

---

## TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 1447/2006 del R.G.E. e nella divisione endoesecutiva R.G. 11933/2011

promossa da

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

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

contro

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

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Stima / Formazione lotti .....	25

All'udienza del 13/10/2022, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato C.T.U. e in data 26/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Fausta n. 11, interno 2, piano 1





LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Fausta n. 11, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

ABITAZIONE sita a Roma, Municipio XV (ex Mun. XX), zona Labaro, parte del fabbricato con accesso dal civico n. 11 di via Fausta edificato in virtù di PROGETTO EDILIZIO prot. 54452/1962 (dichiarato dal Comune di Roma IRREPERIBILE con prot. Dip P.A.U. QI/2023/48807 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9-bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i.) e della successiva VARIANTE PROGETTUALE prot. 21260 del 19/05/1969 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 799/bis/79, privo di agibilità.

L'unità abitativa posta al piano primo, distinta con l'interno n. 2, censita presso il C.d.F. al foglio 122, part. 377, sub. 5, z.c. 6, cat. A/4, cl. 6, cons. 4 vani, sup. cat. 105 mq, R.C. € 454,48, confinante con l'appartamento int. 3, corpo scala comune, aree esterne dello stesso fabbricato per due lati, salvo se altri, si articola catastalmente (planimetria prot. 22386 del 28/04/1975) in ingresso/disimpegno, due camere, cucina, bagno, tre piccoli balconi, oltre ad un terrazzo con accesso dal servizio igienico in difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi per la presenza di un'area verandata coperta e tamponata ad uso residenziale con accesso dalla cucina, oltre all'ampliamento del servizio igienico sulla prospiciente area terrazzata con variazioni delle aperture esterne e presenza di una protuberanza non rappresentata graficamente.

L'appartamento risulta oggetto di ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 0256341/85 ai sensi della Legge 47/85 per la regolarizzazione dell'ampliamento di mq 4,42 di superficie utile abitabile (disallineamento della facciata per rotazione della tamponatura - opera realizzata in fase di esecuzione) e di mq 14,72 di superficie non residenziale (copertura in Ondulux e parziale chiusura del terrazzo in graticci lignei e ferro-finestra), sebbene rispetto a quanto indicato nel progetto edilizio prot. 21260/69 (indicato quale ante operam nel fascicolo di condono) il bene presenta variazioni nella disposizione dei tramezzi interni e frazionamento dall'originaria maggiore consistenza a mezzo della chiusura di tre porte, opere non citate esplicitamente nella domanda di condono, ma nell'elaborato grafico ad essa accluso.

Rispetto a quanto chiesto di sanare il bene presenta una copertura coibentata con tamponature laterali in alluminio e vetro a chiusura del terrazzo con un improprio ampliamento del servizio igienico e variazioni di talune aperture esterne, presentando illecite variazioni dei prospetti, cambi d'uso, maggiori superfici utile e volumetrie residenziali necessitando del ripristino delle superfetazioni (non valutate in sede in stima ed oggetto di decurtazioni per la messa in pristino e/o regolarizzazione ove possibile, precisando all'uopo che tali opere potrebbero anche pregiudicare l'esito della istanza di sanatoria pendente prot. 0256341/85, la cui istruttoria sarà definita dalla P.A. rimanendo i costi/oneri/conguagli a carico dell'aggiudicatario (qualunque ne sia l'esito, non garantito in tale sede da questo perito).

L'immobile necessita della definizione della istanza di condono pendente, del ripristino con opere dello status quo ante per quanto realizzato sine titolo in contrasto con gli strumenti urbanistici, previo ottenimento dei necessari permessi (non potendosi ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 riaprire i termini per il condono c.d. straordinario in quanto non documentabile l'epoca di esecuzione delle opere illegittime entro la data del

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che ai sensi dell'art.567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in atti la relazione notarile a firma del Dott. Massimo Mascolo datata 19/06/2007 che analizza le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (form. 4876 del 22/01/2007) in capo all'esecutato (situazione aggiornata dalla scrivente perito con ispezione ipotecaria n. T318901 in data 26/06/2023), risultando da integrare con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dei comproprietari del bene staggito derivanti dagli eventi e dalle vicende giudiziarie che hanno interessato l'immobile (v. giudizio di divisione).

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 78/90)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/90)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/90)

PRECISANDO CHE CON GIUDIZIO DI DIVISIONE È STATA SCIOLTA LA COMUNIONE DISPONENDO LA VENDITA PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ DEL SIG. \*\*\*\*\* PER LA QUOTA DI 26/30 (= 312/360).

Rimandando a quanto illustrato nel capitolo "provenienza ventennale" si illustra che a seguito del decesso in data \*\*\*\*\* del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - si acclude in allegato la nota del CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE presentata in data 02/05/2017, registrata al n. 1591, volume 9990 di cui non si è rilevata ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - gli immobili siti in via Fausta 11 censiti al fg.122/part.377 con il sub. 4, sub. 5, sub. 6 venivano devoluti per disposto di legge, con riferimento alla quota di proprietà pari a 2/30 (=24/360), per la quota di 1/4 di spettanza ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (6/360), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (6/360), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (6/360) erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per la quota di 1/8 di spettanza ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (3/360) erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (3/360) erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come segue:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > 6/360
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > 6/360 (già proprietario di 26/30=312/360).
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > 6/360
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > 3/360 (già proprietario di 2/90=8/360).
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > 3/360 (già proprietario di 2/90=8/360).

Ovvero, riassumendo:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 318/360 (= 6/360 + 312/360).
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 6/360.
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 6/360.
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 11/360 (= 3/360 + 8/360).
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 8/360.
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 11/360 (= 3/360 + 8/360).

Inoltre, in data \*\*\*\*\* decedeva a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (si acclude in allegato l'ESTRATTO PER RIASSUNTO dal Registro degli atti di MORTE) coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione dei beni dal \*\*/\*\*/1969 (v. in allegato l'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio).

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erede legittima del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rinunciava all'eredità con atto del 15/12/2022 sottoscritto davanti al Funzionario Giudiziario del Tribunale di Roma.

## CONFINI

L'APPARTAMENTO distinto con l'interno n. 2 confina con l'unità abitativa int. 3, corpo scala comune, aree esterne dello stesso fabbricato per due lati, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,78 mq	97,35 mq	1	97,35 mq	2,94 m	1
Balconi scoperti	6,00 mq	7,60 mq	0.25	1,90 mq	0,00 m	1
Balcone coperto	15,50 mq	17,41 mq	0.33	5,75 mq	2,80 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,00 mq</b>		

SI PRECISA CHE:

- L'altezza riportata nella tabella è riferita alla media delle quote rilevate in loco.

