



TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA
QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Giudice dell'esecuzione,

letta l'istanza depositata in data 1/7/2025 dal professionista delegato, mediante la quale lo stesso rappresenta che l'ordinanza di delega emessa in data 28.5.2025 riporta la descrizione del compendio pignorato nella sua prima versione, anziché in quella contenuta nella bozza depositata per l'udienza del 28/5/2025, invitando il g.e. a valutare l'opportunità di disporre la sostituzione della ordinanza di delega;

ritenuto opportuno, pertanto, provvedere alla sostituzione delle ultime due pagine della ordinanza di delega depositata in data 28.5.2025, recanti la "descrizione del compendio pignorati", con la seguente descrizione del compendio, così come proposto dal professionista delegato;

p.q.m.

dispone che le ultime due pagine della ordinanza di delega depositata in data 28.5.2025, recanti la descrizione del compendio pignorato, siano sostituite come segue:

"DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Lotto UNICO

Quota pari ad 1/1 del diritto di piena proprietà sui seguenti immobili siti in Roma (RM), Via Fratelli Maristi n. 25-27, interno C1: porzione di villino bifamiliare, ai piani T-1, con ampia corte pertinenziale, in parte pavimentata con piscina ed in parte a verde, locale cantina e box auto al piano S1. Gli immobili, aventi doppio accesso dalla strada pubblica, al civico 25, e dall'ingresso condominiale, al civico 27, sono inseriti in un complesso residenziale costituito da 8 villini bifamiliari e servito da viabilità interna ad uso esclusivo dei condomini. La porzione di villino bifamiliare, circondata dall'ampia corte esterna, in parte pavimentata ed in parte a verde, con piscina, locale tecnico e magazzino, è composta al piano terra da soggiorno su due livelli, separati da tre gradini, articolato in salotto e zona pranzo che si affacciano sul terrazzo, una cucina abitabile, cui si accede scendendo ulteriori tre gradini, con affaccio su area pavimentata coperta da tettoia in legno, una camera da cui si accede alla corte esclusiva ed un bagno; al piano primo da zona notte con due camere, di cui una con balcone, un bagno, e da una camera più piccola con balcone ed ulteriore bagno raggiungibili tramite due gradini. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva di mq. 219,80 circa. Confina con villini C2 e D1, distacco su via Fratelli Maristi, distacco su viabilità interna, salvo altri e più esatti confini. È identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 146, Particella 677, sub. 5 e Particella 678, sub. 3, graffate, z.c 6, categoria A/7, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 167 mq., totale escluse aree scoperte 157 mq., rendita euro 1.347,95, via Fratelli Maristi n. 25-27, interno C1, piano T-1. È presente impianto FV di potenza 9kW circa. È stato rilasciato Attestato di Prestazione Energetica (APE) Classe D (kWh/m² 112,56), Prot. 47964, in data 15/01/2025. La cantina



