore, oltre la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore di stima.

Da quanto sopra, discende:

VALORE DI STIMA = $V_m \times \text{Coeff. Correttivo K} \times \text{Sup. commerciale} - \text{eventuale Deprezzamento X} - \text{Quota pari al 10 \% del valore di stima finale per l'assenza della garanzia per vizi del bene.}$

dove:

- V_m è Valore medio unitario espresso in €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso la banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e attraverso la ricerca sul mercato immobiliare di beni analoghi per caratteristiche e posizione.
- Sup. commerciale è quella che deriva dalla sommatoria tutte le superfici lorde dell'immobile opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'agenzia delle entrate.

- $K = k_1 * k_2 * k_3 * k_4 * k_5 * k_6$ è il coeff. correttivo globale (che può essere del tipo riduttivo, ininfluenza o maggiorativo in grado di personalizzare il valore medio scelto al bene specifico, poiché tiene conto delle singole caratteristiche dell'immobile, quali: K1 : Posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio (qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, distanza da strade comunali o di grande traffico, reperibilità parcheggi), K2: Posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile (eventuali servitù, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, esposizione ed ampiezza dell'immobile); K3: Tecnologie (stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità, grado delle finiture interne e esteriori); K4: Produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito (utilizzo del cespite) - K5: Stato di locazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione); K 6 Appetibilità sul mercato.

STIMA DEI BENI N. 1 E N. 2

Dal listino ufficiale dell' O.M.I. - Banca dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio, riferiti al I semestre 2024, Fascia/zona: Periferica/ TALENTI Codice di zona: D27 Microzona catastale n.: 101 Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO CIVILI risultano i seguenti valori immobiliari:

- per gli APPARTAMENTI i valori immobiliari sono compresi fra un minimo di €/mq 2.700 ed un massimo di €/mq 3.700, dove tali valori si riferiscono alla superficie LORDA espressa in mq e lo stato di conservazione NORMALE, da cui risulta il **Valore medio pari a €/mq 3.200.**
- per i BOX AUTO i valori immobiliari sono compresi fra un minimo di €/mq 900 ed un massimo di €/mq 1.300, dove tali valori si riferiscono alla superficie LORDA espressa in mq e lo stato di conservazione NORMALE, da cui risulta il **Valore medio pari a €/mq 1.100.**

Dall'indagine di mercato condotta in loco si constata una media:

- per gli APPARTAMENTI i valori immobiliari oscillano fra un minimo di €/mq 2.400 e un massimo di €/mq 4.000, dove tali valori si riferiscono alla superficie lorda espressa in mq e lo stato di conservazione e manutenzione si riferisce a quello più frequente di zona, da cui risulta il Valore medio pari a €/mq 3.200.
- per i BOX AUTO i valori immobiliari oscillano fra un minimo di €/mq 1.500 e un massimo di €/mq 2.000, dove tali valori si riferiscono alla superficie lorda espressa in mq e lo stato di conservazione e manutenzione si riferisce a quello più frequente di zona, da cui risulta il Valore medio pari a €/mq 1.750.

Da cui discende:

V medio APPARTAMENTO (Vm): €/mq (3.200+ 3.200) / 2 = **€/mq 3.200**

Coef. K= 10% (deprezzamento del 10%)

Coef. X= 15% (deprezzamento del 15% per l'insanabilità dell'immobile, già trattata).

Da cui risulta il Valore unitario di stima : €/mq 3.200 * 0.75 = **€/mq 2.400**

Da cui discende:

V medio **BOX AUTO** (Vm): €/mq (1.100+ 1.750) / 2 = €/mq 1.425

Coeff. K = 1,20 % (coefficiente maggiorativo 20%)

Valore unitario di stima: €/mq 1.425 * 1,2% = **€/mq 1.710**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N. 1 Appartamento ad uso abitativo con balcone	Mq 28	2.400 €/mq	€ 67.200	100%	€ 67.200
Bene N. 2 Box auto in autorimessa comune	Mq 18	1.710 €/mq	€ 30.780	100%	€ 30.780
					SUB TOTALE € 97.980
Quota per l'assenza della garanzia per vizi del bene pari al 10% del valore di stima					- € 9.798
Quota presunta per trasporto a discarica della mobilia presente nel compendio immobiliare pignorato					- € 4.000
Valore di stima					€ 84.182
					Arr.to € 85.000