-Non sono state riportate nella soprastante tabella le superfici delle superfetazioni non oggetto di istanza di sanatoria quale l'ampliamento del locale igienico sul balcone (ragguagliato a sua volta quale area coperta parzialmente chiusa lateralmente sebbene nella realtà completamente verandato).

- IL BENE NON È SUSCETTIBILE DI COMODA DIVISIBILITÀ per natura e conformazione, non permettendo la configurazione del corpo scala comune la realizzazione di un secondo ingresso da collocarsi sul pianerottolo delle scale, che tra altro necessiterebbe di autorizzazioni della P.A. oltre che degli altri condomini (sebbene trattasi di un condominio a gestione "familiare"), imponendo altresì il Regolamento Igienico Sanitario del Comune di Roma almeno un locale cucina ed un bagno per ogni unità abitativa, elementi che dovrebbero essere soggetti a nuova dislocazione/esecuzione all'interno dell'unità immobiliare, risultando la realizzazione di ulteriori locali improbabile in virtù del principio indetto dall'art. 720 c.c. che postula un frazionamento del bene attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi quali l'ottenimento delle autorizzazioni di legge, la divisione delle utenze, nuovi accatastamenti, presentazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), ottenimento del certificato di agibilità, adeguamento degli impianti, esecuzione di nuovi tramezzi e finiture oltre a quanto altro necessario per dare un'opera conforme alla buona regola dell'arte ed all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, poiché ulteriori interventi su immobili non regolari (ovvero con istanza di condono pendente) ripetono le caratteristiche di illegittimità del manufatto principale (Cass. Sez. III n. 805 del 13 gennaio 2022)..

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 377, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 0,74 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 14/11/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 377, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 14/11/1995 al 13/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 377, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 13/02/2004 al 16/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 377, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 16/10/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 377, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48

		Piano 1
Dal 09/11/2015 al 14/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 122, Part. 377, Sub. 5, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 454,48 Piano 1

SI PRECISA CHE:

- 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.

- La proprietà dell'immobile non corrisponde a quella reale, risultando le quote di proprietà indicate in atti catastali come segue:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 18/360;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 270/360
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 30/360;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 12/360;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 11/360;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 8/360;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 11/360.

In luogo delle seguenti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 318/360;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 6/360;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 6/360;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 11/360;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 8/360;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 11/360.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	122	377	5	6	A4	6	4 vani	105 mq	454,48 €	1	

L'APPARTAMENTO si articola catastalmente in ingresso/disimpegno, due camere, cucina, bagno, tre piccoli balconi, oltre ad un terrazzo con accesso dal servizio igienico in difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi presentando il servizio igienico una protuberanza verosimilmente essere un cavedio non rappresentata graficamente, la trasformazione della porta di accesso all'area esterna in finestra, oltre all'improprio ampliamento della consistenza sull'area terrazzata, mentre in cucina si colloca un nuovo vano di accesso al terrazzo che coperto e tamponato con pannelli prevalentemente in alluminio/vetro assume la conformazione di una veranda ad uso cucina.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in normale stato conservativo, sebbene la vetustà e lo stato d'uso impongono interventi manutentivi (v. intradossi dei balconi, facciate, frontalini, etc.) anche delle parti comuni.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio sito a Roma in località Labaro ad uso residenziale si compone di tre livelli fuori terra, oltre ad un piano servizi, serviti da ad corpo scala con accesso dalla corte esterna posta al civ. 11 di via Fausta.

L'unità abitativa si articola in un lungo corridoio con accesso alle due camere, al bagno ed alla cucina ampliata nelle funzioni con la limitrofa veranda (terrazzo coperto e tamponato che ospita anche una impropria porzione del servizio igienico), risultando ogni vano dotato di piccolo balcone.

#### IL FABBRICATO PRESENTA:

- muratura portante.
- facciate intonacate e tinteggiate.
- copertura piana terrazzata.

#### L'UNITÀ ABITATIVA PRESENTA:

- pavimento in gres ceramico eterogeneo (cm 20 x cm 20) risalente all'epoca di realizzazione.
- pareti rivestite con carta da parati.
- porte in legno.
- corridoio/disimpegno arredato con armadio ligneo con testata ad uso libreria su misura di manifattura artigianale (opera di falegnameria).
- finestre prevalentemente in alluminio.
- servizio igienico (dotato di lavandino, vaso, bidet e doccia) con pavimento in gres (cm 32 x cm 32) e rivestimento in carta da parati ad esclusione dell'area doccia (gres cm 32 x cm 32).
- cucina con rivestimento e pavimento ceramico (cm 20 x cm 20).
- locale verandato con copertura coibentata, piano di calpestio rifinito in gres (cm 26 x cm 26), pareti pannellate

in alluminio/vetro, arredato simil cucina con fornelli e cappa aspirante.  
-balconi con ringhiere metalliche e pavimento in gres antigelivo (cm 15 x cm 15).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nell'uso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, moglie legittima del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) deceduto in data \*\*\*\*\*, che in qualità erede rinunciava all'eredità con atto del 15/12/2022 sottoscritto davanti al Funzionario Giudiziario del Tribunale di Roma.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1980	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/01/1980		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	23/08/1991	74028	42482
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio Successioni di Roma	28/10/1987	48/11874		
Dal 26/04/1988	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Serena Caimmi di Roma	26/04/1988	13049	1877
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	29/04/1988	37377	22302
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio Atti Pubblici di Roma	11/05/1988	21642	Serie 1V	

Dal <b>14/11/1995</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/11/1995		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma	14/08/2006		66679
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Atti Pubblici di Viterbo	12/11/1997	6	1936		
Dal <b>13/02/2004</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/02/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			21/04/2008		27194
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>16/10/2014</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/10/2014		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma	02/05/2017	1591	9990		
Dal <b>04/01/2015</b>	**** Omissis ****	<b>SENTENZA DI DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Roma	04/01/2015	22193	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma	01/07/2016	75685	51951

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ILLUSTRANDO QUESTO PERITO QUANTO APPRESSO:

1) In data 25/11/1947, come si legge nella relazione notarile in atti, veniva trascritto alla formalità 26493 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma l'ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Vincenzo Trapanese di Roma del 13/11/1947 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni acquistavano il terreno in località Prima Porta di mq 500,00 censito al C.T. alla mappa 80, mappale 479/c ed in data 15/09/1951, mentre con le formalità n. 24360 e n. 24361 del 15/09/1951 veniva trascritto l'ATTO DI PERMUTA del 29/08/1951 a rogito dello stesso Notaio con cui acquistavano in permuta da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno di 200,00 mq, censito al C.T. alla mappa 80, mappale 715 (su cui successivamente erigevano il fabbricato contenente il bene staggito).

