



Studio di Ingegneria
Progettazione • Direzione Lavori • Sicurezza
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

XIV SEZIONE CIVILE – SEZ- FALLIMENTARE

L.G. n.471/2024

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Dott. Igor Catania

P.R. COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Appartamento in Via Largo Rodolfo Villani n. 61- Roma

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Roma, data firma elettronica



CAPOBIANCO
GIUSEPPE
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Roma
Ingegnere
21.01.2025 13:53:10
GMT+02:00

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco | Progettazione | Direzione Lavori | Sicurezza
Via Acaia 50, 00183 Roma | Tel. 06 70497171 | Fax 06 233 202 879
capobianco@s2cengineering.it | giuseppe.capobianco@pec.ording.roma.it | www.s2cengineering.it
Consulente Tecnico del Tribunale di Roma | già Arbitro della Camera Arbitrale Autorità Nazionale Anticorruzione
Partita IVA 10038130583 | Cod. Fisc. CPBGPP61S08A509V



Cert n.RMB-909-IT18





SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA	3
3. DESTINAZIONE URBANISTICA – LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE	4
4. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI	5
5. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA	5
6. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	8
7. CONCLUSIONI	9
ALLEGATI.....	9



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
XIV SEZIONE CIVILE – SEZ- FALLIMENTARE
L.G. n.471/2024

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Dott. Igor Catania

P.R. COSTRUZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Appartamento in Largo Rodolfo Villani n.61 – Roma

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Roma – Via Acaia n.50 ha ricevuto incarico dal G.D. Dott. Francesco Cottone, previa istanza n.9 del 08/11/2024 del Curatore Dott. Igor Catania, al fine di procedere alla stima del valore di mercato dei compendi immobiliari della società.

La presente Relazione di Consulenza Tecnica Estimativa, nello specifico, è mirata alla Stima di un appartamento e posti auto di pertinenza siti nel Comune di Roma, Municipio X, località Acilia, Largo Rodolfo Villani n. 61, distinto in Catasto Fabbricati al foglio n. 1075 con la particella 3288 sub 23 (appartamento) int. 14, piano terra, categoria A7 (abitazione in villino), classe 06, vani 3,5 Rendita € 723,04; sub 24 (posto auto) int. 14, piano terra, categoria C6, classe 07, mq 15, rendita € 27,89; sub 52 (posto auto) piano terra, categoria C6, classe 07, mq 15, rendita € 27,89.

2. Identificazione dell'oggetto di stima

Allo stato attuale la stima ha per oggetto un appartamento in villino a schiera con annesso posto auto ed un ulteriore posto auto esclusivo in parcheggio comune, sito nel Comune di



Roma, con accesso da Via Rodolfo Villani, località Acilia, come meglio evidenziato nell'Elaborato Planimetrico della particella 3288, depositato in catasto con prot. RM0604704 del 23/10/2024 (all. n.01).



3. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

Nell'atto di compravendita notaio Dott. Antonio Oliva, rep. 31.838, racc. 21.124 del 23/06/2016 (all. n.02), con il quale la P.R. Costruzioni S.r.l. ha acquisito la proprietà dell'immobile in oggetto, al paragrafo "quinto", relativamente alla legittimità della costruzione, si dichiara: *"... la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è intervenuta in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma in data 5 marzo 2008 col n.205, che è stata presentata, per modifiche non essenziali, D.I.A. al Comune di Roma in data 15 maggio 2008 prot. n.QI/2008/0031756 con riferimento alla quale è intervenuta la dichiarazione di fine lavori dell'opera da parte del professionista responsabile in data 6 luglio 2010, prot.n. 63445 attestante la fine dei lavori e la conformità delle opere al progetto autorizzato; che è stata, infine, presentata per ristrutturazione interna all'abitazione CILA in data 31 marzo 2016 prot. n.33662; (...) che è intervenuta da parte del professionista responsabile in data 12 maggio 2016 prot.n.50543 attestante la fine dei lavori e la conformità delle opere al progetto autorizzato e che non vi sono state infine modifiche comportanti la necessità di ulteriori titoli abilitativi e che neppure sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 cit. L.47/85."*

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 19/12/2024, si è potuto accertare che rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale dell'abitazione, la parte di terrazzo adiacente alla zona abitabile, è stata chiusa ampliando il soggiorno e creando una nuova camera e un nuovo bagno. Questo ampliamento non risulta dichiarato nella legittimazione riportata nell'atto di compravendita, pertanto risulta eseguita abusivamente.

Le difformità rilevate sono in gran parte insanabile, devono essere demolite e ripristinato lo stato d'uso autorizzato.

Allo stato attuale, per quanto sopra relazionato, senza la regolarizzazione degli abusi accertati, **l'immobile non può essere oggetto di transazione.**

Si procederà comunque alla stima del valore che potrebbe essere offerto sul libero mercato, solo della parte e per l'uso legittimo, dopo la necessaria regolarizzazione.



