

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 902/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti.....	23



## INCARICO

---

In data 13/11/2023, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mesoraca n. 21, interno (già) 1, piano terra rialzato

## DESCRIZIONE

---

PIENA PROPRIETA' su APPARTAMENTO, sito in Roma alla via Mesoraca civ. n. 21, zona XIV - Borghesiana, Municipio Roma VI (già Mun. VIII), confinante con corte comune (già fg.1022/part.1233/sub.1-B.C.N.C.), vano scala, distacco su via Mesoraca, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al piano terra (rialzato), foglio 1022, part. 1233, sub. 506 (unità abitativa posta a destra della scala di accesso), cat. A/2, z.c. 6, cl. 6, cons. 4,0 vani, sup. cat. 103,00 mq, R.C. € 650,74 articolato catastalmente in ingresso/disimpegno, 2 camere, cucina, bagno e balcone, conformemente allo stato dei luoghi se non per disallineamenti dei tramezzi ed una diversa distribuzione della disposizione degli spazi interni risultando il soggiorno/pranzo/angolo cottura ricavato da una porzione di disimpegno accorpata alla limitrofa camera. Il vano cucina variato nell'uso di camera da letto, il balcone privato di una porzione laterale di balaustra ed impropriamente collegato da una rampa in ferro all'area sottostante non di pertinenza esclusiva del compendio pignorato, tanto che presupponendolo, ipoteticamente, legittimo dal punto di vista edilizio/urbanistico, necessiterebbe della regolarizzazione della diversa disposizione dei tramezzi interni oltre al ripristino delle superfetazioni (demolizione del corpo scala esterno e ricucitura della porzione mancante della ringhiera).

L'unità residenziale deriva da una maggiore superficie abitativa, realizzata sine titolo, distinta con l'interno n. 1 costituente l'intero piano terra rialzato identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1022, part. 1233, sub. 2, costituita con prot. n. 2778/1987, oggetto di ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 86/214524/sott.1, inerente i piani seminterrato e terra, in realtà terra rialzato, per una superficie utile abitabile di mq 154,35 ed una superficie non residenziale di 156,95 ragguagliata a mq 94,17 (=156,95 x 0,60) per un totale di 248,52 mq in TIPOLOGIA 3 (opere realizzate senza licenza edilizia o concessione conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della L. 47/85) al momento non rilasciata e per cui venne prospettata reiezione ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D, Legge 662/1996 per carenza documentale dalla P.A. con comunicazione prot. 10115 del 26/01/2006 intestata al precedente proprietario, benché non emesso provvedimento di diniego.

In data 25/07/1990 l'unità identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1022, part. 1233, sub. 2 costituente l'intero piano terra rialzato venne frazionata (n. 67744.1/1990), illegittimamente, nelle unità immobiliari identificate con il sub. 504 e con il sub. 505 poste salendo a destra (sub. 505) e sinistra (sub. 504) della scala di accesso comune, presumibilmente interessate da DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO prot. 0/36061/0 del 26/02/1995, priva di indicazioni catastali e dell'oggetto della sanatoria se non riportante la

TIPOLOGIA 7 (opere di manutenzione straordinaria come definite dall'articolo 31 lettera B della Legge 457/78, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della Legge 47/85) per cui venne prospettata reiezione ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D, Legge 662/1996 per carenza documentale dalla P.A. con comunicazione prot. QI/2019/169528 intestata al precedente proprietario, benché non emesso provvedimento di diniego.

In data 27/02/2008 presso il Catasto dei Fabbricati con variazione prot. RM0282451 per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" (n. 19712.1/2008) la particella 504 (unità abitativa posta dalla planimetria in atti catastali a sinistra della scala di accesso) assumeva l'identificativo di sub. 506 (unità abitativa posta dalla planimetria in atti catastali a destra della scala di accesso), venendo invertiti i due immobili e contestualmente SOPPRESSO il sub. 504 (posto a sinistra), risultando così l'immobile posto a destra della scala di accesso (DUPLICATO) identificato presso il Catasto dei Fabbricati sia come FG.1022/PART.1233/SUB.506 (cospite pignorato) che come FG.1022/PART.1233/SUB.505 (di terza proprietà).

Attualmente l'immobile risulta privo di titoli legittimatori (con evidenti difficoltà di trasferimento del bene sul libero mercato) pendendo istanze di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/214524/sott.1 e prot. 00/36061/0 per cui la P.A. prospettava reiezioni ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D, Legge 662/1996 per carenza documentale. Al momento non risultano emessi provvedimenti di diniego che non si escludono da questo perito.

Le dette problematiche, unitamente alla mancanza del certificato di agibilità, alla carenza manutentiva ed impiantistica, rimarranno in capo al futuro acquirente, con conseguente applicazione di congrue decurtazioni dal prezzo di stima.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mesoraca n. 21, interno (già) 1, piano terra rialzato

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si acclude in allegato l'ATTO DI COMPRAVENDITA del 14/03/2008 a rogito del Notaio Giorgio Tavassi di Roma, rep. 122013, rep. 25155, registrato a Roma 3 in data 17/03/2008 al n. 10927/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 19/03/2008 ai nn. 34117/17658 con cui la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, l'appartamento posto al piano terra (di fatto piano terra rialzato), composto di ingresso, cucina, due camere, balcone, confinante con vano scala, distacco su via Mesoraca, distacco su proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1022, part. 1233, sub.506, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, vani 4, R.C. euro 650,74.

## CONFINI

L'APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 1 confina con corte comune (già fg.1022/part.1233/sub.1-B.C.N.C.), vano scala, distacco su via Mesoraca, salvo se altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	101,80 mq	1	101,80 mq	2,98 m	terra rialzato
Balcone	3,30 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	3,00 m	terra rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,00 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/1987 al 25/07/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1022, Part. 1233, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2



		Piano T
Dal 25/07/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1022, Part. 1233, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 1,14 Piano T
Dal 01/01/1992 al 27/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1022, Part. 1233, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano T
Dal 27/02/2008 al 14/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1022, Part. 1233, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano T
Dal 14/03/2008 al 27/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1022, Part. 1233, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano T
Dal 27/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1022, Part. 1233, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1022, Part. 1233, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 650,74 Piano T

SI PRECISA CHE:

A) Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.

B) Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

C) Il bene staggito deriva dalla maggiore superficie abitativa (int.1 articolato nell'intero piano terra rialzato) identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1022, part. 1233, sub. 2 costituita in atti censuari dal

20/12/1990 con pratica protocollo n. 2778/1987.

- L'unità identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1022, part. 1233, sub. 2 venne frazionata in data 25/07/1990 con pratica protocollo n. 67744.1/1990 nelle due distinte unità immobiliari identificate con il sub. 504 e con il sub. 505 poste salendo a destra (sub. 505) e sinistra (sub. 504) della scala di accesso comune come si evince dalle planimetrie catastali accluse in allegato.