2) In data 12/10/1969 nel Comune di Tivoli il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contraeva matrimonio con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione dei beni per poi scegliere con atto del 17/12/2019, rep. 1110/778 a rogito del Notaio Morelli Luigi del distretto notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, il regime patrimoniale della separazione dei beni.

3) In data 17/09/1975 con ATTO DI DONAZIONE (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giorgio Cucchiari di Roma, rep. 638, racc. 211, registrato in Roma - Ufficio Atti Pubblici il 25/09/1975 al n. 8748, volume 3666, serie A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 02/10/1975 ai numeri 32453/24358 i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni, donavano al figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'intero piano primo del fabbricato sito in Roma alla via Fausta n. 11 composto nell'appartamento interno n. 4 denunciato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma con scheda n. 22386 del 28/04/1975, al figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la nuda proprietà dell'intero piano secondo (int. 5), l'autorimessa posta al piano autorimesse ed il piano copertura denunciati nel N.C.E.U. di Roma con schede nn. 22390, 22391, 22385 del 28/04/1975, oltre che alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la proprietà dell'intero piano rialzato (int. 2) distinto nel N.C.E.U. di Roma con schede nn. 22387, 22384 del 28/04/1975.

4) In data \*\*\*\*\* decedeva a Roma la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria della quota pari a  $\frac{1}{2} = 15/30$ ) lasciando, oltre all'appartamento int. 1 posto al PT (fg.122/part.377/sub.4), all'appartamento int. 3 posto al P1 (fg.122/part.377/sub.6) ed il locale deposito/magazzino posto al PT (fg.122/part.1417), l'appartamento (fg.122/part.377/sub.5) in trattazione posto al P1, identificato con l'interno n. 2 per la quota di 10/30 ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/30), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/30), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/30), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/30), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (2/30) ed al marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 5/30. [SUCESSIONE presentata presso Ufficio Successioni di Roma il 28/10/1987, registrata al n. 48/11874, trascritta presso la Conservatoria di Roma 1 in data 23/08/1991 ai nn. 74028/42482 di cui si acclude in allegato la nota di trascrizione ove si riportano le quote assegnate come segue: al coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 5/15 ed ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 2/15 (sulla quota di proprietà pari alla metà = 2/30)].

5) In data 10/10/1981 veniva trascritto alla formalità n. 51186 l'atto di citazione, teso a far dichiarare nullo l'ATTO DI DONAZIONE rep. 638 del 17/09/1975 a rogito del Notaio Giorgio Cucchiari di Roma.

6) Con sentenza 12005/83 in primo grado del Tribunale di Roma, II Sezione Civile, si chiudeva il contenzioso emerso tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (attori) contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale si dichiara la nullità dell'atto pubblico del 17/09/1975 limitatamente alla donazione, che pertanto doveva ritenersi senza effetto, stipulata tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (donanti) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (donatario) relativa alla piena proprietà dell'immobile sito in Roma Via Fausta 11, primo piano, int. 4, denunciata per l'accertamento al NCEU di Roma in data 28/04/1975 al n. 22386. Nella Sentenza il Tribunale ordinava al Conservatore dei Registri Immobiliari di Roma di annotare la dichiarazione di nullità, limitatamente alla donazione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a margine della trascrizione dell'atto di donazione del 02/10/1975 n. 32453/24358. Il relativo appello 1398/84 si concludeva con interruzione.

Si precisa che non risulta annotato a margine della donazione trascritta con formalità n. 24358 né la nullità della medesima richiesta con la citazione formalità n. 51186, né l'esito delle cause di primo e secondo grado di cui si dà atto nelle premesse delle successive donazioni trascritte con formalità n. 65161 e n. 22302.

7) In data 03/12/1987 con ATTO DI DONAZIONE (accluso in allegato) a rogito del Notaio Serena Caimmi di Roma, rep. 11256, racc. 1643, registrato in Roma - Ufficio Atti Pubblici il 16/12/1988 al n. 13178, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 16/12/1987 alla formalità 65161 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* donava, riservandosi l'usufrutto totale vitalizio, al figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di comproprietà pari a 20/30 dell'intero sull'appartamento sito in Roma alla via Fausta n. 11, posto al piano terra distinto con l'interno n. 1 censito presso il Catasto dei Fabbricati la foglio 122, part. 377, sub. 4, cat. A/4, cl. 6, vani 4, z.c. 6 ed al figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di comproprietà pari a 20/30 dell'intero sull'appartamento sito in Roma alla via Fausta n. 11, posto al piano primo distinto con l'interno n. 3 censito presso il Catasto dei Fabbricati la foglio 122, part. 377, sub. 6, cat. A/4, cl. 6, vani 4, z.c. 6.

Nelle premesse si dava atto che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era a conoscenza delle vicende giudiziarie di cui alla citazione trascritta a Roma il 10/10/1981 al n. 51156 di formalità, tesa a far dichiarare la nullità dell'atto di donazione del 17/09/1975, rep. 638 a rogito del Notaio Giorgio Cucchiari di Roma, ivi registrato, Atti Pubblici il 25/09/1975 al n. 8748 del volume 3666 e trascritto a Roma il 02/10/1975 al n. 24358 di formalità e della decisione di primo grado della causa in oggetto da parte del tribunale di Roma, seconda sezione civile, emessa in data 05/10/1983. Ed ancora che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era a conoscenza della decisione della prima Sezione civile della Corte di Appello di Roma, emessa il 12/05/1986.

8) In data 26/04/1988 con ATTO DI DONAZIONE (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Serena Caimmi di Roma, rep. 13049, racc. 1877, registrato in Roma - Ufficio Atti Pubblici il 11/05/1988 al n. 21642, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 29/04/1988 ai numeri 37377/22302 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* donava, riservandosi l'usufrutto totale vitalizio, al figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di comproprietà pari a 20/30 dell'intero sull'appartamento sito in Roma alla via Fausta n. 11, posto al piano primo distinto con l'interno n. 2 censito presso il Catasto dei Fabbricati la foglio 122, part. 377, sub. 5, cat. A/4, cl. 6, vani 4, z.c. 6.