Nelle planimetrie delle unità immobiliari depositate in catasto, corrispondenti a quelle allegate all'atto di compravendita citato, si ricavano le superfici grafiche:

1- Abitazione piano terra – sub 23 (all. n.03)

Superficie residenziale mq 50,00

Terrazzo mq 56,00

Giardino Anteriore mq 25,00

Giardino posteriore mq 40,00

2- Posto auto annesso all'abitazione - sub 24 (all. n.04)

Superficie mq 15,00

3- Posto auto di pertinenza - sub 52 (all. n.05)

Superficie mq 15,00



4. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

L'insediamento di Acilia si presenta come una zona disomogenea, dove si alternano blocchi di edilizia pubblica, villette abusive ed edifici privati. La rete stradale è incompleta e risultano assenti le connessioni interne. La zona è inoltre segnata dall'insufficienza della rete idraulica, fognaria e dei vecchi canali¹.

Gli immobili oggetto di stima sono ultimati anche se apparentemente non abitati.



5. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

La stima verrà eseguita per comparazione con unità di simili caratteristiche reperite sul mercato immobiliare nella stessa zona.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non

¹ <http://www.urbanistica.comune.roma.it/pru/pru-acilia.html>



necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Al fine di determinare, quindi, i valori base di stima, si è effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione.

Per una attendibile determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia delle Entrate.

Nel mercato immobiliare sono stati reperiti i seguenti immobili offerti in vendita:

- 1 - Quadrilocale in Largo Rodolfo Villani posto all'interno dello stesso complesso immobiliare di quello in oggetto e di uguale qualità e consistenza (all. n.06a). Superficie mq 101. Prezzo offerto € 280.000 - Valore unitario €/mq 2.772;
- 2 - Quadrilocale in Largo Rodolfo Villani posto all'interno dello stesso complesso immobiliare di quello in oggetto e di uguale qualità e consistenza (all. n.06b), superficie mq 115. Prezzo offerto € 275.000 – Valore unitario €/mq 2.391;

La quotazione riportata sul sito Immobiliare.it per gli immobili in vendita nella zona Acilia, Casal Bernocchi, Centro Giano, Dragona, Malafede, Vitinia è di €/mq 2.309 (all. n.07).

La banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate – ha pubblicato per la zona Acilia, primo semestre 2024 (all. n.08), per ville e villini in normale stato conservativo, valori di mercato compresi tra €/mq 1.750 e 2.500.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle abitazioni oggetto di stima, con riferimento a:

Localizzazione:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.



Posizione:

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

Tipologiche:

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

Produttive:

- *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.*
- *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.*
- *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.*
- *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.*
- *Modalità di pagamento del prezzo richiesto.*
- *Presenza di mutui bancari.*
- *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto,*



La ricerca di mercato ha prodotto due risultati appartamenti del tutto simili posti all'interno dello stesso condominio, quindi certamente applicabili per la stima dell'immobile in oggetto, con valore medio di €/mq 2.580.

Considerato lo stato di uso "a nuovo" e le buone rifiniture dell'appartamento, si ritiene che per la vendita della costruzione possa essere richiesto, cautelativamente rispetto ai valori risultanti dall'indagine di mercato effettuata per appartamenti simili offerti in vendita sul mercato immobiliare all'interno del medesimo condominio, il prezzo unitario di € 2.500,00, pari al valore massimo individuato dall'OMI.



6. Calcolo del valore del complesso immobiliare

Sulla base delle misure rilevate nel precedente paragrafo 3, la superficie commerciale dell'intero fabbricato sarà uguale:

Sup. residenziale abitabile mq 50,00 x coeff. param. 1 = sup. comm. mq 50,00;

Sup. terrazzo mq 56,00 x coeff. param. 30% = sup. comm. mq 16,80;

Sup. giardino fino a mq 50 (=sup. abitabile) x coeff. param. 10% = sup. comm. mq 5,00
eccedente mq 15 x coeff. param. 2% = sup. comm. mq 0,30

Sup. posto auto annesso mq 15,00 x coeff. param. 0,50 = sup. comm. mq 7,50;

Sup. posto auto non comunicante mq 15,00 x coeff. param. 25% = sup. comm. mq 3,75.

Superficie commerciale complessiva del fabbricato = mq 83,35

Considerato il valore unitario base di stima sopra determinato e pari a €/mq 2.500,00, si può stabilire il valore commerciale del fabbricato pari:

Superficie commerciale totale mq 83,35 x prezzo base €/mq 2.500,00 =

Probabile valore attuale del fabbricato, **dopo la necessaria regolarizzazione**, in cifra tonda
€ 208.000,00=.





7. Conclusioni

Si conferma come lo stato di illegittimità della costruzione non consente la stipula di atti di cessione. Per rendere possibile la cessione devono prima essere eliminati tutti gli abusi e ripristinato lo stato di legittimità.

Si ritiene che il costo necessario al ripristino allo stato di legittimità possa essere stimato in nel 20% del valore sopra stimato, quindi circa € 40.000,00.

Sulla base di quanto relazionato si può stabilire che il valore commerciale dell'immobile in oggetto, **dopo la necessaria regolarizzazione**, sarà pari ad € 208.000,00.

Si segnala che la stima innanzi espressa è di natura probabilistica e, quindi, soggetta ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Giuseppe Capobianco, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo principi basati sull'etica professionale improntando la stessa a criteri di obiettività.