Lo scrivente ha proceduto alla formazione di un **LOTTO UNICO** come segue:

- **Bene N° 1** – Appartamento, ubicato a Roma (RM) in VIA DOMENICO COMPARETTI N° 76 Edificio B Scala B, censito presso l’Agenzia del Territorio al Foglio 273 part.IIa 2009 sub 33, piano 1°, int. 4, z.c. 6, cat. catastale A/2, classe 8, consistenza mq 26 (escluse aree scoperte), superficie 28 mq, rendita catastale € 336,99. Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità n. 56 del 22/03/1977. L’immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.
- **Bene N° 2** – Box auto pertinenziale, ubicato a Roma (RM) in VIA DOMENICO COMPARETTI N° 66, censito presso l’Agenzia del Territorio al Foglio 273 part.IIa 2029 sub 55, piano S1, n. 12, z.c. 6, cat. catastale C/6, classe 16, consistenza mq 14, superficie 18 mq, rendita catastale € 104,84. Risulta ri rilasciato il Certificato di abitabilità n. 56 del 22/03/1977. L’immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Valore finale di stima: € 85.000



La superficie utile rilevata all'interno dell'appartamento, inclusi i servizi, è nettamente inferiore alla superficie utile minima di mq 28 per un monolocale (abitazione per n. 1 persona) prevista dal Regolamento Edilizio vigente del Comune di Roma.

A tal merito giova ricordare che la legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024", contiene importanti misure di semplificazione per favorire la regolarizzazione delle "lievi difformità edilizie" e la sanatoria edilizia di molti interventi di trasformazione interna eseguiti senza titolo. Tuttavia, il Comune di Roma Capitale ha già fornito i primi chiarimenti sul recepimento e l'attuazione sul territorio comunale del Decreto Salvini, convertito in Legge 24 luglio 2024 n. 105, con la circolare 0205723 del 21 ottobre 2024, già trattata, in cui chiarisce che "la norma, in sostanza, non costituisce una sanatoria di opere realizzate abusivamente con dette caratteristiche dimensionali in assenza o in difformità dal titolo edilizio."

È opportuno evidenziare nuovamente che in mancanza di una adeguata verifica della preesistenza edilizia-urbanistica a causa del mancato ritrovamento del progetto edilizio presso l'archivio progetti del Comune di Roma, come già detto, e in attesa di ulteriori circolari a chiarimento da parte dello stesso, al momento la normativa vigente non permette la possibilità di sanare l'abuso edilizio in essere, trattandosi di consistenza immobiliare sottodimensionata rispetto ai vigenti minimi inderogabili.

Si rappresenta, infine, la vendita di tale immobile in una procedura esecutiva deve considerarsi pienamente valida ed il bene verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, non potendo l'aggiudicatario ripristinare lo stato dei luoghi.

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

Roma, lì 23/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

omissis



- All. 1 – Estratto di mappa F. 273 Particella 2009
- All. 2 – Appartamento - Planimetria catastale del 30.04.1990 (ultima in atti)
- All. 3 - Appartamento - Visura catastale storica con intestati del 29.11.2023
- All. 4 – Estratto di mappa F. 273 Particella 2029
- All. 5 – Box auto - Planimetria catastale del 30.04.1990 (ultima in atti)
- All. 6 - Box auto - Visura catastale storica con intestati del 29.11.2023
- All. 7 - Ispezione ipotecaria aggiornamento fg. 273 p.la 2009 sub. 33 (appartamento)
- All. 8 - Ispezione ipotecaria aggiornamento fg. 273 p.la 2029 sub. 55 (box auto)
- All. 9 - Ispezione ipotecaria - Titolo di provenienza trascr. n. 57378 del 2014
- All. 10 – Visura informale agibilità
- All. 11 - Certificato di abitabilità n. 56 del 22.03.1977
- All. 12 - Appuntamento per visura Progetto edilizio n. 28035-1975
- All. 13 - Attestazione di non reperibilità del fascicolo progettuale n. 28035-1975
- All. 14 - Attestazione sui mm di proprietà e debiti condominiali pregressi
- All. 15 - Circolare prot. QI_2024_0205723 del Comune di Roma Capitale
- All. 16 - Attestazione della Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di locazione
- All. 17 - Documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- All. 18 - Attestato di prestazione Energetica