al piano S1, con accesso dalla scala interna non rifinita ed altro accesso diretto esterno, è composta da due ampi locali contigui, di cui uno privo di pavimentazione, dai quali si accede ad un locale magazzino e ad intercapedine, per una superficie convenzionale complessiva di 143 mq. circa. Confina con cantina interno C2, terrapieno per due lati, box auto sub. 3, salvo altri e più esatti confini. È identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 146, Particella 677, sub. 6, z.c. 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 131 mq., superficie catastale totale 142 mq., rendita euro 331,51, Via Fratelli Maristi n. 27, interno C1, piano S1. Il box auto, al piano seminterrato con accesso dalla rampa carrabile, è composto da un unico locale, privo di saracinesca, per una superficie convenzionale complessiva di 35 mq. circa. Confina con cantina sub. 6, rampa carrabile, terrapieno per due lati, salvo altri e più esatti confini. È identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 146, Particella 677, sub. 3, z.c. 6, categoria C6, classe 13, consistenza 28 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita euro 131,59, via Fratelli Maristi snc, interno C1, piano S1. Gli immobili sono occupati dall'esecutato e dalla titolare del diritto di abitazione che vi abitano. Non potrà emettersi l'ordine di liberazione prima del decreto di trasferimento. Si precisa che il predetto diritto di abitazione gravante su ½ della proprietà dell'immobile non è opponibile alla procedura esecutiva poiché costituito per donazione accettata del 13/01/2021 per atto Notaio Casertano Rep. 93212/41499 trascritta in data 25/01/2021, antecedentemente al pignoramento ma successivamente all'iscrizione ipotecaria del creditore procedente. La piena proprietà viene pertanto venduta libera dal diritto di abitazione ex art. 2812 cod. civ. e se ne darà atto nel decreto di trasferimento con cui, tuttavia, non potrà disporsi la cancellazione della relativa trascrizione. L'Esperto Stimatore, a seguito delle ricerche svolte presso gli Uffici competenti, rappresenta che gli immobili, ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico ex art. 8 delle NTA del PTPR Regione Lazio, sono stati realizzati con concessione edilizia n. 1948/C del 17/10/1983, successiva variante n. 1383/C del 10/08/1984 e successiva concessione in sanatoria n. 5/S del 09/02/1988, prot. 194607/86, per cui in data 27/03/2001 è stato rilasciato certificato di agibilità in sanatoria n. 592. L'Esperto rileva che risulta agli atti CILA per opere di manutenzione straordinaria, prot. 18645 del 11/03/2014. Successivamente sono stati effettuati lavori di ristrutturazione edilizia con DIA prot. CE/60857 del 23/07/2015 e successiva variante prot. CE/109835 del 29/12/2015, precedute da autorizzazione paesaggistica prot. QI/667/2015. Per detti lavori è stata presentata comunicazione di fine lavori prot. CE/106559 del 10/08/2018. L'Esperto rileva, inoltre, che è stata presentata SCIA in sanatoria, per lavori eseguiti in difformità alla DIA prot. CE/60857 del 23/07/2015 e successiva variante prot. CE/109835 del 29/12/2015, inoltrata al protocollo del Municipio Roma IV in data 03/05/2021, prot. CE/2021/0043191. L'Esperto rappresenta che a seguito di tali interventi non risulta presentata Segnalazione Certificata di Agibilità per cui sarà a rischio, cura, onere e spese dell'aggiudicatario richiederla ai competenti Uffici essendosi tenuto conto dei relativi costi nella determinazione del valore di stima. L'Esperto ha rilevato che lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati grafici allegati alla SCIA in sanatoria del 03/05/2021. Si segnala Regolamento di Condominio allegato all'atto Notaio Francesco Di Pietro del 09/12/1987 Rep. 13864 Racc. 5918. L'Esperto rileva nell'atto di compravendita l'esistenza di servitù gravanti sugli immobili pignorati a favore della Marina Militare, che corrisponde un'indennità. Si segnala trascrizione del 08/11/2013 ai nn. 108744/78726 di formalità relativa al preliminare di compravendita tra le medesime parti poi adempiuto con l'atto di provenienza degli immobili pignorati, non cancellabile con il decreto di trasferimento. Ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e meglio rilevato, riportato e descritto nell'elaborato peritale nonché riguardo ad eventuali rapporti, vincoli, oneri, e/o diritti di terzi o comunque connessa o dipendente dalla predetta situazione esistente nonché tutti gli oneri e costi che dovessero derivarne, il conseguimento dei titoli abilitativi, la regolarizzazione nonché le relative variazioni catastali, saranno a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario, come meglio indicato in perizia. Di tutto quanto sopra e della complessiva situazione esistente, delle criticità, della mancanza di garanzia, delle condizioni e dello stato del compendio, nonché di quanto necessario per il ripristino e la regolarizzazione urbanistica ed amministrativa, come meglio precisato in perizia, ivi inclusi oneri e spese di ogni genere, che sono ad esclusivo carico e cura dell'aggiudicatario, si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

Il Giudice dell'esecuzione



Dott. Giuseppe Laupoli

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di cui all'art. 288, comma 2, cpc, e per la comunicazione alle parti.

Roma, 17.7.2025.



Il G.E.