9) In data \*\*\*\*\* decedeva il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si acclude in allegato la nota della DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 29/11/2002, rep. 50/17155, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 23/08/2007 ai nn. 153292/61790 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per le quote di 20/150 ciascuno inerentemente l'unità negoziale n. 1 risultante il locale magazzino censito al foglio 122, part. 1417.

10) In data \*\*\*\*\* decedeva il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* lasciando alla moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in parti uguali sui diritti pari a 22/30 (22/60 ciascuna) sull'immobile censito al fg.122/part.377/sub.6 e pari a 2/30 (2/60 ciascuna) sugli immobili distinti al fg.122/part.377/sub.4, fg.122/part.377/sub.5 e sul locale fg.122/part.1417 - formalità trascritta in data 14/08/2006 al n. 66679 - Denuncia di successione n. 6, vol. 1936 registrata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 12/11/1997.

11) In data \*\*\*\*\* decedeva la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* lasciando a favore dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in parti uguali sui diritti pari a 2/90 ciascuno sugli immobili censiti al fg.122/part.377/sub.4, fg.122/part.377/sub.5, fg.122/part.377/sub.6 - formalità trascritta in data 21/04/2008 al n. 27194.

12) In data 22/01/2007 veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 ai numeri 10483/4876 il pignoramento immobiliare sull'immobile sito in Roma alla via Fausta n. 11. identificato con l'interno n. 2, censito al foglio 122, part. 377, sub. 5 nei confronti del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 2/30 di proprietà e 20/30 di nuda proprietà (di fatto già unita all'usufrutto con il decesso del sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) originante dinanzi al Tribunale di Roma la procedura esecutiva contrassegnata da R.G. n. 1447/2006 nei confronti del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore esecutato). Nell'ambito di tale procedura all'udienza del 17/11/2010, il Giudice disponeva la divisione del bene staggito ai sensi dell'art. 600 c.p.c. e dichiarava la sospensione del procedimento esecutivo iscritto al n. R.G.E. 1447/2006 in attesa della definizione del procedimento di divisione che veniva incardinato contrassegnato da R.G. n. 11933/2011.

13) In data 04/01/2015 veniva pubblicata la SENTENZA DI DIVISIONE 22193 (acclusa in allegato unitamente alla nota di trascrizione) - R.G. 11933/2011, rep. 21271/2015 del 04/11/2015, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 01/07/2016 ai nn. 75685/51951, con cui veniva sciolta la comunione e disposta la vendita del bene sito in via Fausta 11, P.1., int. 2, censito al fg.122/part.377/sub.5 attribuito al sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 26/30 e per 2/30 ciascuno ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e agli eredi della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) dopo aver assegnato la quota di 2/30 del bene censito al fg.122/part.377/sub.5 del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in cambio dei 2/30 del sub.4 del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed analogamente acquisiti i 2/30 del sub. 5 di proprietà delle sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in cambio dei 2/30 del sub. 6 di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

14) In data 16/10/2014 decedeva a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - si acclude in allegato la nota del CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE presentata in data 02/05/2017, registrata al n. 1591, volume 9990 di cui non si è rilevata ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - gli immobili siti in via Fausta 11 censiti al fg.122/part.377 con il sub. 4, sub. 5, sub. 6 venivano devoluti per disposto di legge, con riferimento alla quota di proprietà pari a 2/30 (=24/360), per la quota di 1/4 di spettanza ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (6/360), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (6/360), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (6/360) erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per la quota di 1/8 di spettanza ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (3/360) erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (3/360) erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come segue:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > 6/360
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > 6/360 (già proprietario di 26/30=312/360).
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > 6/360
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > 3/360 (già proprietario di 2/90=8/360).
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > 3/360 (già proprietario di 2/90=8/360).

Ovvero, riassumendo:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 318/360 (= 6/360 + 312/360).
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 6/360.
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 6/360.
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 11/360 (= 3/360 + 8/360).
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 8/360.
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* 11/360 (= 3/360 + 8/360).

15)In data \*\*\*\*\* decedeva a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (con conseguente interruzione del procedimento divisorio) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (si acclude in allegato l'ESTRATTO PER RIASSUNTO dal Registro degli atti di MORTE) coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di separazione dei beni dal (v. in allegato l'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio).

16)La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erede legittima del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rinunciava all'eredità con atto del 15/12/2022 sottoscritto davanti al Funzionario Giudiziario del Tribunale di Roma.

17)In data 26/01/2023 innanzi alla dott.ssa Bianca Maria Ferramosca veniva conferito l'incarico di stima del bene i cui 26/30 erano stati attribuiti a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza della SENTENZA DI DIVISIONE 22193 pubblicata in data 04/01/2015 - R.G. 11933/2011, rep. 21271/2015 del 04/11/2015, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 01/07/2016 ai nn. 75685/51951.

Con GIUDIZIO DI DIVISIONE è stata sciolta la comunione disponendo la vendita per il diritto di proprietà del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 26/30 (variata a seguito del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Successione successa alla Sentenza di Divisione), segnalando che la relazione notarile non risulta aggiornata sugli attuali comproprietari.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 21/11/1995  
Reg. gen. 71229 - Reg. part. 13550  
Importo: € 30.987,41  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 17.812,85  
Rogante: Prefettura di Roma

Data: 16/11/1995

Note: l'ipoteca grava sugli immobili siti in Roma alla via Fausta 11 per il diritto di piena proprietà dell'appartamento censito presso il N.C.E.U. con scheda 22386 (int.4/P1), diritto pari a 2/10 di piena proprietà dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.4 (int.1/PT), diritto pari a 2/10 di piena proprietà del locale deposito distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.1417, diritto pari a 2/10 di piena proprietà dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.6 (int.3/P1), diritto pari a 2/10 di piena proprietà e 20/30 di nuda proprietà dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.5 (int.2/P1).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 10/01/1996

Reg. gen. 1616 - Reg. part. 181

Importo: € 33.569,70

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

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

Capitale: € 20.413,96

Rogante: Pretura di Roma

Data: 12/12/1995

Note: l'ipoteca grava sugli immobili siti in Roma alla via Fausta 11 per il diritto di piena proprietà dell'appartamento censito presso il N.C.E.U. con scheda 22386 (int.4/P1), diritto e quote non specificate dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.4 (int.1/PT), dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.6 (int.3/P1), del locale deposito distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.1417, dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.5 (int.2/P1).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 25/06/1996