- In data 27/02/2008 con variazione prot. pratica RM0282451 per "diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione" (n. 19712.2008) la particella 504 (unità abitativa posta dalla planimetria in atti catastali a sinistra della scala di accesso) assumeva l'identificativo di sub. 506 (unità abitativa posta dalla planimetria in atti catastali a destra della scala di accesso) con planimetria uguale a quella del sub 505, venendo invertiti catastalmente i due immobili e contestualmente SOPPRESSO il sub. 504 (posto a sinistra).

- Tale variazione ha comportato la DUPLICAZIONE catastale dell'immobile posto a destra della scala di accesso (bene in trattazione) che veniva identificato presso il Catasto dei Fabbricati sia al FG.1022/PART.1233/SUB.506 (unità immobiliare staggita) sia al FG.1022/PART.1233/SUB.505 (di terza proprietà).

- In data 14/03/2008 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Tavassi Giorgio di Roma, rep. 122013, racc. 25155, registrato a Roma 3 il 17/03/2008 al n. 10927, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 19/03/2008 ai nn. 34117/17658 veniva venduto (non accludendo alcuna planimetria del bene) l'appartamento identificato presso il C.d.F. al FG.1022/PART.1233/SUB.506 alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di proprietà pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\* \*\*\*\* \*\*\*.##.

- In data 22/09/2009 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Carmine Andretta di Roma, rep. 25202, racc. 14902, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 21/10/2009 alle formalità n. 76488 e n. 76489 veniva venduto (non accludendo alcuna planimetria del bene), tra altri immobili, l'appartamento identificato presso il C.d.F. al FG.1022/PART.1233/SUB.505, int. 1/B (unità abitativa posta catastalmente a destra della scala di accesso e localizzata di fatto a sinistra, seppur le rappresentazioni grafiche dei sub. 505 e sub. 506, quest'ultimo oggetto di pignoramento, all'attualità catastalmente coincidono), alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di proprietà pari all'intero.

TALE CIRCOSTANZA, DERIVANTE DA ERRORI CATASTALI, NON RILEVATI DAI NOTAIO CHE HANNO ROGITATO LE RISPETTIVE VENDITE, DOVREBBE ESSERE, AD AVVISO DELLA SCRIVENTE, OGGETTO DELLE DOVUTE CORREZIONI E RETTIFICHE. STANTE LE POSSIBILI AZIONI DA INTRAPRENDERE, LA SCRIVENTE HA

RITENUTO PRUDENZIALE APPLICARE UNA DECURTAZIONE DAL PREZZO FINALE DI STIMA, DI CUI SI DIRÀ IN SEGUITO, CHE TENGA CONTO ANCHE DELL'ALEA DEI RELATIVI POSSIBILI GIUDIZI, PRATICHE EDILIZIE E CORREZIONI/RETTIFICHE DA ESPLETARE.



\*\*\*\*\*

RIASSUMENDO:

1)IL BENE IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG.1022/PART.1233/SUB.2 IN DATA 25/07/1990 VENIVA SOPRESSO GENERANDO I DUE IMMOBILI:

-FG.1022/PART.1233/SUB.504

-FG.1022/PART.1233/SUB.505

2)IN DATA 27/02/2008 IL SUB. 504 VENIVA SOPPRESSO GENERANDO IL SUB. 506 (DUPLICATO DEL SUB. 505)

3)L'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA ALL'ATTUALITA' RISULTA ACCATASTATA CON DUE DIVERSI IDENTIFICATIVI:

-FG.1022/PART.1233/SUB.505 (derivante dal sub. 2) di terza proprietà (unità abitativa posta catastalmente a destra della scala di accesso e localizzata di fatto a sinistra, seppur le rappresentazioni grafiche dei sub. 505 e sub. 506, quest'ultimo oggetto di pignoramento, all'attualità catastalmente coincidono).

-FG.1022/PART.1233/SUB.506 (derivante dal SUB. 504 oggi soppresso, derivante dal sub. 2) in capo agli esecutati (unità abitativa posta a destra della scala di accesso).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1022	1233	506	6	A2	6	4 vani	103 mq	650,74 €	T	

### Corrispondenza catastale

L'UNITÀ ABITATIVA in trattazione si compone catastalmente in ingresso/disimpegno, 2 camere, cucina, bagno e balcone, conformemente allo stato dei luoghi se non per disallineamenti dei tramezzi ed una diversa distribuzione della disposizione degli spazi interni risultando il soggiorno/pranzo/angolo cottura ricavato da una porzione di disimpegno accorpata alla limitrofa camera. Il vano cucina variato nell'uso di camera da letto, il

balcone privato di una porzione laterale di balastra ed impropriamente collegato da una rampa in ferro alla corte sottostante non di pertinenza esclusiva del compendio pignorato.

Il bene, presupponendolo ipoteticamente legittimo dal punto di vista edilizio/urbanistico, necessiterebbe della regolarizzazione della diversa disposizione dei tramezzi interni oltre al ripristino delle superfetazioni (demolizione del corpo scala esterno e ricucitura della porzione mancante di ringhiera).

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta completamente da mantenere in tutte le forme, finiture ed impianti (non a norma). Il degrado e la mancanza di complanarità del piano di calpestio impone precauzionali verifiche strutturali a carico dell'aggiudicatario, circostanza di cui si è tenuto conto in sede di decurtazione del valore di stima. I tramezzi risultano lesionati in prossimità dei vani di passaggio. Gli infissi interni non assolvono la funzione di chiusura dei vani, risultando le strutture lignee dotate di tendaggi in luogo dei vetri mancanti. L'unità immobiliare non dispone di allaccio idrico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla lettura del CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA, datato 17/10/1986 a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, accluso in allegato all'istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86/10488 emerge che l'EDIFICIO, con facciate rifinite in listelli di cortina, venne realizzato in struttura portante mista in pilastri di cemento armato con muratura perimetrale in blocchetti di tufo posti in opera con malta cementizia di calce e pozzolana, un cordolo in cemento armato racchiude i volumi a livello di ogni solaio, la scala costituita da trave a ginocchio con gradini a sbalzo in cemento armato, i solai costituiti da nervature prefabbricate in c.a. poste ad un interasse di 50 cm con interposto laterizio e sovrastante caldara per uno spessore di 20 cm, mentre le fondazioni risultavano a cordolo con plinti in c.a.

