
TRIBUNALE DI ROMA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 744/2008 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di Santa Maria n. 61, interno 2, piano 1	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di Santa Maria n. 61, interno 5, piano 1-2.....	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	27
Lotto 2	28



INCARICO

All'udienza del 29/09/2022, 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 14/10/2022 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 del Casale di Santa Maria n. 61, interno 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di Santa Maria n. 61, interno 5, piano 1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SANTA MARIA N. 61, INTERNO 2, PIANO 1

Piena proprietà su ABITAZIONE sita a Roma, Municipio VI (ex Mun. VIII), zona Borghesiana, parte del fabbricato ubicato al civico n. 61 di via Casale di Santa Maria, disposto su quattro livelli con accesso dalla porzione di corte antistante censita al foglio 1036, part. 1114, sub. 18 - B.C.N.C. del sub. 11 (corpo scala comune - B.C.N.C.).

L'appartamento in trattazione venne realizzato sine titolo in elevazione su un fabbricato già oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 47/85. Motivo per cui la P.A. disponeva con D.D. 2087/97 la demolizione e con D.D. n. 2217/95 l'ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA successivamente revocata con D.D. rep. CH/1922/2018 - prot. CH/130021/2018.

Attualmente l'unità abitativa risulta oggetto di ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 00/576431/sott.0 ai sensi della Legge 326/03 ancora pendente presso l'U.O. CONDONO del Comune di Roma, che non ha definito la fase istruttoria pronunciandosi sul rilascio del titolo edilizio e/o sulle eventuali spese/conguagli futuri, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario qualsiasi ne sia l'esito (non garantito da questo perito), sebbene pagati oneri e oblazioni.

Si precisa che la planimetria catastale attuale risulta variata per giusta rappresentazione grafica prot. RM0262493 del 05/06/2018 rispetto a quella depositata nell'istanza di condono, rettificandone la forma e dimensione dei balconi che da "L" hanno assunto una configurazione rettangolare di minore consistenza, risultando entrambe le planimetrie difformi dallo stato dei luoghi per sopraggiunte varianti e/o errori grafici, oltre che per le dichiarate altezze (ml 3,00 in luogo di 2,70 ml), ricordando che l'elaborato catastale è parte integrante della DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI che verrà istruita sulla base della stessa con rischio di ottenere, fatta eccezione per eventuali dinieghi, un titolo in difformità dallo status attuale.

Il bene de quo, privo del certificato di agibilità ed interessato dalla presenza di muffe e lesioni dell'intonaco, posto al piano primo, distinto con l'interno n. 2, censito presso il C.d.F. al foglio 1036, part. 114, sub. 502, categoria A/2, z.c. 6, classe 5, rendita € 766,94, confinante con gli appartamenti distinti con gli interni n. 5, n. 1, n. 3, corpo scala comune (B.C.N.C. - fg1036/part.114/sub.11), salvo se altri, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, antibagno, 2 bagni, disimpegno, 2 camere e 2 balconi, difformemente da quanto rilevato in loco per la realizzazione di un tramezzo in cartongesso nel soggiorno, la demolizione dei setti posti tra il soggiorno ed il disimpegno (con disallineamento del pilastro), tra il bagno e l'antibagno, l'ampliamento del servizio igienico, l'improprio accorpamento del sottoscala appartenente alla limitrofa unità abitativa distinta con l'interno n. 5 risultando articolato di fatto in ingresso/soggiorno/disimpegno, cucina, 2 bagni, 2 camere, piccolo ripostiglio sottoscala (da ripristinare, precisando che la scala sormontante lo stesso di accesso al soprastante bene è in legno) e 2 balconi, necessitando, salvo l'ottenimento del propedeutico e necessario titolo legittimatorio in sanatoria, della presentazione di una CILA/SCIA per opere già eseguite.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEL CASALE DI SANTA MARIA N. 61, INTERNO 5, PIANO 1-2

Piena proprietà su ABITAZIONE mansardata sita a Roma, Municipio VI (ex Mun. VIII), zona Borghesiana, parte del fabbricato ubicato al civico n. 61 di via Casale di Santa Maria, disposto su quattro livelli con accesso dalla porzione di corte antistante censita al foglio 1036, part. 1114, sub. 18 - B.C.N.C. del sub. 11 (corpo scala comune - B.C.N.C.).