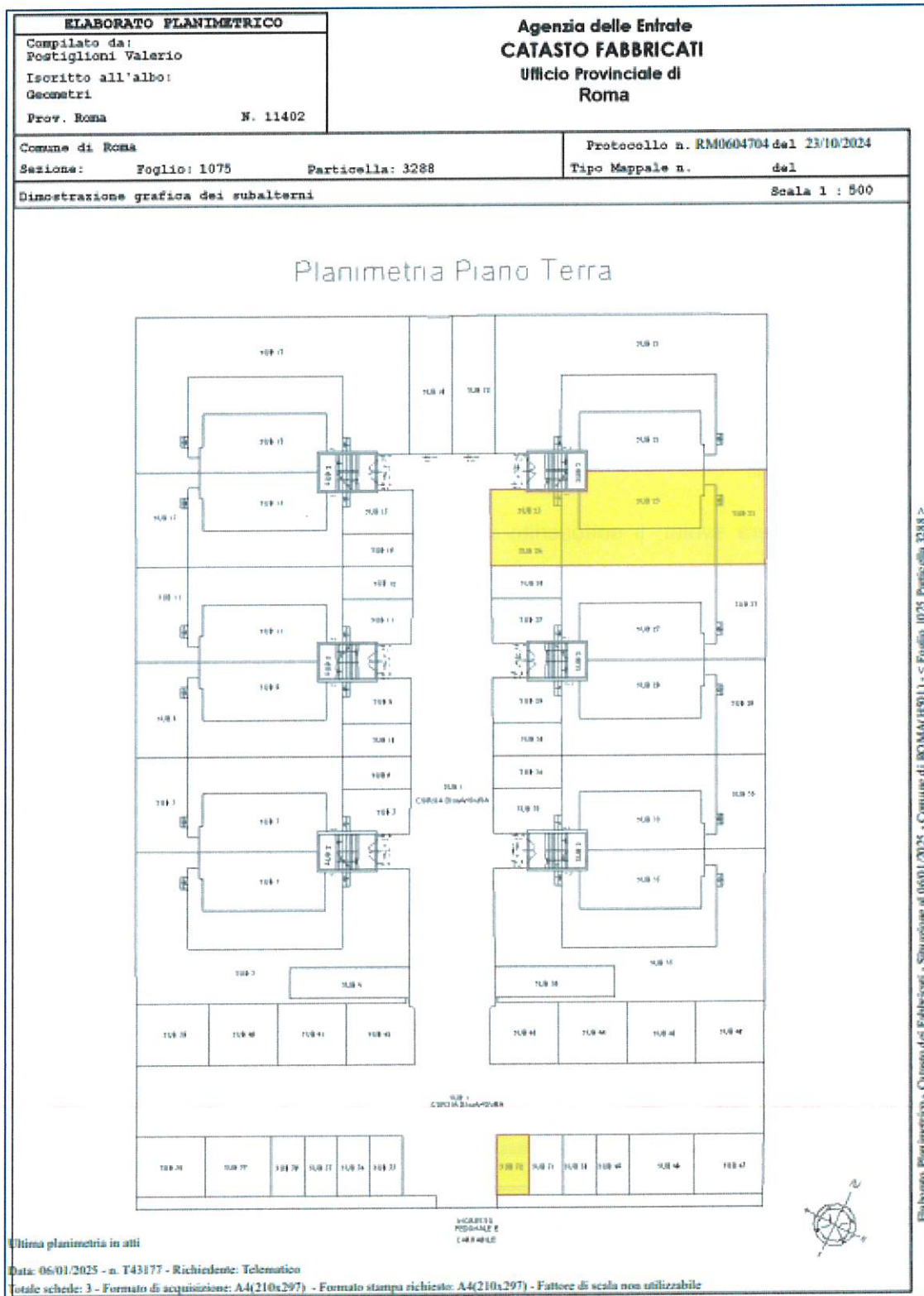
il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Allegati

- 1) Elaborato Planimetrico ultimo depositato in Catasto;
- 2) Atto di compravendita Notaio Antonio Oliva rep. 31838/2016;
- 3) Planimetria catastale abitazione (sub 23);
- 4) Planimetria catastale posto auto annesso all'abitazione (sub 24);
- 5) Planimetria catastale posto auto di pertinenza (sub 52)
- 6) Ricerca di mercato quotazioni immobili:
 - All. 06a – Quadrilocale Largo Rodolfo Villani, 61;
 - All. 06b – Quadrilocale Largo Rodolfo Villani, 61.
- 7) Quotazioni Immobiliare.it;
- 8) Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia Delle Entrate;
- 9) Documentazione fotografica.