L'APPARTAMENTO in trattazione, privo di allaccio idrico, presenta:

- pavimenti e finiture eterogenee prevalentemente in ceramica cm 20 x cm 20.
- pareti tinteggiate.
- porte, ove presenti, in legno.
- infissi esterni in vetro e alluminio con persiane in ferro.
- angolo cottura con rivestimento murario ceramico (cm 20 x cm 20).
- bagno dotato di vaso, lavabo, bidet e doccia con rivestimento (cm 38 x cm 27) e pavimento (cm 35 x cm 35) in piastrelle ceramiche.
- balcone, protetto con balastra in ferro e piano in gres antigelivo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/11/2019
- Scadenza contratto: 08/12/2024



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00



Il bene identificato presso il C.d.F. al foglio 1022, part. 1233, sub. 506, rendita euro 650,74 è oggetto di CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (accluso in allegato come fornito dalla locataria privo di A.P.E.), registrato il 19/11/2019 (opponibile alla procedura) al n. 011119 - serie 3T - codice identificativo TJS19T011119000MD (richiesta prot. 19111917281741848), sottoscritto tra il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (comproprietario esecutato che si riservava l'uso di una stanza e dei servizi comuni) nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la durata di tre anni dal 09/12/2019 al 08/12/2022, rinnovabile alla prima scadenza di due anni con l'accordo tra le parti.

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale sottoscritto il 27/02/2019 tra le Associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini e depositato il 28/02/2019 presso il Comune di Roma (RM) - Roma Capitale - Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione con protocollo QC 7177, veniva convenuto in euro annue 4.200,00 che il conduttore si obbligava a corrispondere in 12 rate eguali mensili anticipate di euro 350,00 aggiornato ogni anno nella misura non superiore al 75% della variazione ISTAT.

Al momento del sopralluogo esperito in data 11/04/2024 l'immobile risultava nell'uso del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della sua famiglia. In tale occasione il Custode Giudiziario avvisava la conduttrice che il contratto doveva ritenersi cessato alla prima scadenza rinviando al riguardo alla relazione dello stesso in atti.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1979	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Scaldaferrì di Roma	02/04/1979	1573	544



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	11/04/1979		17243
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	11/04/1979	4301	436
Dal 22/07/1987	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuseppe Tarquini di Roma	22/07/1987	18026	3503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/07/1987	73181	44417
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	29/07/1986	35364	Serie 1A
Dal 14/03/2008	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giorgio Tavassi di Roma	14/03/2008	122013	25155
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	19/03/2008	34117	17658
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 3	17/03/2008	10927	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

SI ILLUSTRA CHE:

1)In data 02/04/1979 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Francesco Scaldasferri di Roma, rep. 1573, racc. 544, registrato a Roma in data 11/04/1979 al n. 4301, volume 436, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/04/1979 alla formalità 17243, i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenivano proprietari pro indiviso ed in parti uguali fra loro del fabbricato in corso di costruzione sito nel territorio di Roma, sul terreno in località Borghesiana, via Mesoraca n. 21 distinto nel N.C.T. al foglio 1022, particella 1233 (già 296/b) e precisamente di una struttura in blocchetti per un volume di mc 392,00 composta di:

- a.Appartamento al piano terra distinto con l'interno n. 1 articolato in 4 camere, ripostiglio, cucina e 2 bagni, distinto nel N.C.E.U. alla partita 451084, foglio 1022, part. 1233, sub 2.
- b.Appartamento al piano primo distinto con l'interno n. 2, ancora in corso di costruzione, distinto nel N.C.E.U. alla partita 451084, foglio 1022, part. 1233, sub 3.
- c.Appartamento al piano primo distinto con l'interno n. 3, ancora in corso di costruzione, distinto nel N.C.E.U. alla partita 451084, foglio 1022, part. 1233, sub 4
- d.Appartamento al piano secondo distinto con l'interno n. 4, ancora in corso di costruzione, distinto nel N.C.E.U. alla partita 451084, foglio 1022, part. 1233, sub 5.
- e.Due cantine e garage al piano seminterrato, distinte nel N.C.E.U. alla partita 451084, foglio 1022, part. 1233, sub 6.

2)In data 22/07/1987 con ATTO DI DIVISIONE (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Tarquini di Roma, rep. 18026, racc. 3503, registrato a Roma in data 29/07/1987 al n. 35364, serie 1A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 30/07/1987 ai nn. 73181/44417 i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugi in regime patrimoniale di separazione legale dei beni intendevano procedere amichevolmente e bonariamente alla divisione degli immobili di loro proprietà elencati nel precedente descritto atto, lasciando in comune accordo in comunione le due cantine ed il garage al piano seminterrato, distinti nel N.C.E.U. al foglio 1022, part. 1233, sub 6, dichiarando di aver presentato per gli immobili citati istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (Comune di Roma Circostrizione VIII prot. 86/10488 - Ufficio Condono prot. 86/214524).

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il consenso dell'altra convivente, si attribuiva in piena ed esclusiva proprietà l'appartamento al piano primo distinto con l'interno n. 3, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1022, part. 1233, sub 4 e l'appartamento al piano secondo distinto con l'interno n. 4 distinto nel N.C.E.U. al foglio 1022, part. 1233, sub 5.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il consenso dell'altra convivente, si attribuiva in piena ed esclusiva proprietà l'appartamento al piano terra distinto con l'interno n. 1 distinto nel N.C.E.U. al foglio 1022, part. 1233, sub 2 e l'appartamento al piano primo distinto con l'interno n. 2 distinto nel N.C.E.U. al foglio 1022, part. 1233, sub 3.

3)In data 14/03/2008 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giorgio Tavassi di Roma, rep. 122013, rep. 25155, registrato a Roma 3 in data 17/03/2008 al n. 10927/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 19/03/2008 ai nn. 34117/17658 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, l'appartamento posto al piano terra (di fatto piano terra rialzato - unità abitativa posta a destra della scala di accesso), composto di ingresso, cucina, due camere, balcone, confinante con vano scala, distacco su via Mesoraca, distacco su proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1022, part. 1233, sub.506, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, vani 4, R.C. euro 650,74.

All'ART.3 si dava atto che la vendita veniva fatta ed accettata a corpo come il bene stesso di fatto si trovava, con tutti i diritti, azioni ragioni, accessioni, pertinenze, oneri, vincoli, servitù attive e passive, nonché con le proporzionali quote degli enti comuni e condominiali del fabbricato come per legge.

All'ART.5 si dava atto che il prezzo della vendita veniva convenuto in euro 172.000,00, che il fabbricato venne edificato in assenza di concessione edilizia e che per lo stesso venne presentata DOMANDA DI SANATORIA il 21/03/1986 con prot. 10488 e successivamente presentata, per difformità, DOMANDA DI SANATORIA il 26/02/1995 prot. 36061 non risultando il bene edificato in zona soggetta ai vincoli previsti dagli articoli 32 e seguenti della Legge 47/85 e che il Comune di Roma non aveva provveduto in relazione alle predette domande ad emettere provvedimenti di sanatoria, assumendosene la parte venditrice a proprio carico ogni ed eventuale onere e spesa inerenti le definizioni delle pratiche ed al ritiro delle concessioni edilizie.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 19/03/2008  
Reg. gen. 34118 - Reg. part. 7004  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Giorgio Tavassi di Roma  
Data: 14/03/2008  
N° repertorio: 122014  
N° raccolta: 25156  
Note: l'ipoteca grava sul bene identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1022, part. 1233, sub. 506.