Reg. gen. 42271 - Reg. part. 7365

Importo: € 33.569,70

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

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

Capitale: € 18.836,09

Rogante: Pretura di Roma

Data: 14/05/1996

Note: l'ipoteca grava sugli immobili siti in Roma alla via Fausta 11 per il diritto di piena proprietà dell'appartamento censito presso il N.C.E.U. con scheda 22386 (int.4/P1), diritto e quote non specificate dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.4 (int.1/P1), dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.6 (int.3/P1), del locale deposito distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.1417, dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.5 (int.2/P1). Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 11478 del 17/06/2016.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 16/09/1996

Reg. gen. 58627 - Reg. part. 10104

Importo: € 64.557,11

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

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

Capitale: € 48.867,50

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 29/02/1996

Note: l'ipoteca grava sugli immobili siti in Roma alla via Fausta 11 per il diritto di 1/2 di piena proprietà dell'appartamento censito presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.4 (int.1/PT), diritto di 1/2 di piena proprietà dell'appartamento censito presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.6 (int.3/P1), diritto di 1/2 di piena proprietà dell'appartamento censito presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.5 (int.2/P1),

diritto di 1/2 di piena proprietà del bene censito presso il N.C.E.U. al fg.122/part.1417. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 17246 del 07/09/2016.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99

Iscritto a Roma il 17/01/2006

Reg. gen. 4532 - Reg. part. 1076

Importo: € 205.948,00

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

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

Capitale: € 102.974,00

Rogante: Servizio Riscossione Tributi Conc. Prov. Roma

Data: 10/01/2006

N° repertorio: 115806

Note: l'ipoteca grava sugli immobili siti in Roma alla via Fausta 11 per il diritto di piena proprietà del bene registrato presso il N.C.E.U. con scheda 22376 (int.4/P1), diritto pari alla piena proprietà del locale garage distinto presso il N.C.E.U. con scheda registrata il 28/04/1975 al n. 22385, diritto pari alla piena proprietà del lastrico solare distinto presso il N.C.E.U. con scheda registrata il 28/04/1975 al n. 22391.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99

Iscritto a Roma il 05/12/2006

Reg. gen. 164023 - Reg. part. 38500

Importo: € 13.778,00

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

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

Capitale: € 6.894,00

Rogante: GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA

Data: 22/11/2006

N° repertorio: 8143978

Note: l'ipoteca grava sull'immobile sito in Roma alla via Fausta 11 per il diritto di piena proprietà del bene registrato presso il N.C.E.U. con scheda 22376 (int.4/P1).

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 17/06/2016

Reg. gen. 69503 - Reg. part. 11478

Importo: € 33.569,70

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

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

Capitale: € 18.836,09

Rogante: Pretura di Roma

Data: 14/05/1996

N° repertorio: 7288

Note: formalità di riferimento: Iscrizione n. 7365 del 25/06/1996. Nella Sezione D - Ulteriori informazioni è riportato: "l'ipoteca viene rinnovata per lo stesso importo di euro 33.569,70 di lire 65.000.000 di cui euro 18.836,09 di lire 36.471.751 per sorte. Limitatamente sulla quota di 26/30 dell'immobile meglio descritto nel quadro B della presente nota di proprietà del \*\*\*\*\*, Così come specificato nella SENTENZA n. 22193 per divisione emessa dal Tribunale di Roma il 31/10/2015 passata in giudicato il 01/06/2016". Nel quadro B è riportato l'immobile censito al fg.122/part.377/sub.5 sito in Roma alla via Fausta n. 11, int. 2, piano 1.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 07/09/2016

Reg. gen. 101038 - Reg. part. 17246

Importo: € 64.557,11

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

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

Capitale: € 48.867,50

Rogante: PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 29/02/1996  
N° repertorio: 1099

Note: formalità di riferimento: Iscrizione n. 10104 del 16/09/1996. Nella Sezione D - Ulteriori informazioni si legge: "LA PRESENTE IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI INDICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRIPTA), LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - 2 COMMA COD. CIVILE. IL PRESENTE RINNOVO SI ESEGUE LIMITATAMENTE ALL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO 'B' E PER LA QUOTA DI 26/30 DI PROPRIETA' IN VIRTU' DI SENTENZA DI DIVISIONE PER SCIoglimento DELLA COMUNIONE, TRASCRIPTA IN DATA 01/07/2016 AI NN. 75685/51951". Nel quadro B è riportato l'immobile censito al fg.122/part.377/sub.5 sito in Roma alla via Fausta n. 11, int. 2, piano 1.

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO ESATTORIALE**

Trascritto a Roma il 20/10/1979  
Reg. gen. 59934 - Reg. part. 44705  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **PIGNORAMENTO ESATTORIALE**

Trascritto a Roma il 14/11/1996  
Reg. gen. 72755 - Reg. part. 40231  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: il pignoramento grava sugli immobili siti in Roma alla via Fausta 11 per il diritto di piena dell'appartamento censito presso il N.C.E.U. con scheda 22386 (int.4/P1), diritto pari a 2/30 di piena proprietà dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.4 (int.1/PT), diritto pari a 2/30 di piena proprietà del locale cantina distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.1417, diritto pari a 2/30 di piena proprietà dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.6 (int.3/P1), diritto pari a 2/30 di piena proprietà e 20/30 di nuda proprietà dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.5 (int.2/P1).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 22/01/2007  
Reg. gen. 10483 - Reg. part. 4876  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: il pignoramento grava sugli immobili siti in Roma alla via Fausta 11 per il diritto di piena proprietà dell'appartamento censito presso il N.C.E.U. con scheda 22386 (int.4/P1), diritto pari a 2/30 di piena proprietà dell'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.4 (int.1/PT), diritto pari a 2/10 di piena proprietà sul bene distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.1417, diritto pari a 2/30 di piena proprietà sull'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.6 (int.3/P1), diritto pari a 2/30 di piena proprietà e 20/30 di nuda proprietà sull'appartamento distinto presso il N.C.E.U. al fg.122/part.377/sub.5 (int.2/P1).

Si precisa che le ispezioni e trascrizioni sopra riportate sono state estrapolate dalla relazione notarile in atti, aggiornata dalla scrivente con ispezione ipotecaria a nome dell'esecutato (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) n. T318901 del 26/06/2023. Non risultano in atti indagini aggiornate a carico dei comproprietari a completamento del quadro ipotecario.