Allegato 01 – Elaborato Planimetrico ultimo depositato in Catasto





Allegato 02 – Atto di compravendita Notaio Antonio Oliva rep. 31838/2016

REPERTORIO N.31.838	RACCOLTA N.21.124	REGISTRATO AG ENTRATA U.T. PM 2 D.P. 1 IL 01-7-2016 N. 19585/17
COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA L'anno duemilasedici, addì ventitre del mese di giugno. -23 giugno 2016- In Roma, nel mio studio. Avanti a me Dott. Antonio Oliva, Notaio in Roma con lo studio alla Via Donatello n. 75, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, si sono costituite - da una parte, la società unipersonale: 1) _____, con sede _____ _____ domiciliato per la carica presso la suindicata sede sociale, legittimato al presente atto in virtù degli idonei poteri statutari; - dall'altra, la Società: 2) "P.R. COSTRUZIONI Società a responsabilità limitata", con sede in Roma, Viale Vasco De Gama n. 81, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma n. 13301481001, al REA n. 1436894, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante _____ domiciliata per la carica presso la suindicata sede sociale, legittimata al presente atto in virtù degli idonei poteri statutari. Dell'identità personale di essi comparenti io Notaio sono certo e gli stessi mi fanno richiesta di ricevere il presente atto di compravendita di una porzione immobiliare in Comune di Roma, regolata in forza delle seguenti convenzioni. PRIMO - in persona del convenuto amministratore, come dianzi indicato - vende alla Società "P.R. COSTRUZIONI Società a responsabilità limitata", che del pari come sopra detto legittimamente rappresentata, accetta ed acquista, la proprietà della seguente porzione immobiliare in Roma, nel fabbricato condominiale al Largo Rodolfo Villani n. 61, e precisamente: J- appartamento al piano terra, distinto con il n. int. 14, con annessa area pertinenziale a corte esclusiva nella quale insiste un posto auto scoperto, composto di soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera, bagno e terrazzo; confinante, nell'insieme, con appartamenti intt. 13 e 17, vano scale e distacco verso proprietà comune, salvo altri; J- annesso pertinenziale altro posto auto al piano terra confinante con area di manovra per due lati e posto auto _____		

Reg. Gen. 71068
Reg. Part. 52889
con € 90,00





distinto col sub. 51, salvo altri;
in Catasto Fabbricati la porzione in oggetto si distingue
col dati: foglio 1075, p.lla 3288,
sub. 23, z.c. 6, categ. A/7, cl. 6, vani 3,5, superficie
catastale mq. 62, totale escluse aree scoperte mq. 51, P. T,
int. 14, R.C Euro 723,04 (l'appartamento);
sub. 24, z.c. 6, categ. C/6, cl. 7^a, mq. 15, superficie
catastale mq. 15, P. T, int. 14, R.C. Euro 27,89 (il posto
auto scoperto);
sub. 52, z.c. 6, categ. C/6, cl. 7, mq. 15, superficie
catastale mq. 15, P. T, R.C Euro 27,89 (l'altro posto auto).
Ai sensi e per gli effetti della Legge 27 febbraio 1985, n.
52, art. 29, comma 1 bis, questo quale introdotto dal D.L.
n. 78 del 31 maggio 2010, convertito nella L. n. 122 del 30
luglio 2010:
- il sottoscritto Notaio dichiara di avere previamente
individuato gli "intestatari catastali" e verificata la
"loro conformità con le risultanze dei Registri
Immobiliari";
- ai fini pure della migliore identificazione dell'immobile
in oggetto, si fa quindi espresso riferimento alle
planimetrie depositate in catasto che, in fotocopia -
previa visione data da me notaio alla parte acquirente - si
allegano al presente atto con le lettere "A", "B" e "C",
sottoscritte dalle parti e da me Notaio, omessane la mia
lettura per dispensa avutane dalle parti;
- all'uopo, l'intestataria Società a mezzo
del convenuto legale rappresentante dichiara la "conformità
allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie"
sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

SECONDO

La porzione immobiliare in oggetto è venduta ed accettata a
corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,
con accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù,
oneri e diritti condominiali; riguardo a questi ultimi,
per l'effetto legale della proporzione millesimale di
partecipazione (condominiale, appunto) alle rispondenti
entità oggetto di proprietà comune, quali indicate e
regolate dalla legge (vedi art. 1117 C.C.), dai titoli di
provenienza e dal Regolamento di Condominio vigente per il
fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte e, insomma,
col diritti ed oneri inerenti tutti.

La società alienante dichiara di essere a conoscenza
dell'onere di trasmissione della copia autentica del
presente atto all'Amministrazione del Condominio onde
conseguire la liberazione da ogni ulteriore obbligo di
contribuzione alle spese condominiali (tuttavia solidale con
la parte acquirente L. del 1 dicembre 2012 n. 220).
La proprietà ed il possesso si trasmettono contestualmente e
con tutti gli effetti, utili ed onerosi.



SECONDO BIS

A) Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 Dm 22 gennaio 2008 n. 37 che corredano i beni oggetto del presente contratto, la parte alienante garantisce la parte acquirente circa la conformità di detti impianti e di quelli condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

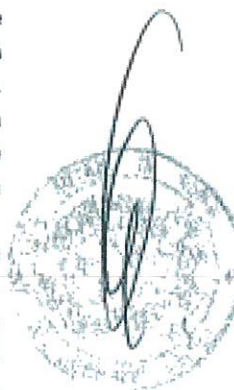
Le parti contraenti convengono che sulla parte alienante non grava alcun obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa eventualmente sopravvenuta rispetto a quella vigente all'epoca in cui gli impianti vennero realizzati e che pertanto grava sulla parte acquirente ogni onere e spesa occorra sostenere per adeguare gli impianti a detta eventuale sopravvenuta normativa.

La parte alienante, dal canto suo, si dice consapevole (pure ex art. 1477, comma 3, C.C.) dell'obbligo di consegnare alla parte acquirente "i documenti relativi... all'uso della cosa venduta".