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma 1 il 11/04/2022  
Reg. gen. 45357 - Reg. part. 31886  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: il pignoramento, emesso da UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI ROMA con rep. 9894, grava sul bene identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1022, part. 1233, sub. 506.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 16/08/2022

Reg. gen. 114673 - Reg. part. 81194

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: il pignoramento, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ROMA con rep. 27113, grava sul bene identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1022, part. 1233, sub. 506.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

1)

PIANO REGOLATORE GENERALE:

P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMI INSEDIATIVO > CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE - AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA (Norme Tecniche di Attuazione: art. 62).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE > TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 25 Borghesiana Biancavilla

MUNICIPIO: VI

2)

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE:

-TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 > Sistema del Paesaggio Insediativo > Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

-TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI - art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > Beni ricognitivi di Piano > Individuazione del patrimonio identitario regionale (art. 134 co. I lett. c D.Lgs. 42/2004) > Aree urbanizzate del P.T.P.R.

-TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE - art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Tessuto Urbano (Carta dell'Uso del Suolo - 1999). Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.) - art. 10 D.Lgs. 42/2004 - spm\_0537.

-TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e 25 di 63 prescrizioni - art. 23 della L.R. 24/98 > accolta - parzialmente accolta con prescrizione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATO IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL CESPITE PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1) In data 02/04/1979 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Francesco Scaldaferrì di Roma, rep. 1573, racc. 544, registrato a Roma in data 11/04/1979 al n. 4301, volume 436, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/04/1979 alla formalità 17243, i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenivano proprietari pro indiviso ed in parti uguali fra loro del fabbricato in corso di costruzione sito nel territorio di Roma, sul terreno in località Borghesiana, via Mesoraca n. 21 distinto nel N.C.T. al foglio 1022, particella 1233 (già 296/b) e precisamente di una struttura in blocchetti per un volume di mc 392,00 composta di:

a. Appartamento al piano terra distinto con l'interno n. 1 (il bene staggito deriva da questa maggiore superficie abitativa costituente l'intero piano terra rialzato) articolato in 4 camere, ripostiglio, cucina e 2 bagni, distinto nel N.C.E.U. alla partita 451084, foglio 1022, part. 1233, sub 2.

b. Appartamento al piano primo distinto con l'interno n. 2, ancora in corso di costruzione, distinto nel N.C.E.U. alla partita 451084, foglio 1022, part. 1233, sub 3.

c. Appartamento al piano primo distinto con l'interno n. 3, ancora in corso di costruzione, distinto nel N.C.E.U. alla partita 451084, foglio 1022, part. 1233, sub 4.

d. Appartamento al piano secondo distinto con l'interno n. 4, ancora in corso di costruzione, distinto nel N.C.E.U. alla partita 451084, foglio 1022, part. 1233, sub 5.

e. Due cantine e garage al piano seminterrato, distinte nel N.C.E.U. alla partita 451084, foglio 1022, part. 1233, sub 6.

2) In data 21/03/1986 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava ISTANZA DI SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI (acclusa in allegato) chiedendo di legittimare il fabbricato sito in Roma alla via Mesoraca n. 21, compreso nel Consorzio \*\*\*\*\* di cui era socio, con protocollo n. 86/10488 presso il Municipio VIII e con protocollo n. 86/214524/sott.1-2 presso il DIPARTIMENTO XV del Comune di Roma ai sensi della Legge 47/85 (Modello 47/85-R/progressivo 0339116902), suddivisa come segue:

-ISTANZA 86/214524/sott.1 (acclusa in allegato) inerente i piani seminterrato e terra (in realtà terra rialzato) per una superficie utile abitabile di mq 154,35 ed una superficie non residenziale di 156,95 ragguagliata a mq 94,17 (=156,95 x 0,60) per un totale di 248,52 mq in TIPOLOGIA 3 (opere realizzate senza licenza edilizia o concessione conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data in entrata in vigore della presente legge).

-ISTANZA 86/214524/sott.2 (acclusa in allegato) inerente i piani primo e secondo per una superficie utile abitabile di mq 266,55 ed una superficie non residenziale di 58,30 ragguagliata a mq 34,98 (=58,30 x 0,60) per un totale di 301,53 mq in TIPOLOGIA 3 (opere realizzate senza licenza edilizia o concessione conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data in entrata in vigore della presente legge).



Nelle dette istanze, reperite dalla scrivente presso i Pubblici Uffici ed accluse in allegato (da intendersi qui interamente riportate in tutti i loro contenuti) si reperiva la sottostante documentazione che a titolo esemplificativo e non esaustivo si illustra:



Dalla lettura del CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA, datato 17/10/1986 a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* emergeva che L'EDIFICIO era stato realizzato in struttura portante mista in pilastri di cemento armato con muratura perimetrale in blocchetti di tufo posti in opera con malta cementizia di calce e pozzolana, un cordolo in cemento armato racchiudeva i volumi a livello di ogni solaio, la scala venne costituita da trave a ginocchio con gradini a sbalzo in cemento armato, i solai costituiti da nervature prefabbricate in c.a. poste ad un interasse di 50 cm con interposto laterizio e sovrastante caldara per uno spessore di 20 cm, mentre le fondazioni risultavano a cordolo con plinti in c.a.

Nella RICOGNIZIONE DESTINAZIONE SCHEDA URBANISTICA E REGIME VINCOLISTICO, datata 22/10/2019, relativa all'appartamento int. 1 (di cui è parte il cespite in trattazione) si evinceva che il fabbricato ricadeva in zona sottoposta alle seguenti prescrizioni:



-Parziale inedificabilità – Norme P.R.G. Falde idriche.

-P.T.P. 15/11 Pendici dei Castelli TL a/2

sebbene nella SCHEDA ISTRUTTORIA PER L'ESAME DELLE ISTANZE VINCOLATE l'istruttore Direttivo della \*\*\*\*\* in data 06/05/2010 esprimeva PARERE FAVOREVOLE in quanto sulla base della nota R.L. n. 12603 del 26/11/1996 non riteneva soggetti a vincoli gli abusi ricadenti all'interno del P.T.P. non vincolati ai sensi della Legge 1497/39 e 431/85, nonché sulla base dell'Ordine di Servizio n. 115 del 11/12/1997 – Ordine di servizio n. 800 del 24/04/2009.

Nella PERIZIA GIURATA SULLO STATO DEI LAVORI trasmessa all'Ufficio Condono con prot. 13820 in data 30/01/1988, a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, redatta per comunicare l'intendimento alla prosecuzione dei lavori, redatta in data 14/01/1988 ai sensi dell'art. 35, comma 8, Legge 47/85, si evincevano le seguenti informazioni:

"-IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE: il fabbricato non è ancora censito al N.C.E.U. Il lotto di terreno su cui sorge l'immobile è identificato al N.C.T. al foglio 1022 del Comune di Roma, particella 1233.