L'appartamento in trattazione venne realizzato sine titolo in elevazione su un fabbricato già oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 47/85. Motivo per cui la P.A. disponeva con D.D. 2087/97 la demolizione e con D.D. n. 2217/95 l'ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA successivamente revocata con D.D. rep. CH/1922/2018 - prot. CH/130021/2018.

Attualmente l'unità abitativa risulta oggetto di ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 00/574644/sott.0 ai sensi della Legge 326/03 ancora pendente presso l'U.O. CONDONO del Comune di Roma, che non ha definito la fase istruttoria pronunciandosi sul rilascio del titolo edilizio e/o sulle eventuali spese/conguagli futuri, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario qualsiasi ne sia l'esito (non garantito da questo perito), sebbene pagati oneri e oblazioni.

L'appartamento, con intradosso seguente l'inclinata della falda di copertura, presenta altezza max di circa ml 2,90 e min. di circa ml 1,00 in contrasto con la planimetria catastale allegata alla domanda di definizione dell'illecito edilizio (H max ml 3,00 - H min. ml 1,80) ed al R.E. del Comune di Roma che impone sulla base della Delibera 18.8.1934 n. 5261 s.m.i. altezze minime interne utili per corridoi e disimpegni non inferiori a 2,40 ml (art. 42) e per i locali adibiti ad abitazione non inferiori a 2,70 ml (art. 40).

Il bene de quo, privo del certificato di agibilità interessato dalla presenza di infiltrazioni attive con escoriazioni dell'intonaco, posto al piano primo/secondo, distinto con l'interno n. 5, censito presso il C.d.F. al foglio 1036, part. 114, sub. 505, categoria A/2, z.c. 6, classe 5, rendita € 348,61, confinante con gli appartamenti distinti con gli interni n. 2, n. 4 e n. 6, corpo scala comune (B.C.N.C. - fg1036/part.114/sub.11), salvo se altri, si articola catastalmente in ingresso/cucina, camera, bagno e balcone difformemente da quanto rilevato in loco per la presenza della scala (in legno) che dal piano 1 porta al piano 2 senza interruzione con l'ingresso del cespite risultando di fatto incorporata e compresa nella consistenza del cespite, la localizzazione della cucina in luogo della camera da letto e viceversa, disallineamenti di taluni tramezzi e setti portanti posti tra il disimpegno e la

cucina, tra il disimpegno e la camera, sopraelevazione della balaustra del balcone, oltre ad un improprio accorpamento di due porzioni di sotto tetto non abitabili, precisando all'uopo che la planimetria catastale - difforme dallo stato dei luoghi per sopraggiunte varianti e/o errori grafici, oltre che per le dichiarate altezze - è parte integrante della DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI che verrà istruita sulla base della stessa con rischio di ottenere, fatta eccezione per eventuali dinieghi, un titolo legittimatorio in sanatoria in difformità dallo status de quo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di Santa Maria n. 61, interno 2, piano 1

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento distinto con l'interno n. 2 confina con gli appartamenti distinti con gli interni n. 5, n. 1, n. 3, corpo scala comune (B.C.N.C. - fg1036/part.114/sub.11), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	2,70 m	1
Balcone	11,00 mq	13,00 mq	0,30	4,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	102,00 mq	



SI PRECISA CHE:

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



- 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 comune, che tra altro necessiterebbe di autorizzazioni condominiali e della P.A., 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/realizzazione 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. Inoltre, 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), precisando all'uopo che alcuni Municipi di Roma Capitale (in tempi passati) accettavano ugualmente (presupposta la conformità alle N.T.A. di P.R.G.) la presentazione di pratiche edilizie aventi ad oggetto immobili oggetto di condoni pendenti a condizione che risultavano le seguenti dichiarazioni: attestazione asseverata del richiedente con allegata documentazione comprovante l'avvenuto pagamento degli oneri concessori; attestazione asseverata del progettista incaricato dell'intervento circa l'avvenuta consegna all'U.S.C.E. di tutta la documentazione prevista; attestazione circa l'esistenza di vincoli interessanti l'immobile oggetto di condono ed i relativi nulla osta; ATTO DI OBBLIGO contenente la rinuncia del plus - valore e l'impegno a demolire quanto realizzato, in caso di successivo diniego. Orbene risultando le pratiche di condono non evasa e la stipula di un atto di obbligo con l'impegno a demolire quanto realizzato, in caso di successivo diniego da considerarsi in contrasto con la definizione di comoda divisibilità che richiede porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento non compromesso da servitù, pesi e non richiedenti opere complesse o di notevole costo (Cass. civ. n. 25888/2016) un ipotetico frazionamento non è ammesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2005 al 10/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1036, Part. 114, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1 - int. 2
Dal 10/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1036, Part. 114, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94