B) Le parti dichiarano di essere edotte di quanto disposto negli artt. 3 e 6 del D. Lgs. 192 del 19 agosto 2005 e successive modifiche ed integrazioni. Tuttavia, in considerazione del fatto che l'art. 6, comma 10, D.Lgs. 192/2005 fa salvi gli attestati di certificazione energetica, rilasciati prima del 6 giugno 2013, in conformità alla Direttiva 2002/91/CE, in corso di validità in base alla previgente disciplina, e che quindi il venditore può avvalersi ancora dell'ACE rilasciato in data anteriore al 6 giugno 2013, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte alienante tale Attestato relativo al suddetto appartamento, redatto in data 22 settembre 2010 dal geom. Fabio Morini (Collegio di Roma n. 8992) fatto pervenire alla Regione Lazio in data 28 settembre 2010.

Attestato che la medesima parte acquirente mi consegna in originale e che quindi si allega al presente atto con la lettera "D". La parte acquirente dichiara, altresì di essere a conoscenza della sua validità temporale e della necessità di un suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione e riqualificazione che modifica la prestazione energetica dello stesso. La parte alienante dichiara che il predetto Attestato risulta dunque tuttora valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza degli impianti termici installati.

La parte acquirente dà conclusivamente atto di avere dunque ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva





dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici.

TERZO

La parte alienante - a mezzo del convenuto rappresentante - garantisce la titolarità e la legittima provenienza della porzione immobiliare in oggetto per acquisto corrispondente fattone giusta l'atto a mio rogito rep.n. 26.939 in data 9 maggio 2011, a Roma registrato il 24 maggio 2011 al n. 16956 e trascritto il 26 maggio 2011 form.n. 35648.

Garantisce, altresì, l'insussistenza di soggetti aventi titolo all'esercizio della prelazione urbana, e che il cespite è libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, pesi ed oneri di sorta, ad eccezione dell'ipoteca form.n. 471 iscritta in data 14 gennaio 2011, in favore della _____ annotata di frazionamento in data 15 marzo 2011 form.n. 520 e oggetto di corrispondente acollo col presente atto.

La Società alienante assicura e garantisce che l'immobile oggetto del presente atto rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi previsti dalla normativa vigente e che è già stata protocollata al Comune di Roma la richiesta di agibilità in data 29 luglio 2010, prot.n. QI/2010/48782.

QUARTO

Mi dichiarano le parti che il corrispettivo pattuito assomma a complessivi Euro 198.000,00 (centonovantottomila Virgola zero zero) oltre IVA per Euro 198.800,00 (centonovantottomilaottocento virgola zero zero).

Le parti, sotto personale responsabilità, previo richiamo delle sanzioni da me Notaio fatto ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, in riferimento al comma 22 dell'art. 35 del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, convertito nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006, previa informazione da me Notaio data sulle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, il tutto ai sensi della normativa vigente, rilasciano le seguenti dichiarazioni:

a) che il suindicato corrispettivo è stato pagato: con assegno bancario non trasferibile - Ag. 24 di Roma n. 890662738 per l'importo di EURO 20.784,03 (così comprensivo dell'IVA)

- per Euro 196.015,97 questi sono corrisposti mediante acollo della corrispondente residua frazionata quota in linea capitale del mutuo N. 741594888.12 concesso dalla _____ giusta contratti a mio rogito: mutuo, in data 13 gennaio 2011 rep.n. 26.507, registrato a Roma il 13 gennaio 2011 al n. 921 che ha originato la appresso indicata iscrizione ipotecaria n. 471/2011; atto di erogazione e quietanza di mutuo e



frazionamento, rep.n. 26629 in data 21 febbraio 2011, annotato di frazionamento il 15 marzo 2011 form.n. 5203.

Detti contratti la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, specie per quanto riguarda le rate di ammortamento e le modalità di accollo tutte.

Le controparti hanno dichiarato e confermano di avere personalmente verificato nei confronti della la effettiva oggettiva accollabilità del mutuo in parola.

Detto prezzo è stato dunque pagato alla parte alienante che, in persona come sopra, ne accusa ricevuta e, salvo buon esito dei sopraindicati mezzi di pagamento, ne rilascia quietanza, con dichiarazione di essere stata tacitata di ogni sua aspettanza per quanto dal presente contratto dipendente.

b) - di non essersi avvalsi di un mediatore.

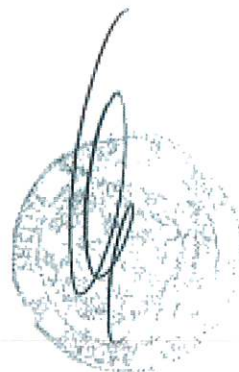
Le parti dichiarano di essere state informate dal Notaio rogante che, per il caso di occultamento, anche in parte, dei corrispettivi pattuiti, sono previste le seguenti prescrizioni sanzionatorie:

- l'imposta sull'intero corrispettivo con la previsione (ex comma 164 dell'art. 1 L. 244/2007) della responsabilità in solido della parte acquirente con la parte alienante;
- il pagamento, sulla differenza di imposta, di una somma oscillante dal 50% al 100% della differenza stessa;
- il pagamento di una somma da Euro 500,00 a Euro 10.000,00.