-DIMENSIONI E CONSISTENZA DELL'OPERA: trattasi di un fabbricato in murature e struttura in cemento armato composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e secondo, di dimensioni in pianta di m

12,00 x m 15,00 circa.

-SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA: il fabbricato in questione è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per esso è stata presentata domanda di concessione in sanatoria in data 21/03/1986 protocollo 10488 Circ. 8.

-STATO DEI LAVORI: al momento del sopralluogo il fabbricato si presenta ultimato nel piano rialzato. Da rifinire il piano seminterrato. Il piano primo e secondo, sono da tramezzare e rifinire in ogni parte. Mancanti intonaci e cortina esterna a tutto il manufatto."

Nella PERIZIA GIURATA SULLE DIMENSIONI E SULLO STATO DELLE OPERE redatta in data 28/10/1996, protocollata presso l'U.S.C.E. in data 01/04/1998 al n. 54292 (acclusa in allegato), il Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava che trattavasi di un edificio insistente su un lotto di mq 500,00 circa esclusa la strada con destinazione residenziale, composto da n. 3 piani fuori terra e un piano seminterrato, con una superficie coperta di circa mq 213,80 con rifiniture esterne a cortina. Il fabbricato risulta essere stato edificato in due epoche diverse, il piano seminterrato (loc. autorimessa) e terra (appartamento int. 1) sono stati ultimati entro il 1976, il piano primo (appartamento int. 2 e appartamento int. 3) e il piano secondo (appartamento int. 4) completati nell'anno 1980.

Nella detta Istanza di Condonò risultavano accluse le ricevute dei seguenti pagamenti:

-Bollettino postale C/C n. 443 di lire 4.009.000 del 11/03/1986 versato presso l'Ufficio postale Borgata Finocchio.

-Bollettino postale C/C n. 532 di lire 4.147.000 del 15/07/1986 versato presso l'Ufficio postale Borgata Finocchio.

-Bollettino postale C/C n. 043 di lire 4.230.000 del 06/10/1986 versato presso l'Ufficio postale Succ. 129, Roma.

In data 26/01/2006 con protocollo 2006/10115 in riferimento alla istanza di concessione edilizia in sanatoria 86/214524/sott.1 veniva inviata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (già proprietario) residente in via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo raccomandata la seguente comunicazione a firma del Responsabile del Procedimento Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

"OGGETTO: RICHIESTA DI CONCESSIONE IN SANATORIA prot. 86/214524/1.

Allo scopo di procedere all'istruttoria della domanda indicata la S.V. è invitata a presentarsi presso i nostri uffici munita della sottoelencata documentazione. L'orario di apertura al pubblico è tutti i giorni dal lunedì al giovedì dalle 8.00 alle 16.30, venerdì 8.00 alle 11.30.

DOCUMENTI RICHIESTI:

-ricevuta dell'avvenuto accertamento e relative planimetrie e in originale, o copia conforme firmata da un tecnico abilitato.

-stralcio di mappa catastale con l'indicazione dell'immobile sul territorio.

La mancata presentazione della documentazione richiesta entro i tre mesi dalla presente notifica comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 (la mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione).

N.B. si prega allegare copia della presente ai documenti che vengono trasmessi."

Da quanto appurato da questo perito, la documentazione richiesta non veniva trasmessa al preposto ufficio, sebbene, non risultava al momento dell'accesso agli atti esperito presso l'U.S.C.E. del Comune di Roma l'emissione del PROVVEDIMENTO DI DINIEGO relativo alla istanza di concessione edilizia in sanatoria 86/214524/sott.1.

Al fine si rappresenta che la notifica non veniva perfezionata in capo alla reale proprietà del bene, sebbene fosse onere della stessa comunicare il proprio nominativo al competente ufficio per la definizione della istanza di sanatoria (onere da intendersi riferito anche all'eventuale aggiudicatario). Si potrebbe pertanto tentare di chiedere un riesame della pratica con contestuale frazionamento (in quanto l'istanza interessa unitamente sia l'intero piano terra rialzato che il primo seminterrato), integrando la documentazione come richiesto, versando gli oneri, costi, contributi mancanti calcolati dall'ufficio anche in virtù delle tempistiche non rispettate, SEBBENE NON SI ASSICURA IN TALE SEDE UN ESITO POSITIVO CHE RIMARRÀ A DISCREZIONE DELLA P.A., precisando che la mancanza del rilascio del titolo legittimatorio rende il bene non trasferibile sul libero mercato immobiliare, circostanza di cui si è tenuto conto in sede di stima mediante le relative decurtazioni.

3) In data 22/07/1987 con ATTO DI DIVISIONE (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Tarquini di Roma, rep. 18026, racc. 3503, registrato a Roma in data 29/07/1987 al n. 35364, serie 1A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 30/07/1987 ai nn. 73181/44417 i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugi in regime patrimoniale di separazione legale dei beni intendevano procedere amichevolmente e bonariamente alla divisione degli immobili di loro proprietà elencati nel precedente descritto atto, lasciando in comune accordo in comunione le due cantine ed il garage al piano seminterrato, distinti nel N.C.E.U. al foglio 1022, part. 1233, sub 6, dichiarando di aver presentato per gli immobili citati istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (Comune di Roma Circostrizione VIII prot. 86/10488 - Ufficio Condono prot. 86/214524).

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il consenso dell'altra convivente, si attribuiva in piena ed esclusiva proprietà l'appartamento al piano primo distinto con l'interno n. 3, distinto nel N.C.E.U. al foglio 1022, part. 1233, sub 4 e l'appartamento al piano secondo distinto con l'interno n. 4 distinto nel N.C.E.U. al foglio 1022, part. 1233, sub 5.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il consenso dell'altra convivente, si attribuiva in piena ed esclusiva proprietà l'appartamento al piano terra distinto con l'interno n. 1 distinto nel N.C.E.U. al foglio 1022, part. 1233, sub 2 e l'appartamento al piano primo distinto con l'interno n. 2 distinto nel N.C.E.U. al foglio 1022, part. 1233, sub 3.

4) In data 25/07/1990 l'unità identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1022, part. 1233, sub. 2 costituente l'intero piano terra rialzato (costituita con prot. n. 2778/1987 in atti catastali dal 20/12/1990) venne frazionata (n. 67744.1/1990) nelle due distinte unità immobiliari identificate con il sub. 504 e con il sub. 505 poste salendo a destra (sub. 505) e sinistra (sub. 504) della scala di accesso comune come si evince dalle planimetrie catastali accluse in allegato.