## NORMATIVA URBANISTICA

In base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14/04/2008) - il compendio immobiliare in oggetto ricade, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, nell'ambito del SISTEMA INSEDIATIVO della CITTA' DA RISTRUTTURARE - TESSUTI NEI PROGRAMMI INTEGRATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (articoli nn. 51-52-53 delle N.T.A.) - DENOMINATO PRINT. Res. Mun. XX n. 1 LABARO - PRIMA PORTA - Città da Ristrutturare. Municipio XV.

Nel PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE risulta:

-TAVOLA A, Sistemi ed Ambiti del Paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 > PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI.

-TAVOLA B, Beni Paesaggistici - art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > AREE URBANIZZATE DEL P.T.P.R.

-TAVOLA C, Beni del Patrimonio Naturale e Culturale- art. 21, 22, 23 L.R. 24/98 > TESSUTO URBANO interessato da SCHEMA DEL PIANO REGIONALE DEI PARCHI (AREALI) - art. 46 L.R. 29/1997 - D.G.R. 11746/1993 - D.G.R. 1100/2002.

-TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni (art. 23 comma I, 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, ANALIZZATI I FASCICOLI CARTACEI E TELEMATICI PRESSO LA CANCELLERIA DELLA 4 SEZIONE DEL TRIBUNALE DI ROMA ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO:

- a) Dip. P.A.U. del Comune di Roma - U.O. CONDONI - prot. QI/2023/46971.
- b) Dip. P.A.U. del Comune di Roma - Direzione Edilizia - Ufficio archivi - prot. QI/2023/46975.
- c) Dip. P.A.U. del Comune di Roma - Direzione Edilizia - Ufficio archivi - prot. QI/2023/65675.

LA SCRIVENTE APPURAVA CHE:

1) I sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* edificarono sui terreni di loro proprietà (v. cap. "provenienza ventennale") in virtù del PROGETTO EDILIZIO 54452/1962 e del successivo PROGETTO DI VARIANTE prot. 21260 del 19/05/1969 il fabbricato comprendente il bene staggito.

2) In data 27/06/1970 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 799-bis il (acclusa in allegato) per la realizzazione del fabbricato sito in Roma alla via Fausta n. 11 ove al piano

primo si colloca il cespite de quo.

N.B.

Il PROGETTO EDILIZIO 54452/1962 e la successiva variante prot. 21260/1969 non venivano forniti dalla P.A., attestando il preposto Ufficio della Direzione Urbanistica del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica la NON DISPONIBILITA' E/O IRREPERIBILITA' DEL FASCICOLO PROGETTUALE con nota QI/2023/104765 (acclusa in allegato) del 13/06/2023 comunicando:

“In riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* pervenuta in atti con nota, protocollo QI/46975 del 14/03/2023 si comunica che, in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio esterno, la documentazione relativa all'immobile sito in via Fausta n. 11 dell'istanza in oggetto è IRREPERIBILE, IN QUANTO IL FASCICOLO PROGETTUALE RISULTA NON PRESENTE NEGLI ARCHIVI.

Non essendo stato possibile accertare in via definitiva i motivi di tale irreperibilità, si comunica che in caso di eventuale rinvenimento del fascicolo progettuale e/o della documentazione richiesta, sarà cura di questo Ufficio informare tempestivamente la S.V., al fine di consentire l'accesso agli atti.

Ad ogni buon conto si rappresenta che, nelle more delle ulteriori attività di ricerca e verifica, ferme restando le valutazioni di questo Ufficio riguardo la sussistenza dei presupposti per denunciare all'Autorità Giudiziaria lo smarrimento e/o irreperibilità degli atti di cui trattasi, LA PRESENTE È COMUNICATA ANCHE A VALERE QUALE ATTESTAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 9-BIS COMMA 1 BIS DEL D.P.R. 380/01 E S.M.I.”

Al fine si illustra, salvo il reperimento del documento, il dispositivo dell'ART. 9 BIS DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA D.P.R. 380/01 inserito con l'art. 10, comma 1, lett. d) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 recitante:

“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”

Ovvero, in mancanza del progetto edilizio approvato dalla P.A., potrebbe supporre desunto lo stato legittimo dalla planimetria catastale protocollo 22386 del 28/04/1975 reperita presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma da questo perito ed acclusa in allegato relativa al bene censito al foglio 122, part.377, sub. 5, salvo altra documentazione che potrà essere in seguito analizzata.

La planimetria catastale prot. 22386 del 28/04/1975 (simultaneamente planimetria di impianto ed ultima planimetria in atti censuari) reperita presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio - Catasto dei Fabbricati risulta rappresentante graficamente l'appartamento censito al foglio 122, part. 377, sub. 5, z.c. 6, cat. A/4, classe 6, articolato in ingresso/disimpegno, due camere, cucina, bagno, tre piccoli balconi, oltre ad un terrazzo con accesso dal servizio igienico.

Attualmente rispetto a quanto accatastato il servizio igienico presenta una protuberanza (verosimilmente essere un cavedio) non rappresentato graficamente, la variazione della porta di accesso all'area esterna in finestra (variazione di prospetto), oltre all'improprio ampliamento della consistenza sull'area terrazzata con apertura di un nuovo vano di collegamento interno, mentre il terrazzo coperto con pannelli isolanti e tamponato con superfici vetrate ed alluminio ha assunto la conformazione di una veranda (maggiore superficie utile e volumetria) collegata alla limitrofa cucina a mezzo di un improprio passaggio.

3) In data 29/12/1985 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di erede pro quota dell'appartamento posto al P1 distinto con l'interno n. 5 (fg.122/part.377/sub.5), indicando quale comproprietario anche il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (padre), presentava ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (acclusa in allegato) con prot. 0256341 ai sensi della Legge 47/85 presso la Ripartizione XV del Comune di Roma con progressivo n. 0640481905/1 per l'ampliamento di 4,42 mq di superficie utile abitabile e 17,16 mq di superficie non residenziale (ragguagliata in mq 10,30 = mq 17,16 x 0,60) per un totale di mq 14,72 (= mq 4,42 + mq 10,30) in TIPOLOGIA 1 (opere ad uso residenziale realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

Con verbale di ricevimento di dichiarazione giurata (art. 4 L. 15/68) davanti all'incaricato del Sindaco (S.P.Q.R. - Circoscrizione XX - Uff. Prima Porta) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dichiarava che sull'immobile erano state apportate le seguenti modifiche e/o varianti:

- ampliamento dell'appartamento lato est per mq 4,42, eseguito nel 1972, in difformità della licenza edilizia.
- ampliamento con tettoia e parziale chiusura perimetrale, con pareti in struttura mista, del terrazzo fronte nord in assenza di licenza edilizia, eseguito nel 1973.