QUINTO

La parte alienante a mezzo del convenuto Amministratore - sotto la personale responsabilità previo richiamo delle sanzioni da me Notaio fatto ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, in G.U. 20 febbraio 2001, che tiene luogo del corrispondente ammonimento di cui già alla L. 4/1/68 n. 15 sulle pene sancite dalla legge contro i dichiaranti il falso - mi rende le seguenti dichiarazioni:

-- ai sensi e per gli effetti, pure, di cui al combinato disposto degli artt. 46, 136 e 137 D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (T.U. sull'edilizia), nel testo modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 301 del 27 dicembre 2002, e dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47: che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è intervenuta in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma in data 5 marzo 2008 col n. 205, che è stata presentata, per modifiche non essenziali, D.I.A. al Comune di Roma in data 15 maggio 2008 prot.n. QI/2008/0031756 con riferimento alla quale è intervenuta la dichiarazione di fine lavori dell'opera da parte del professionista responsabile in data 6 luglio 2010, prot.n. 63445 attestante la fine dei lavori e la conformità delle opere al progetto autorizzato; che è stata, infine, presentata per ristrutturazione interna all'abitazione CILA in data 31 marzo 2016 prot.m. 33662; che il Comune, nei termini di legge, non ha frapposto ostacoli e neppure





manifestato determinazioni sospensive degli interventi programmati; - che la denuncia era corredata della prescritta documentazione e della relazione dell'esperto; - l'insussistenza di vincoli ostativi; - che l'opera realizzata è in sintonia con gli strumenti urbanistici vigenti; - che sono stati versati gli oneri concessori ed adempiuti tutti i pagamenti del caso; - che è intervenuta la dichiarazione di fine lavori dell'opera da parte del professionista responsabile in data 12 maggio 2016 prot.n. 50543 attestante la fine dei lavori e la conformità delle opere al progetto autorizzato e che non vi sono state infine modifiche comportanti la necessità di ulteriori titoli abilitativi e che neppure sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 41 cit. L.47/85.

La parte acquirente dichiara di essere compiutamente informata della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto del presente atto e di non avere conferito mandato alcuno al Notaio rogante per l'oggetto di disamine ulteriori rispetto all'ordinario riscontro del carteggio prodotto e, così, lo esonera da qualsiasi responsabilità al riguardo.

SESTO

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale, dispensa il Direttore del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio competente e lo esonera da ogni responsabilità al riguardo.

SETTIMO

Con riferimento ai contenuti dell'art. 13 D.lgs. 196/2003 e successive modificazioni, le parti specificatamente autorizzano me Notaio al trattamento dei dati anagrafici personali censibili ad elaborazione informatica.

OTTAVO

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Il presente trasferimento è soggetto ad IVA ricorrendo le condizioni poste dall'art. 35 comma 8 L. 4/8/2006 n. 248 - di conversione del DL 4/7/2006 n. 223 - e successive modifiche e integrazioni (trattasi, in particolare, di cessione di fabbricato ristrutturato ai sensi della L. 457/1978, art. 31 lettere C, D ed E, dalla odierna parte venditrice, i cui lavori sono stati ultimati da meno di cinque anni).

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Pubblicato mediante lettura datane da me Notaio alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore diciassette e minuti trenta.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, consta di quattro fogli per facciate occupate tredici fin qui.

