

Il Giudice, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 19.11.2025, osserva quanto segue.



P.Q.M.

Revoca l'esperimento di vendita in corso (data fissata per l'esame delle offerte il 4.12.2025), disponendo che il professionista delegato dia seguito alle attività finalizzate allo svolgimento di nuovo esperimento di vendita sulla base della ordinanza di vendita già in atti, modificata come segue unicamente con riguardo alla "descrizione degli immobili":

"LOTTO UNICO

Quota pari al 100% del diritto di proprietà di Appartamento in Roma, Via Lazio n. 9, piano sesto della scala A, interno 12, composto da salone, una camera, cucinino e doppi servizi. All'appartamento è annessa una terrazza in parte veranda e coperta da pergola con telo retrattile. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva di mq. 60,6 circa. Sulla terrazza (porzione non veranda) è posizionata una scala a chiocciola che conduce sulla copertura del fabbricato di proprietà condominiale. Esiste pertanto una servitù di passaggio in favore del condominio che non risulta, tuttavia, formalmente costituita. L'appartamento confina con Via Lazio, vano scala, cortile interno, salvo altri ed è identificato all'NCEU al Foglio 471 part.IIA 86, sub. 16, Cat. A2; Z.C. 1, cl. 4, Rendita € 1.824,38. L'appartamento è parte di un antico edificio realizzato in epoca antecedente il 1967. Dagli accertamenti effettuati è emerso che per l'appartamento int. 12 sono state rilasciate due concessioni edilizie in sanatoria: n. 182821 dell'8.7.1999 relativa ad un ampliamento di 36,80 mq con destinazione residenziale e n. 182822 dell'8.7.1999 relativa a 9,68 mq per ampliamento e cambio di destinazione d'uso a residenziale. Gli atti forniti dall'Ufficio Condomini non contengono elaborati grafici utili a comprendere se quanto oggi esistente corrisponda a quanto effettivamente è stato oggetto di rilascio delle due menzionate concessioni edilizie in sanatoria. L'immobile è nella disponibilità della parte esecutata che non lo abita. Emesso ordine di liberazione in corso di esecuzione. Risulta pendente procedimento amministrativo concernente violazione urbanistico-edilizia consistente nella costruzione sul terrazzo a livello dell'appartamento di una cubatura e nella posa in opera di una scala a chiocciola, opere ritenute dal CTU



come non sanabili, potendosi ipotizzare un costo di demolizione e di ripristino di circa € 1.500,00. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti e nella perizia integrativa depositata in data 11.11.2025".

Assegna termine di giorni 90 per l'eventuale inizio del giudizio di merito.

Si comunichi.

Roma, 21.11.2025.