Nel fascicolo di condono veniva inserito quale rappresentazione dell'ante operam uno stralcio del progetto edilizio 21260/69 (variante del progetto 54452/62) ove si evinceva che l'appartamento in trattazione all'epoca della realizzazione presentava una maggiore consistenza risultando dotato di ulteriori due vani e terrazzo poi ceduti al limitrofo interno n. 3 assumendo l'attuale conformazione a mezzo della chiusura di tre porte ed una diversa conformazione del servizio igienico.

Tali opere (frazionamento e variazione della disposizione dei tramezzi interni) sebbene rappresentate graficamente negli elaborati acclusi domanda di condono, non risultavano inserite nella stessa ove si evinceva la sola richiesta di regolarizzazione dell'ampliamento di mq 4,42 (disallineamento della facciata per rotazione della tamponatura - opera realizzata in fase di esecuzione) e della variazione della superficie di mq 14,72 per copertura e parziale chiusura del terrazzo.

Al momento la pratica non risulta istruita dal preposto ufficio ed ogni valutazione in merito rimarrà a carico della P.A., mentre a carico dell'acquirente le spese di gestione, oneri, istruttoria e quanto richiesto dai preposti Uffici qualunque ne sia l'esito (non assicurato in tale sede).

Rispetto a quanto chiesto di sanare il bene presenta, oltre alle variazioni già illustrate, la completa chiusura del terrazzo con sostituzione della tettoia in Ondulux ondulato (ben visibile dalle foto accluse alla istanza di condono) sostenuta da una struttura in ferro e della parziale chiusa laterale con una "ferro finestra" alternata a graticci lignei definenti una superficie accessoria non residenziale con copertura in lastre coibentate e tamponature laterali in pannelli di vetro-alluminio posti tra la balastra muraria e l'intradosso con conseguente realizzazione di una volumetria ad ampliamento dell'unità abitativa non autorizzata ove si colloca anche l'estensione del servizio igienico, necessitando di un ripristino dello status quo ante.

Tali superfetazioni non sono state valutate nella stima dell'immobile, ove altresì risultano applicate decurtazioni per la messa in pristino e/o regolarizzazione (per quanto possibile) di quanto impropriamente realizzato.

Inoltre, si precisa che ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 si potrebbero riaprire i termini per il condono c.d. straordinario, a seguito di un doppio controllo incrociato relativo alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito e alla data dell'abuso. Nel caso specifico sulla base delle ragioni del credito potrebbe essere presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326/03 di conversione del D.L. 269/03 (per abusi commessi entro il 31/03/2003), ma poiché l'abuso non è databile con alcuna certezza, non essendo questo perito in possesso di documenti attestanti l'epoca di realizzazione, salvo reperimento di atti e documenti comprovanti la prova della esecuzione prima del termine del 31/03/2003 ed in virtù dei vincoli illustrati nel cap. "Normativa Urbanistica", non potrà essere presentata alcuna domanda di condono.

Altresì si informa che gli abusi eseguiti, oltre a quelli dichiarati con istanza di sanatoria presentata ai sensi della Legge 47/85 prot. 0256341/85, potrebbero pregiudicare l'esito della stessa, risultando inoltre l'immobile al momento privo del certificato di agibilità.

\*\*\*\*\*

#### CONCLUDENDO E RIASSUMENDO:

IL BENE È INTERESSATO DA FRAZIONAMENTO DALLA LIMITROFA UNITA' IMMOBILIARE, VARIAZIONE DELLA DISPOSIZIONE DEI TRAMEZZI INTERNI CON PRESENZA DI UNA PROTUBERANZA NEL SERVIZIO IGIENICO, AUMENTI DI SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALI E VOLUMETRIE (IMPROPRI AMPLIAMENTI), MODIFICA DELLE APERTURE ESTERNE (VARIAZIONE DEI PROSPETTI), OVVERO VARIANTI ESSENZIALI IN DIFFORMITA' DAL TITOLO EDILIZIO E/O IN CONTRASTO CON L'ISTANZA DI SANATORIA PROT. 0256341/85 PRESENTATA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 NECESSITANDO DELLA LEGITTIMAZIONE DELLE OPERE INTERNE E DEL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE PER LE OPERE REALIZZATE SINE TITOLO IN CONTRASTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI NON POTENDOSI AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA LEGGE 47/85 RIAPRIRE I TERMINI PER IL CONDONO C.D. STRAORDINARIO IN QUANTO NON VERIFICABILE CON ATTI E DOCUMENTI L'EPOCA D'ESECUZIONE DELLE OPERE ILLEGITTIME ENTRO LA DATA DEL 31/03/2023 ED IN VIRTU' DEI VINCOLI ILLUSTRATI NEL CAP. "NORMATIVA URBANISTICA".

INOLTRE, IL COMPENDIO IMMOBILIARE, PRIVO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', DOVRA' OTTENERE NUOVI TITOLI EDILIZI ATTI SIA ALLA SUA LEGITTIMAZIONE (OTTENIMENTO DELLA CONCESSIONI EDILIZIE IN



SANATORIA DI CUI NON SI GARANTISCE LA FATTIBILITÀ E PER IL CUI ESITO SI RIMANDA ALL'ISTRUTTORIA DELLA P.A. RIMANENDO LE EVENTUALI SPESE/COSTI/ONERI/OPERE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.