		Piano 1 - int. 2
Dal 09/11/2015 al 05/06/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1036, Part. 114, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 100 mq Rendita € 766,94 Piano 1 - int. 2
Dal 05/06/2018 al 05/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1036, Part. 114, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 766,94 Piano 1 - int. 2
Dal 05/06/2019 al 22/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1036, Part. 114, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano 1 - int. 2
Dal 21/11/2021 al 14/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1036, Part. 114, Sub. 502, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 766,94 Piano 1 - int. 2

SI PRECISA CHE:

- La proprietà dell'immobile corrisponde a quella reale.
- 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.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1036	114	502	6	A2	5	5,5 vani	102 mq	766,94 €	1 - int. 2	

Corrispondenza catastale

L'appartamento si compone catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, antibagno, 2 bagni, disimpegno, 2 camere e 2 balconi, difformemente da quanto rilevato in loco per la realizzazione di un tramezzo in

cartongesso nel soggiorno, la demolizione dei setti posti tra il soggiorno ed il disimpegno (con disallineamento del pilastro), tra il bagno e l'antibagno, l'ampliamento del servizio igienico, l'improprio accorpamento del sottoscala appartenente alla limitrofa unità abitativa distinta con l'interno n. 5 risultando articolato di fatto in ingresso/soggiorno/disimpegno, cucina, 2 bagni, 2 camere, piccolo ripostiglio sottoscala (da ripristinare) e 2 balconi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisa inoltre che l'altezza riportata nella planimetria catastale pari a ml 3,00 di fatto risulta di 2,70 ml.

STATO CONSERVATIVO

Il bene necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà e disuso, ma anche alla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione (essenziali e spesso eterogenei), come anche le parti comuni ed esterne della palazzina. L'unità abitativa presenta umidità e muffe, soprattutto nei servizi igienici e sulle pareti di tamponatura (probabili ponti termici), oltre, per quanto visionato in prima facie, a lesioni dell'intonaco sulle pareti poste a Nord-Ovest e Sud-Ovest, necessitando complessivamente di interventi edili anche conservativi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il FABBRICATO comprendente il bene in trattazione, ubicato al civico n. 61 di via Casale di Santa Maria, è disposto su quattro livelli con struttura portante in c.a., copertura a falde rifinite con tegole alla romana, rivestimento esterno in cortina, infissi prevalentemente in alluminio.

L'accesso all'edifici avviene dalla porzione di corte antistante censita al foglio 1036, part. 1114, sub. 18, B.C.N.C. del sub. 11 (corpo scala comune).

L'APPARTAMENTO presenta:

- pavimentazioni in piastrelle ceramiche (cm 30 x cm 30).
 - pareti intonacate e tinteggiate.
 - porte in legno tamburato.
 - infissi in alluminio anodizzato con grade antintrusione in ferro del tipo ad "occhio bottato".
 - sistema di oscuramento in serrande di PVC.
 - cucina con pareti maiolicate.
 - bagni (dotato uno di w.c., bidet, lavabo, doccia e l'altro di w.c., bidet, lavabo, vasca) con rivestimenti ceramici (cm 20 x cm 20).
- balconi pavimentati con tessere in grès antigelivo cm 20 x cm 10 (a tratti lesionate). Il piano di calpestio del balcone della cucina inoltre ha una porzione demolita, per un ipotetico passaggio di tubazioni e scarichi, da ripristinare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1991	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Taddei di Roma	29/11/1991	36395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	23/12/1991	106707	60836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Taddei di Roma	14/01/1998	60365	8783
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	02/02/1998	4341	3093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/2021	**** Omissis ****	SENTENZA (giudizio di divisione R.G. 71496/2015 endo-esecutivo)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Roma	22/11/2021	22508	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	26/01/2022	7808	5578		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



SI PRECISA CHE:

1) Ai fratelli **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** il terreno su cui venne edificato l'edificio comprendente i due cespiti staggiti oggetto di stima pervenute, oltre ad altri beni, con SUCCESSIONI legittime dei genitori **** Omissis **** deceduto in data **** Omissis **** (denuncia registrata a Frascati al n. 6, vol. 189) e **** Omissis **** deceduta in data **** Omissis **** (denuncia registrata a Frascati al n. 96, vol. 264).