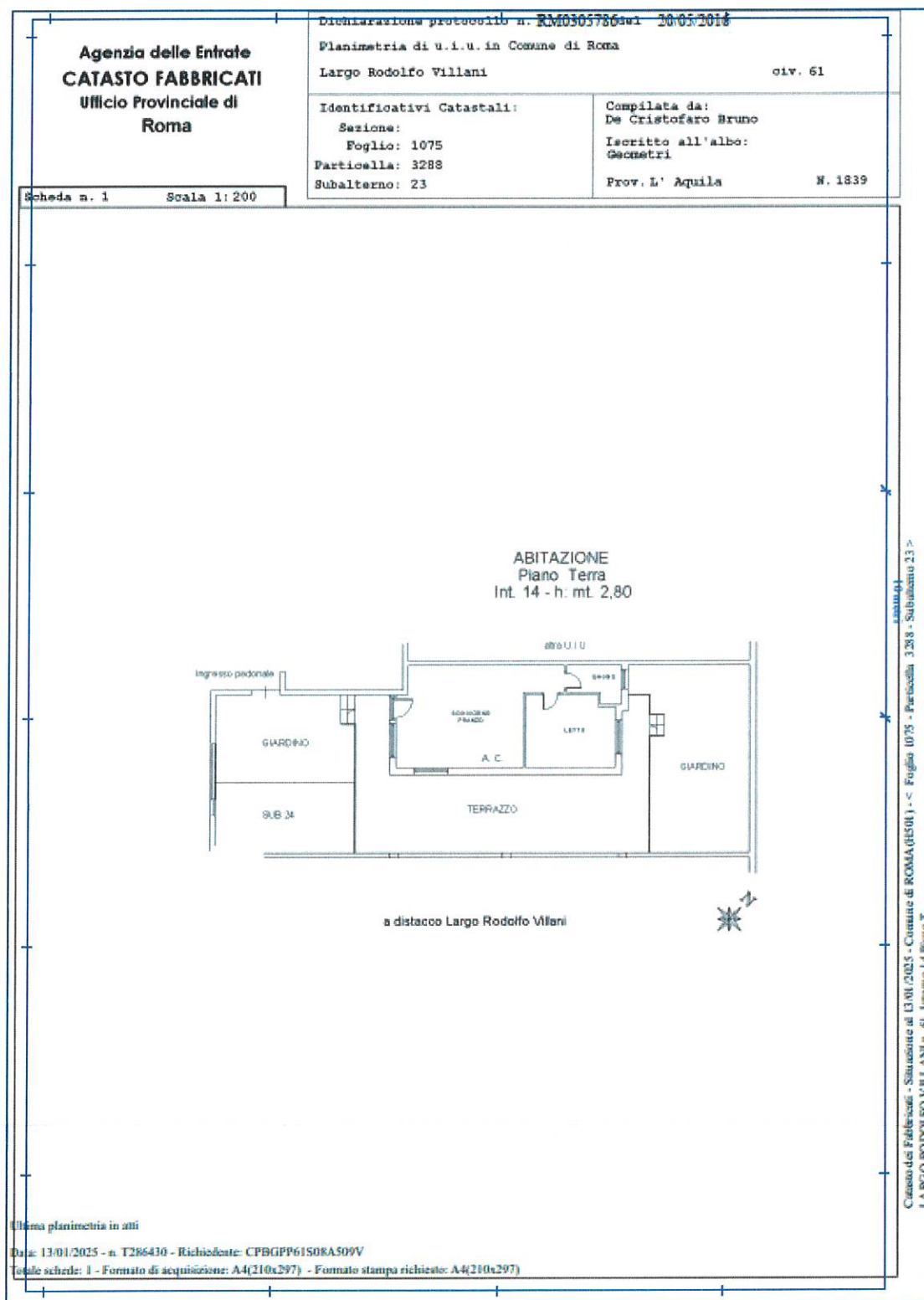


FIRMATO

A handwritten signature in black ink is written over a circular, textured stamp. The signature is a stylized, cursive 'G'. The stamp is circular with a grainy, textured appearance, possibly a seal or a stamp from a legal or official body.



Allegato 03 – Planimetria catastale abitazione (sub 23)





Allegato 04 – Planimetria catastale posto auto annesso all'abitazione (sub 24)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. R1507991443a1 02/07/2010	
	Planimetria di u.i.i.u. in Comune di Roma Largo Rodolfo Villani civ. 61	
Scheda n. 1 Scala 1:100	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 1075 Particella: 3288 Subalterno: 24	Morini Fabio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 8992

PIANTA PIANO TERRA
posto auto scoperto

giardino

posto auto

N

Ultima planimetria in atti

Data: 13/01/2025 - n. T286432 - Richiedente: CPBGPP61S08A509V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2025 - Comune di ROMA (R504) - Foglio 1075 - Particella 3288 - Subalterno 24 -
LARGO RODOLFO VILLANI n. 61 Interno 14 Piano T



Allegato 05 – 5) Planimetria catastale posto auto di pertinenza (sub 52)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0799144 del 02/07/2010	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Largo Rodolfo Villani civ. 61	
Scheda n. 1 Scala 1:100	Identificativi Catastali:	Compilata da: Morini Fabio
	Sezione: Foglio: 1075 Particella: 3288 Subalterno: 52	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 8992

PIANTA PIANO TERRA
posto auto

corsia di manovra

SUB.51

N

Allegato 1 - Planimetria in atti

Data: 13/01/2015 - n. T286434 - Richiedente: CPBGPP61508A509V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Carta del Fabbricati - Situazione al 13/01/2015 - Comune di ROMA (d1501) - < Foglio 1075 - Particella 3288 - Subalterno 52 >
LARGO RODOLFO VILLANI n. 61 Piano T



Allegato 06a – Offerte immobiliari – Quadrilocale Largo Rodolfo Villani, 61



Affiliato Toscano - Agenzia di Roma Acilia Madonnetta
via cesare maccari 280 00125
Roma (RM)
Tel. 06 9480 2859

Appartamento in Vendita
Largo Rodolfo Villani, Roma (RM)
Zone: Acilia, Casal Bernocchi, Centro Giano, Dragona, Malafede, Vitinia
Quartiere: Acilia