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 Fausta n. 11, interno 2, piano 1  
ABITAZIONE sita a Roma, Municipio XV (ex Mun. XX), zona Labaro, parte del fabbricato con accesso dal civico n. 11 di via Fausta edificato in virtù di PROGETTO EDILIZIO prot. 54452/1962 (dichiarato dal Comune di Roma IRREPERIBILE con prot. Dip P.A.U. QI/2023/48807 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9-bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i.) e della successiva VARIANTE PROGETTUALE prot. 21260 del 19/05/1969 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 799/bis/79, privo di agibilità. L'unità abitativa posta al piano primo, distinta con l'interno n. 2, censita presso il C.d.F. al foglio 122, part. 377, sub. 5, z.c. 6, cat. A/4, cl. 6, cons. 4 vani, sup. cat. 105 mq, R.C. € 454,48, confinante con l'appartamento int. 3, corpo scala comune, aree esterne dello stesso fabbricato per due lati, salvo se altri, si articola catastalmente (planimetria prot. 22386 del 28/04/1975) in ingresso/disimpegno, due camere, cucina, bagno, tre piccoli balconi, oltre ad un terrazzo con accesso dal servizio igienico in difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi per la presenza di un'area verandata coperta e tamponata ad uso residenziale con accesso dalla cucina, oltre all'ampliamento del servizio igienico sulla prospiciente area terrazzata con variazioni delle aperture esterne e presenza di una protuberanza non rappresentata graficamente. L'appartamento risulta oggetto di ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 0256341/85 ai sensi della Legge 47/85 per la regolarizzazione dell'ampliamento di mq 4,42 di superficie utile abitabile (disallineamento della facciata per rotazione della tamponatura - opera realizzata in fase di esecuzione) e di mq 14,72 di superficie non residenziale (copertura in Ondulux e parziale chiusura del terrazzo in graticci lignei e ferro-finestra), sebbene rispetto a quanto indicato nel progetto edilizio prot. 21260/69 (indicato quale ante operam nel fascicolo di condono) il bene presenta variazioni nella disposizione dei tramezzi interni e frazionamento dall'originaria maggiore consistenza a mezzo della chiusura di tre porte, opere non citate esplicitamente nella domanda di condono, ma nell'elaborato grafico ad essa accluso. Rispetto a quanto chiesto di sanare il bene presenta una copertura coibentata con tamponature laterali in alluminio e vetro a chiusura del terrazzo con un improprio ampliamento del servizio igienico e variazioni di talune aperture esterne, presentando illecite variazioni dei prospetti, cambi d'uso, maggiori superfici utile e volumetrie residenziali necessitando del ripristino delle superfetazioni (non valutate in sede in stima ed oggetto di decurtazioni per la messa in pristino e/o regolarizzazione ove possibile, precisando all'uopo che tali opere potrebbero anche pregiudicare l'esito della istanza di sanatoria pendente prot. 0256341/85, la cui istruttoria sarà definita dalla P.A. rimanendo i costi/oneri/conguagli a carico dell'aggiudicatario (qualunque ne sia l'esito, non garantito in tale sede da questo perito). L'immobile necessita della definizione della istanza di condono pendente, del ripristino con opere dello status quo ante per quanto realizzato sine titolo in contrasto con gli strumenti urbanistici, previo ottenimento dei necessari permessi (non potendosi ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 riaprire i termini per il condono c.d. straordinario in quanto non documentabile l'epoca di esecuzione delle opere illegittime entro la data

del 31/03/2023).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 122, Part. 377, Sub. 5, Zc. 6, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 210.000,00

Indagini esperite hanno evidenziato che dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per ABITAZIONI CIVILI presenti nella stessa zona omogenea un valore medio di €/mq 1.925,00 (min €/mq 1.550,00 - max €/mq 2.300,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince un valore di €/mq 1.900,00 (I° fascia), dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore pari ad €/mq 2.182,00 (min €/mq 1.747,00 - max €/mq 2.616,00), da indagini esperite in loco e dall'analisi di annunci di compravendite di immobili similari pubblicate su riviste specializzate ed on line si desume un valore medio di €/mq 1.600,00 per un valore medio complessivo pari a circa €/mq 1.901,75 che in virtù del taglio medio (appetibile sul mercato immobiliare) dell'appartamento avente circa una superficie netta di circa 80,00 mq (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi, sono più difficile da venderli: costano da acquistare e da mantenere) dotato di numerosi balconi in stabile con ridotta densità abitativa, si presume debba essere incrementato almeno di un 5% giungendo alla cifra di circa €/mq 1.996,8375 arrotondata a 2.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Fausta n. 11, interno 2, piano 1	105,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 210.000,00	100,00%	€ 210.000,00
				Valore di stima:	€ 210.000,00

Valore di stima: € 210.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c.	10,00	%
vetustà fabbricato/manutenzioni/ripistini e/o legittimazioni	15,00	%

**Valore finale di stima: € 157.500,00**

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 10/10/2023

Il C.T.U.

Arch. Bellosi Tiziana

- ✓ Visure e schede catastali - 01. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 122 part 377 sub 5
- ✓ Planimetrie catastali - 02. PLANIMETRIA CATASTALE fg 122 part 377 sub 5
- ✓ Visure e schede catastali - 03. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 122 part 377 catasto terreni
- ✓ Estratti di mappa - 04. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg 122\_part 377
- ✓ Visure e schede catastali - 05. SCHEDE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 06. ATTO DI DONAZIONE rep. 638 del 17.09.1975
- ✓ Altri allegati - 07. ATTO DI DONAZIONE rep. 11256 del 03.12.1987
- ✓ Altri allegati - 08. ATTO DI DONAZIONE rep. 13049 del 26.04.1988
- ✓ Altri allegati - 09. ATTO DI PIGNORAMENTO
- ✓ Altri allegati - 10. ESTRATTO DI MATRIMONIO
- ✓ Altri allegati - 11. CERTIFICATO DI MORTE
- ✓ Altri allegati - 12. SENTENZA CON PASSAGGIO IN GIUDICATO n. 22193-2015
- ✓ Altri allegati - 13. NOTA DI TRASCRIZIONE SENTENZA 22193-2015\_form 51951-16
- ✓ Altri allegati - 14. NOTA ISCRIZIONE RINNOVAZIONE IPOTECA\_form. 11478-16
- ✓ Altri allegati - 15. NOTA ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO form. 17246 del 09.07.2016
- ✓ Altri allegati - 16. SUCCESSIONE \*\*\*\*\*
- ✓ Altri allegati - 17. SUCCESSIONE
- ✓ Altri allegati - 18. SUCCESSIONE \*\*\*\*\*
- ✓ Altri allegati - 19. ATTO DI RINUNCIA DI EREDITA'
- ✓ Altri allegati - 20. NOTA TRASCRIZIONE DIVISIONE GIUDIZIALE\_form. 74208-2011
- ✓ Altri allegati - 21. ISPEZIONE IPOTECARIA \*\*\*\*\*
- ✓ Concessione edilizia - 22. LICENZA EDILIZIA 799-bis del 27.06.1970
- ✓ Tavola del progetto - 23. PROGETTO EDILIZIO 54452 del 1962 + IRREPERIBILITA'
- ✓ Tavola del progetto - 24. ISTANZA DI CONDONO 256341 del 29.12.1985
- ✓ Altri allegati - 25. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Foto - 26. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 27. PERIZIA VERSIONE PRIVACY
- ✓ Altri allegati - 28. PERIZIA CTU IN BOZZA + INVIO ALLE PARTI