

RELAZIONE

■■■■■■ – ROMA

PROPRIETÀ - CATASTO

■■■■■■, nato a Roma il 3 giugno 1958, e ivi residente alla ■■■■■■, c.f. ■■■■■■, coniugato in regime di separazione dei beni;

■■■■■■, nato a Roma il 9 gennaio 2004, e ivi residente alla ■■■■■■, c.f. ■■■■■■, di stato civile libero.

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, alla ■■■■■■, e precisamente: appartamento al piano primo della scala “B”, distinto dal numero d’interno uno (int. 1), della consistenza di sei (6) vani catastali, confinante con proprietà ■■■■■■ e/o aventi causa, vano scale, androne del fabbricato.

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, in giusta ditta, al foglio 512, particella 87, sub. 14, z.c. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 6, sup. cat. tot. mq. 118, R.C. Euro 1.204,55.

PROVENIENZA

Quanto in oggetto è pervenuto ai signori ■■■■■■ e ■■■■■■, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, come segue:

— atto di donazione con riserva di usufrutto per notaio ■■■■■■ di Roma del 15 febbraio 1989, rep. n. 512, registrato a Roma il 2 aprile 1989 al n. 18923/1V, trascritto a Roma 1 il 29 marzo 1989 al n. 14209 di formalità, a mezzo del quale la signora ■■■■■■, nata a Molfetta (BA) l’11 ottobre 1912, riservandosi l’usufrutto vitalizio, ha donato alla nipote ■■■■■■, nata a Roma il 4 maggio 1971, e al tempo nubile, la quota di 3/4 (tre quarti) in nuda proprietà su quanto in oggetto;

— atto di donazione con riserva di usufrutto per notaio ■■■■■■ di Roma del 15 febbraio 1989, rep. n. 514, registrato a Roma il 2 aprile 1989 al n. 18925/1V, trascritto a Roma 1 il 29 marzo 1989 al n. 14211 di formalità, a mezzo del quale la signora ■■■■■■, sopra generalizzata, riservandosi l’usufrutto vitalizio, ha donato al figlio ■■■■■■, nato a Roma il 30 gennaio 1928, e al tempo coniugato in regime di separazione dei beni, la quota di 1/4 (un quarto) in nuda proprietà su quanto in oggetto;

— atto di divisione e permuta per notaio ■■■■■■ di Roma del 15 febbraio 1989, rep. n. 516, registrato a Roma il 2 aprile 1989 al n. 18922/1V, trascritto a Roma 1 il 29 marzo 1989 al n. 14208 di formalità, a mezzo del quale il signor ■■■■■■, sopra generalizzato, ha ceduto a titolo di permuta alla signora ■■■■■■, sopra generalizzata, la quota di 1/4 (un quarto) in nuda proprietà su quanto in oggetto, divenendo così ella titolare dell’intera nuda proprietà;

— la signora ■■■■■■ è deceduta il 8 febbraio 2001, così riunendosi l’usufrutto alla nuda proprietà, mentre la signora ■■■■■■ è deceduta ab intestato il 14 settembre 2016 (dichiarazione di successione registrata a Roma 5 - Tuscolano il 20 febbraio 2017 al n. 33810 vol. 65214, trascritta a Roma 1 il 24 febbraio 2017 al n. 16044 di formalità), lasciando a sé superstiti quali unici eredi il coniuge ■■■■■■ e il figlio ■■■■■■, sopra generalizzati, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno su quanto in oggetto.

URBANISTICA

I lavori di costruzione del fabbricato di appartenenza dell’unità immobiliare in oggetto sono iniziati in data antecedente il giorno 1 gennaio 1962.

Sulla scorta della relazione di sopralluogo della società Gioia S.r.l.s., con sede in Roma, redatta il 22 luglio 2024, sussistono difformità interne da sanarsi tramite presentazione di idoneo titolo edilizio.

Non prodotti ai fini della presente relazione certificato di abitabilità e/o segnalazione certificata di agibilità.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Alla data del 25 luglio 2024 quanto in oggetto è libero da trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli.

APE

Assente. In corso di preparazione.

CRITICITÀ

Necessità di:

- certificati di morte delle signore ■■■■■■ e ■■■■■■, quest'ultimo ai fini della trascrizione di accettazione tacita di eredità il cui costo è a carico dei venditori;
- presentazione di idoneo titolo edilizio ai fini della sanatoria di quanto ritenuto difforme sulla base della relazione di sopralluogo di cui sopra, e relativo aggiornamento planimetrico;
- attestato di prestazione energetica in corso di validità, se digitale munito del relativo file .p7m;
- attestazione da parte di un tecnico abilitato circa la presenza o meno dei requisiti ai fini dell'ottenimento dell'agibilità parziale;
- contratti di locazione in essere sottoscritti dalle parti, muniti degli estremi di registrazione e relative eventuali disdette comunicate a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, e/o mezzi equipollenti.

N.B.

1) Si precisa che in base alla natura dei lavori da sanarsi, un eventuale certificato di abitabilità a suo tempo rilasciato e/o segnalazione certificata di agibilità presentata potrebbero non essere più riferibili all'unità immobiliare in oggetto;

2) L'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 stabilisce che alla prima scadenza dei contratti di locazione "il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi". Uno dei motivi presi in considerazione dalla norma è quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili a uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso, aggiunge la norma, "al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392". La prelazione opera pertanto ove sia stata esercitata la disdetta. In tal caso sarà necessario comunicare ai conduttori la denuntiatio per l'esercizio della prelazione che presuppone, ai sensi dell'art. 38 della legge 392/1978, la notifica tramite ufficiale giudiziario, con l'indicazione del prezzo di vendita e delle altre modalità contrattuali. Si precisa che non è possibile rinunciare alla prelazione in parola senza la propedeutica "denuntiatio" di cui sopra, ritualmente inviata. In alternativa i conduttori potranno presentarsi il giorno di stipula della futura vendita costituendosi in atto e rinunciare così alla prelazione.

Roma, 25 luglio 2024

■■■■■, iscritto nel Registro dei Praticanti Notai di Roma, Velletri e Civitavecchia — Consulente e collaboratore notarile — Docente presso la scuola di formazione Notaio.org — Transaction Manager Relab Italia S.r.l.

Gentili venditori, siamo lieti che vi siate rivolti a RELAB ITALIA S.R.L.. La nostra società adotta elevati standard professionali nell'istruttoria delle pratiche immobiliari. La presente relazione ha lo scopo di fornire a voi e al futuro acquirente una informativa chiara ed essenziale per la massimizzazione del risultato: la vendita in totale trasparenza. Nel ringraziarvi, vi invitiamo a mantenere una comunicazione costante e aperta con la vostra Consulente Immobiliare **Antonella Baiocchi**.

Luogo e data

Per conoscenza venditori

I dati identificativi delle parti private e dell'immobile (nomi, cognomi, indirizzi e codici fiscali) sono stati oscurati (■■■■■); date, numeri di repertorio, di registrazione, di trascrizione e dati catastali sono stati modificati rispetto all'originale, per la tutela della riservatezza delle parti coinvolte, in linea con il Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR). Il documento originale integrale resta agli atti dello studio.