5) In data 26/02/1995 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma - Assessorato alle Politiche del Territorio la DOMANDA DI CONDONO prot. 00/36061/0 chiedendo (genericamente) che le venisse rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria relativa all'immobile di sua proprietà sito in Roma alla via Mesoraca n. 21, compreso nel Consorzio \*\*\*\*\*, NON SPECIFICANDO I DATI CATASTALI DEL BENE DA CONDONARE né l'OGGETTO DEL CONDONO (ipoteticamente e presumibilmente il frazionamento dell'appartamento in trattazione poiché citato nell'atto di vendita a rogito del Notaio Giorgio Tavassi di Roma, rep. 122013 del 14/03/2008), se non dichiarandone la realizzazione nell'anno 1990 in tipologia 7 (opere di manutenzione straordinaria come definite dall'articolo 31 lettera b) della Legge 457/78, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della Legge 47/85). Alla Istanza risultava accluso il pagamento fornito dall'Ufficio: Bollettino postale C/C n. 788 di lire 5.000.000 del 29/12/1994 versato presso l'Ufficio postale di Roma Succursale n. 129 (accluso in allegato).

Nella SCHEDA URBANISTICA E VINCOLI (acclusa in allegato) datata 18/12/1996 si evinceva che il fabbricato, ricadente in zona O/3, era sottoposto a vincolo parziale di inedificabilità.



In data 14/01/2019 con protocollo 5356 veniva presentata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio Scopo Condono dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la "richiesta di sollecito per l'istruttoria della domanda di condono" prot. 00/36061/00.

In data 05/11/2019 con protocollo QI/2019/169528 in riferimento alla istanza di concessione edilizia in sanatoria 00/36061/0 veniva inviata dal Dip. PA.U. alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una missiva a firma del "Direttore della U.O. Condono Edilizio Dott.re Antonello Mori" e da "Risorse per Roma S.p.A. nella figura del Responsabile Unico del Procedimento Arch. Federico Pastorelli" che riportava:

"Al fine di procedere all' istruttoria della domanda di condono indicata la S.V. è invitata a presentarsi, presso lo scrivente ufficio, dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle ore 13.00 munita della sottoelencata documentazione. In alternativa la S.V. può inviare la documentazione richiesta tramite PEC all'indirizzo protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it.

Si raccomanda di attenersi scrupolosamente all'invio dei documenti espressamente richiesti, compatibili sia nella forma che nei contenuti e ove gli stessi fossero inoltrati completi, congrui ed aderenti alla normativa di settore, si potranno determinare le più favorevoli condizioni per il completamento dell'istruttoria. Di contro, se la documentazione dovesse pervenire frammentata e non rispondere alla specifica richiesta avanzataLe,

L'istanza subirà gli inevitabili ritardi dovuti alla rielaborazione delle richieste di integrazione documentale e sarà collocata in coda alla progressione di attività istruttoria del modulo.

Si ritiene opportuno rappresentare che le pratiche avanzano nelle istruttorie con la progressione temporale dettata dalla quantità delle lavorazioni, dalla necessità di emettere provvedimenti legittimi sotto il profilo legale ed amministrativo, nonché dalla forza lavoro applicata al Servizio, fattori questi tutti incompressibili.

Ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D, Legge 662/1996 la S.V. dovrà produrre la documentazione descritta entro 90 giorni dalla notifica della presente; in caso contrario, o qualora la documentazione venisse inviata in maniera parziale e/o insufficiente, la sua istanza sarà condotta in reiezione.

L'ufficio si riserva, all'esito dell'esame degli atti sopra richiesti, di esigere ulteriore documentazione ritenuta rilevante ai fini istruttori.

N.B. eventuali bollettini in vostro possesso dovranno essere inoltrati a questo ufficio.

#### ELENCO DOCUMENTI RICHIESTI:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA dell'abuso: le fotografie devono essere in originale e relative all'oggetto dell'abuso; per i cambi d'uso le fotografie devono essere eseguite anche all'interno dell'unità immobiliare.

- STATO DEI LAVORI: la dichiarazione sullo stato dei lavori al 01/10/1983 per le domande di condono presentate sensi della L. 47/85, al 31/12/1993 per quelle presentate senza L. 724/94 ed al 31/03/2003 per quelle presenti ai sensi della L. 326/2003.

- VARIE: si richiede una relazione tecnica esplicativa con la descrizione dell'abuso e la data di ultimazione. Se trattasi di intervento su di un preesistente immobile si richiede la regolarità della preesistenza con l'indicazione dei dati della licenza edilizia, anche con autocertificazione. L'ufficio si riserva di chiedere successivamente ulteriore documentazione mancante, a completamento del fascicolo."

Da quanto appurato da questo perito, la documentazione richiesta non veniva trasmessa al preposto Ufficio, sebbene, non risultava al momento dell'accesso agli atti esperito presso l'U.S.C.E. del Comune di Roma in data 16/01/2024 l'emissione del PROVVEDIMENTO DI DINIEGO relativo alla istanza di concessione edilizia in sanatoria 00/36061/0.

Al fine si rappresenta che la notifica non veniva perfezionata in capo alla proprietà del bene, sebbene fosse onere della stessa comunicare il proprio nominativo al competente ufficio per la definizione della istanza di sanatoria il cui ESITO POSITIVO NON SI ASSICURA IN TALE SEDE. Si potrebbe pertanto tentare di chiedere un riesame della pratica a nome della reale proprietà (intendendosi riferito anche all'eventuale aggiudicatario), sebbene la documentazione richiesta non potrà essere fornita in quanto il bene al momento è privo di titolo legittimatorio (pendendo ancora l'istanza di condono 86/214524/sott.1 su cui l'Ufficio ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D, Legge 662/1996 aveva prospettato la reiezione).

6) In data 27/02/2008 presso il Catasto dei Fabbricati con variazione prot. RM0282451 per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" (n. 19712.1/2008) la particella 504 (unità abitativa posta dalla planimetria in atti catastali a sinistra della scala di accesso) assumeva l'identificativo di sub. 506 (unità abitativa posta dalla planimetria in atti catastali a destra della scala di accesso, attualmente con

rappresentazione grafica uguale a quella del sub 505), venendo invertiti catastalmente i due immobili e contestualmente SOPPRESSO il sub. 504 (posto a sinistra), risultando così l'immobile posto a destra della scala di accesso (DUPLICATO) identificato presso il Catasto dei Fabbricati sia come FG.1022/PART.1233/SUB.506 (cespite pignorato) che come FG.1022/PART.1233/SUB.505 (di terza proprietà).



7) In data 14/03/2008 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giorgio Tavassi di Roma, rep. 122013, rep. 25155, registrato a Roma 3 in data 17/03/2008 al n. 10927/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 19/03/2008 ai nn. 34117/17658 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, l'appartamento posto al piano terra (di fatto piano terra rialzato), composto di ingresso, cucina, due camere, balcone, confinante con vano scala, distacco su via Mesoraca, distacco su proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1022, part. 1233, sub.506, z.c. 6, cat. A/2, classe 6, vani 4, R.C. euro 650,74.