€ 280.000
Riferimento: 25/24



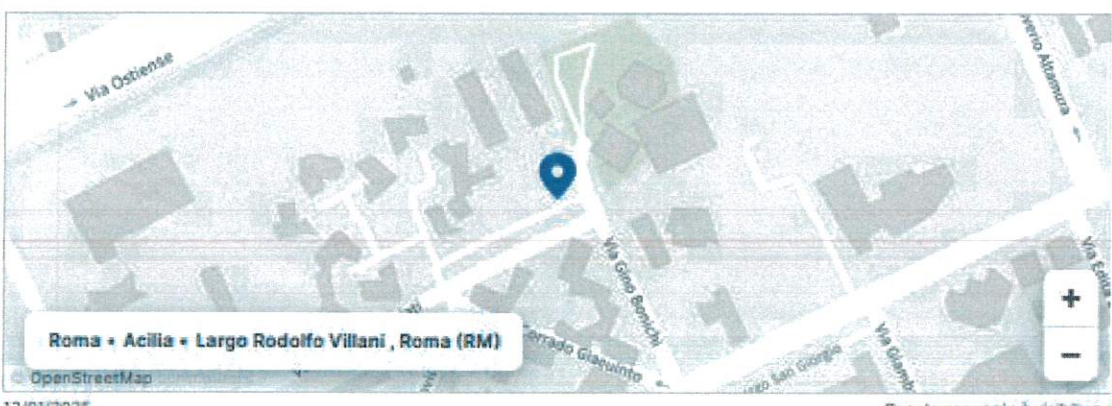
Locali: 4
Anno di costruzione: 2010
Totale piani: 2
Spese condominio: € 30/mese

Bagni: 2
Cucina: A vista
Posti Auto: 2
Terrazzo: Sì

Superficie: 101 m²
Disponibilità: libero
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica G Indice prestazione energetica: 175 kWh/m² anno

Descrizione: L'immobile, situato in Largo Rodolfo Villani in un complesso residenziale privato di recente costruzione in piena proprietà, si estende su due livelli. Al primo piano, troviamo un salone con cucina all'americana arredata, una comoda camera da letto e un bagno con doccia e finestra. Il salone si affaccia su un grande terrazzo coperto che circonda l'abitazione, e fornisce uno spazio esterno molto fruibile. Al secondo ...



Roma • Acilia • Largo Rodolfo Villani, Roma (RM)

OpenStreetMap

13/01/2025

Questo annuncio è visibile su 



Allegato 06b – Offerte immobiliari – Quadrilocale Largo Rodolfo Villani, 61



Servizi Immobiliari P.S. case
Viale Leonetto Cappiello 45 00125
Roma (RM)

Tel. 06 3615 7253
Fax. 1782754317

Appartamento in Vendita

€ 275.000
Riferimento: EK-99258072

Largo Rodolfo Villani 00125, Roma (RM)

Zone: Acilia, Casal Bernocchi, Centro Giano, Dragona, Malafede, Vittoria
Quartiere: Acilia



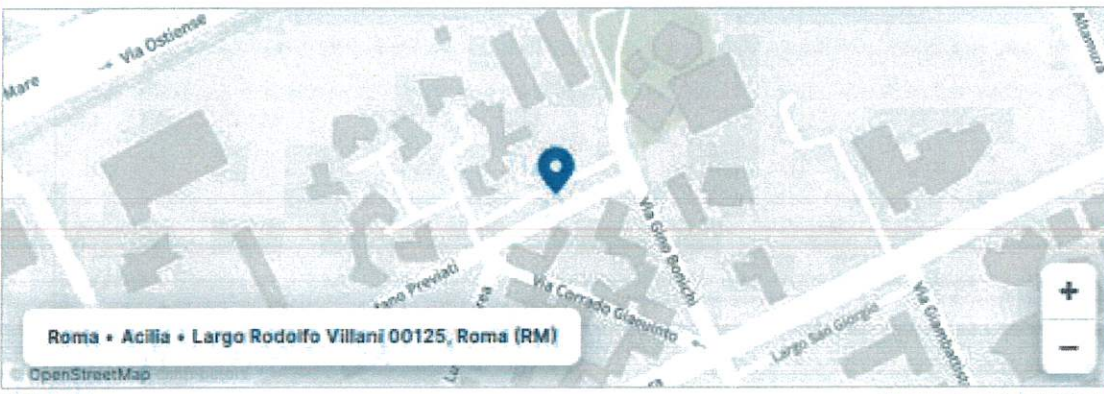
Locali: 4
Anno di costruzione: 2011
Totale piani: 2
Spese condominio: € 50/mese

Bagni: 2
Cucina: Angolo cottura
Posti Auto: 2
Terrazzo: SI

Superficie: 115 m²
Plano: 1
Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica  **EP globale non rinnovabile:** ≥ 3,51 kWh/m² anno

Descrizione: Bellissimo appartamento su due piani in vendita ad Acilia. Situato in una zona tranquilla e riservata, vicino alla stazione e ai negozi. Questa splendida proprietà vanta una superficie calpestabile di 115mq e una tripla esposizione. Al primo piano troverete un ampio salone con angolo cottura, una camera da letto e un bagno finestrato con box doccia. Inoltre, potrete godere di un terrazzo di 50mq, perfetto per riass...



Roma • Acilia • Largo Rodolfo Villani 00125, Roma (RM)

OpenStreetMap

13/01/2025

Questo annuncio è visibile su 



Allegato 07 – Quotazioni Immobiliare.it





Allegato 08 – Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia Delle Entrate

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/ACILIA%20SUD%20(VIA%20DI%20PRATO%20CORNELIO)

Codice zona: E33

Microzona: 222

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2450	L	9,8	14	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	2200	L	8,3	12	L
Box	Normale	750	1100	L	4,8	7	L
Posti auto coperti	Normale	550	800	L	4	5,8	L
Posti auto scoperti	Normale	350	500	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1750	2500	L	7,3	10,5	L





Allegato 07 – Documentazione fotografica