LOTTO UNICO

BENE N° 1 - Bene N° 1 – Appartamento, ubicato a Roma (RM) in VIA DOMENICO COMPARETTI N° 76 Edificio B Scala B, censito presso l' Agenzia del Territorio al Foglio 273 part.IIa 2009 sub 33, piano 1°, int. 4, z.c. 6, cat. catastale A/2, classe 8, consistenza mq 26 (escluse aree scoperte), superficie 28 mq, rendita catastale € 336,99. Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità n. 56 del 22/03/1977.

L'immobile presenta abusi edilizi insanabili.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Confini: l'appartamento confina con vano scala, appartamento int. 3 e distacchi per due lati, salvo altri.

Bene N° 2 – Box auto pertinenziale, ubicato a Roma (RM) in VIA DOMENICO COMPARETTI N° 66, censito presso l' Agenzia del Territorio al Foglio 273 part.IIa 2029 sub 55, piano S1, n. 12, z.c. 6, cat. catastale C/6, classe 16, consistenza mq 14, superficie 18 mq, rendita catastale € 104,84. Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità n. 56 del 22/03/1977.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Confini: area di manovra, terrapieno, box n. 7 e box n. 9, salvo altri.

Valore di Stima € 85.000



SCHEMA RIASSUNTIVO
R.G. 402-2023

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO E BOX AUTO

Ubicazione:	Appartamento a Roma (RM) Via Domenico Comparetti, 76 , Edificio B scala B piano 1 int. 4 Box auto Roma (RM) Via Domenico Comparetti n. 66 – piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Fig. 273, Part. 2009, Sub. 33 Categoria A/2 classe 8, rendita catastale € 104,84	Superficie	28,00 mq
	Box auto Identificato al catasto Fabbricati Fig. 273, Part. 2029, Sub. 355 Categoria C/6 classe 8 rendita catastale € 336,99	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Appartamento: stato di manutenzione insufficiente Box auto: stato di manutenzione non verificabile		
Descrizione:	<p>Le unità immobiliari in esame fanno parte di un più ampio complesso costituito da due edifici siti in Roma, tra Via Francesco D'Ovidio e Via Domenico Comparetti; detti edifici, distinti con le lettere B e D, ognuno costituito ciascuno da due corpi scala ed hanno accessi pedonali rispettivamente, il fabbricato B da Via Domenico Comparetti 76 e il fabbricato D da Via Francesco D'Ovidio 55 ed hanno inoltre un accesso carrabile comune in Via Domenico Comparetti 66.</p> <p>L'edificio B, in cui ricade l'appartamento, è destinato ad uso residenziale, è servito da 2 scale condominiali ed è presente un servizio di portierato (in comune con l'edificio D) ed ascensore al piano.</p> <p>Il fabbricato presenta all'esterno paramenti in muratura rivestiti da cortina con frontalini dei balconi in calcestruzzo armato tinteggiato e ringhiere in ferro, in buono stato manutentivo. Nel suo insieme, anche il vano scala si trova in buone condizioni di manutenzione.</p> <p>Circonda il complesso condominiale un giardino ben tenuto, in comune.</p> <p>È stato rilasciato dal Comune di Roma il Certificato di Abitabilità n. 56 del 22/03/1977.</p> <p>In particolare, il BENE n. 1 – APPARTAMENTO ricade nell'Edificio B scala B con ingresso pedonale da Via Domenico Comparetti n. 76 mentre il BENE n. 2 – BOX AUTO ricade nell'Edificio D con accesso carrabile da Via Domenico Comparetti, 66.</p> <p>L'appartamento è composto da un soggiorno-letto con angolo cottura, un bagno ed un balcone, di superficie utile interna, inclusa i servizi, inferiore al minimo previsto di mq 28 per un alloggio per una persona. L'abuso, secondo normativa vigente, non è sanabile.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