All'ART.3 si dava atto che la vendita veniva fatta ed accettata a corpo come il bene stesso di fatto si trovava, con tutti i diritti, azioni ragioni, accessioni, pertinenze, oneri, vincoli, servitù attive e passive, nonché con le proporzionali quote degli enti comuni e condominiali del fabbricato come per legge.

All'ART.5 si dava atto che il prezzo della vendita veniva convenuto in euro 172.000,00, che il fabbricato venne edificato in assenza di concessione edilizia e che per lo stesso venne presentata DOMANDA DI SANATORIA il 21/03/1986 con prot. 10488 e successivamente presentata, per difformità, DOMANDA DI SANATORIA il 26/02/1995 prot. 36061 non risultando il bene edificato in zona soggetta ai vincoli previsti dagli articoli 32 e seguenti della Legge 47/85 e che il Comune di Roma non aveva provveduto in relazione alle predette domande ad emettere provvedimenti di sanatoria, assumendosene la parte venditrice a proprio carico ogni ed eventuale onere e spesa inerenti le definizioni delle pratiche ed al ritiro delle concessioni edilizie.

\*\*\*\*\*

CONCLUDENDO:



PIENA PROPRIETA' su APPARTAMENTO, sito in Roma alla via Mesoraca civ. n. 21, zona XIV - Borghesiana, Municipio Roma VI (già Mun. VIII), confinante con corte comune (già fg.1022/part.1233/sub.1-B.C.N.C.), vano scala, distacco su via Mesoraca, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al piano terra (rialzato), foglio 1022, part. 1233, sub. 506 (unità abitativa posta a destra della scala di accesso), cat. A/2, z.c. 6, cl. 6, cons. 4,0 vani, sup. cat. 103,00 mq, R.C. € 650,74 articolato catastalmente in ingresso/disimpegno, 2 camere, cucina, bagno e balcone, conformemente allo stato dei luoghi se non per disallineamenti dei tramezzi ed una diversa distribuzione della disposizione degli spazi interni risultando il soggiorno/pranzo/angolo

cottura ricavato da una porzione di disimpegno accorpata alla limitrofa camera. Il vano cucina variato nell'uso di camera da letto, il balcone privato di una porzione laterale di balaustra ed impropriamente collegato da una rampa in ferro all'area sottostante, non di pertinenza esclusiva del compendio pignorato, tanto che presupponendolo, ipoteticamente, legittimo dal punto di vista edilizio/urbanistico, necessiterebbe della regolarizzazione della diversa disposizione dei tramezzi interni oltre al ripristino delle superfetazioni (demolizione del corpo scala esterno e ricucitura della porzione mancante della ringhiera).

L'unità residenziale deriva da una maggiore superficie abitativa, realizzata sine titolo, distinta con l'interno n. 1 costituente l'intero piano terra rialzato identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1022, part. 1233, sub. 2, costituita con prot. n. 2778/1987, oggetto di ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 86/214524/sott.1, inerente i piani seminterrato e terra, in realtà terra rialzato, per una superficie utile abitabile di mq 154,35 ed una superficie non residenziale di 156,95 ragguagliata a mq 94,17 (=156,95 x 0,60) per un totale di 248,52 mq in TIPOLOGIA 3 (opere realizzate senza licenza edilizia o concessione conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della L. 47/85) al momento non rilasciata e per cui venne prospettata reiezione ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D, Legge 662/1996 per carenza documentale dalla P.A. con comunicazione prot. 10115 del 26/01/2006 intestata al precedente proprietario, benché non emesso provvedimento di diniego.

In data 25/07/1990 l'unità identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1022, part. 1233, sub. 2 costituente l'intero piano terra rialzato venne frazionata (n. 67744.1/1990), illegittimamente, nelle unità immobiliari identificate con il sub. 504 e con il sub. 505 poste salendo a destra (sub. 505) e sinistra (sub. 504) della scala di accesso comune, presumibilmente interessate da DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO prot. 0/36061/0 del 26/02/1995, priva di indicazioni catastali e dell'oggetto della sanatoria se non riportante la TIPOLOGIA 7 (opere di manutenzione straordinaria come definite dall'articolo 31 lettera B della Legge 457/78, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della Legge 47/85) per cui venne prospettata reiezione ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D, Legge 662/1996 per carenza documentale dalla P.A. con comunicazione prot. QI/2019/169528 intestata al precedente proprietario, benché non emesso provvedimento di diniego.

In data 27/02/2008 presso il Catasto dei Fabbricati con variazione prot. RM0282451 per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" (n. 19712.1/2008) la particella 504 (unità abitativa posta dalla planimetria in atti catastali a sinistra della scala di accesso) assumeva l'identificativo di sub. 506 (unità abitativa posta dalla planimetria in atti catastali a destra della scala di accesso, con planimetria uguale a quella del sub 505), venendo invertiti catastalmente i due immobili e contestualmente SOPPRESSO il sub. 504 (posto a sinistra), risultando così l'immobile posto a destra della scala di accesso (DUPLICATO) identificato presso il Catasto dei Fabbricati sia come FG.1022/PART.1233/SUB.506 (cespite pignorato) che come FG.1022/PART.1233/SUB.505 (di terza proprietà).

Attualmente l'immobile risulta privo di titoli legittimatori (con evidenti difficoltà di trasferimento del bene sul libero mercato) pendendo istanze di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/214524/sott.1 e prot. 00/36061/0 per cui la P.A. prospetta reiezioni ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D, Legge 662/1996 per carenza documentale. Al momento non risultano emessi provvedimenti di diniego che non si escludono da questo perito.

Le dette problematiche, unitamente alla mancanza del certificato di agibilità, alla carenza manutentiva ed impiantistica, rimarranno in capo al futuro acquirente, con conseguente applicazione di congrue decurtazioni dal prezzo di stima.

## ASTE GIUDIZIARIE.it STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mesoraca n. 21, interno (già) 1, piano terra rialzato  
PIENA PROPRIETA' su APPARTAMENTO, sito in Roma alla via Mesoraca civ. n. 21, zona XIV - Borghesiana, Municipio Roma VI (già Mun. VIII), confinante con corte comune (già fg.1022/part.1233/sub.1-B.C.N.C.), vano scala, distacco su via Mesoraca, salvo se altri, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al piano terra (rialzato), foglio 1022, part. 1233, sub. 506 (unità abitativa posta a destra della scala di accesso), cat. A/2, z.c. 6, cl. 6, cons. 4,0 vani, sup. cat. 103,00 mq, R.C. € 650,74 articolato catastalmente in ingresso/disimpegno, 2 camere, cucina, bagno e balcone, conformemente allo stato dei luoghi se non per disallineamenti dei tramezzi ed una diversa distribuzione della disposizione degli spazi interni risultando il soggiorno/pranzo/angolo cottura ricavato da una porzione di disimpegno accorpata alla limitrofa camera. Il vano cucina variato nell'uso di camera da letto, il balcone privato di una porzione laterale di balaustra ed impropriamente collegato da una rampa in ferro all'area sottostante non di pertinenza esclusiva del compendio pignorato, tanto che presupponendolo, ipoteticamente, legittimo dal punto di vista edilizio/urbanistico, necessiterebbe della regolarizzazione della diversa disposizione dei tramezzi interni oltre al ripristino delle superfetazioni (demolizione del corpo scala esterno e ricucitura della porzione mancante della ringhiera). L'unità residenziale deriva da una maggiore superficie abitativa, realizzata sine titolo, distinta con l'interno n. 1 costituente l'intero piano terra rialzato identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1022, part. 1233, sub. 2, costituita con prot. n. 2778/1987, oggetto di ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 86/214524/sott.1, inerente i piani seminterrato e terra, in realtà terra rialzato, per una superficie utile abitabile di mq 154,35 ed una superficie non residenziale di 156,95 ragguagliata a mq 94,17 (=156,95 x 0,60) per un totale di 248,52 mq in TIPOLOGIA 3 (opere realizzate senza licenza edilizia o concessione conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni

degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della L. 47/85) al momento non rilasciata e per cui venne prospettata reiezione ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D, Legge 662/1996 per carenza documentale dalla P.A. con comunicazione prot. 10115 del 26/01/2006 intestata al precedente proprietario, benché non emesso provvedimento di diniego. In data 25/07/1990 l'unità identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1022, part. 1233, sub. 2 costituente l'intero piano terra rialzato venne frazionata (n. 67744.1/1990), illegittimamente, nelle unità immobiliari identificate con il sub. 504 e con il sub. 505 poste salendo a destra (sub. 505) e sinistra (sub. 504) della scala di accesso comune, presumibilmente interessate da DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO prot. 0/36061/0 del 26/02/1995, priva di indicazioni catastali e dell'oggetto della sanatoria se non riportante la TIPOLOGIA 7 (opere di manutenzione straordinaria come definite dall'articolo 31 lettera B della Legge 457/78, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della Legge 47/85) per cui venne prospettata reiezione ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D, Legge 662/1996 per carenza documentale dalla P.A. con comunicazione prot. QI/2019/169528 intestata al precedente proprietario, benché non emesso provvedimento di diniego. In data 27/02/2008 presso il Catasto dei Fabbricati con variazione prot. RM0282451 per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" (n. 19712.1/2008) la particella 504 (unità abitativa posta dalla planimetria in atti catastali a sinistra della scala di accesso) assumeva l'identificativo di sub. 506 (unità abitativa posta dalla planimetria in atti catastali a destra della scala di accesso), venendo invertiti i due immobili e contestualmente SOPPRESSO il sub. 504 (posto a sinistra), risultando così l'immobile posto a destra della scala di accesso (DUPLICATO) identificato presso il Catasto dei Fabbricati sia come FG.1022/PART.1233/SUB.506 (cespite pignorato) che come FG.1022/PART.1233/SUB.505 (di terza proprietà). Attualmente l'immobile risulta privo di titoli legittimatori (con evidenti difficoltà di trasferimento del bene sul libero mercato) pendendo istanze di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/214524/sott.1 e prot. 00/36061/0 per cui la P.A. prospettava reiezioni ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D, Legge 662/1996 per carenza documentale. Al momento non risultano emessi provvedimenti di diniego che non si escludono da questo perito. Le dette problematiche, unitamente alla mancanza del certificato di agibilità, alla carenza manutentiva ed impiantistica, rimarranno in capo al futuro acquirente, con conseguente applicazione di congrue decurtazioni dal prezzo di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1022, Part. 1233, Sub. 506, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 194.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per UNITA' ABITATIVE un valore di €/mq 1.675,00 (€/mq 1400,00 min. - €/mq 1.950,00 max), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince un valore di €/mq 1.800,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.175,00 (min. €/mq 1.746,00 - max €/mq 2.603,00) per un valore medio complessivo di circa €/mq 1.883,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - via Mesoraca n. 21, interno (già) 1, piano terra rialzato	103,00 mq	1.883,00 €/mq	€ 194.000,00	100,00%	€ 194.000,00
Valore di stima:					€ 194.000,00

Valore di stima: € 194.000,00



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Immobile da mantenere, privo di titoli edilizi ed agibilità	30,00	%

**Valore finale di stima: € 116.400,00**



Il prezzo indicato è stato altresì verificato ipotizzando un VALORE D'USO legato al rendimento dell'immobile per i prossimi 15 anni, supposto che il bene attualmente è sine titolo e potrebbe essere oggetto di provvedimento repressivo della P.A. e/o di eventuali ordinanze di demolizione applicabili presumibilmente non prima di tale lasso temporale, salvo il rilascio delle richieste concessioni in sanatoria.

Risultando dai dati messi a disposizione dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI per UNITA' ABITATIVE un valore locativo di €/mq/mese 7,00 (min.) e dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR un valore di €/mq/mese 5,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq/mese 6,0 ed un presunto valore mensile di €/mese 618,00 (=mq 103,00 x €/mq/mese 6,00) corrispondente a €/anno 7.416,00 (=€/mese 618,00 x 12 mesi) e €/15anni 111.240,00 (=€/anno 7.416,00 x 15 anni).



In concusione dalla media delle due valutazioni si evince il più probabile valore medio di mercato pari a € 113.820,00 [(€ 116.400,00 + € 111.240,00)/2] che potrebbe essere arrotondato a € 115.000,00.

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, li 24/04/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bellosi Tiziana

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ Estratti di mappa - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - 02. ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Visure e schede catastali - 03. ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Visure e schede catastali - 04. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg.1022 part.1233 sub.506
- ✓ Planimetrie catastali - 05. PLANIMETRIA CATASTALE fg.1022 part.1233 sub.2
- ✓ Planimetrie catastali - 06. PLANIMETRIA CATASTALE fg.1022 part.1233 sub.504
- ✓ Planimetrie catastali - 07. PLANIMETRIA CATASTALE fg.1022 part.1233 sub.505
- ✓ Planimetrie catastali - 08. PLANIMETRIA CATASTALE fg.1022 part.1233 sub.506
- ✓ Atto di provenienza - 09. NOTA TRASCRIZIONE form. 44417 del 1987
- ✓ Atto di provenienza - 10. ATTO DI DIVISIONE rep. 10026 del 22.07.1987
- ✓ Atto di provenienza - 11. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 122013 del 14.03.2008
- ✓ Atto di provenienza - 12. ATTO DI MUTUO rep. 122014 del 14.03.2008
- ✓ Altri allegati - 13. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 214524-sott.1
- ✓ Altri allegati - 14. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 214524-sott.2
- ✓ Altri allegati - 15. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 0-36061-0
- ✓ Altri allegati - 16. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DI RILIEVO
- ✓ Foto - 17. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 18. Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - 19. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