2) In data 29/11/1991 con ATTO DI DIVISIONE (si acclude in allegato la nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Taddei, rep. 36395, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 alla formalità n. 60836 del 23/12/1991, i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** desiderando sciogliere la comunione fra essi instauratasi per effetto dei citati titoli, procedevano alla divisione dei beni caduti in successione dai genitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Con la detta DIVISIONE al sig. **** Omissis **** veniva attribuito, tra altro, il fondo sito in Roma alla via del Casale di Santa Maria n. 61 di 3.300,00 mq con soprastante manufatto disposto su due livelli (PT-PS1) censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 1036, part. 114/a ed al N.C.E.U. al foglio 1036, part. 114/b, sub. 1-2-3-4-5, a cui successivamente venivano attribuiti presso il Catasto dei Fabbricati i nuovi identificativi:

- Il bene censito al fg.1036/part.114/sub.1 > assumeva con variazione catastale per frazionamento prot. 71468/93 la denominazione di SUB. 6 (LABORATORIO ARTIGINALE) e SUB. 7 (LABORATORIO ARTIGINALE) posti al P.T.
- Il bene censito al fg.1036/part.114/sub.2-5 > assumeva con variazione catastale per frazionamento prot. 71469/93 la denominazione di SUB. 8 (LASTRICO SOLARE), SUB. 9 (LASTRICO SOLARE) posti al P1 e SUB. 5 (bene esclusivo).
- Il bene censito al fg.1036/part.114/sub.5 > assumeva con la detta variazione catastale per frazionamento prot. 71469/93 la denominazione di SUB. 11 - CORPO SCALA (PT-P1) - B.C.N.C. (già bene di proprietà esclusiva) ai sub. 6-7-8-9 del fg.1036/part.114 con acclusa corte (B.C.N.C. - fg.1036/part.114/sub.18).
- Il bene censito al fg.1036/part.114/sub.3-4 > assumeva con variazione catastale per fusione prot. 71470/93 la denominazione di SUB. 10 (LOCALE DEPOSITO) posto al PS1.



3) In data 09/05/1995 veniva adottato dal Comune di Roma il PROVVEDIMENTO N. 964 ai sensi della Legge 47/85, notificato in data 25/05/1995 al sig. ***** ingiungendo la demolizione dell'elevazione del piano primo e secondo completo di tetto a due falde, realizzata su preesistente manufatto oggetto di domanda di sanatoria insistente su terreno sito in Roma, via Casale di Santa Maria n. 61, distinto al N.C.T. al foglio 1036, part. 114 a sua cura e spesa entro 90 giorni dalla data della notifica della D.D. con la comminatoria in caso di inottemperanza dell'acquisizione gratuita di diritto al patrimonio di Roma Capitale delle opere stesse unitamente all'area di sedime nonché a quella che sarebbe stata necessaria alla realizzazione di opere analoghe

a quelle abusivamente eseguite.

4) In data 23/10/1995 con D.D. n. 2217 (acclusa in allegato), notificata in data 06/11/1995 al sig. **** Omissis ****, trascritta in data 25/10/1996 (variata in data 17/12/2008) presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma ai nn. 68199/37770 (nota di trascrizione acclusa in allegato) il Comune di Roma constatata l'inottemperanza a quanto intimato con precedente provvedimento disponendo l'ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA del piano primo e del piano secondo (ALL'EPOCA NON CENSITI CATASTALMENTE) completo di tetto a due falde spioventi di circa 300 mq con altezza variabile da mt. 0 a mt. 3 al colmo, con tegole e gronde e tamponatura a cortina.

5) In data 19/09/1997 con D.D. n. 2087 veniva determinata la "DEMOLIZIONE DI UFFICIO delle opere abusive e di ogni altra opera nel frattempo eseguita a spese dei responsabili incaricando la Circostrizione competente all'esecuzione di quanto disposto".

6) Avverso la D.D. 2087/97 DI DEMOLIZIONE il sig. ***** presentava ricorso n. 47/98 al T.A.R. LAZIO per l'annullamento previa sospensione dell'esecuzione di demolizione delle opere abusive in via del Casale di Santa Maria 61.

7) In data 14/01/1998 con ATTO DI DONAZIONE (si acclude in allegato la nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Taddei, rep. 60365, racc. 8783, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 alla formalità n. 3093 del 02/02/1998, il sig. **** Omissis **** donava ai tre figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** il lastrico solare posto al piano primo del fabbricato distinto presso il C.d.F. al foglio 1036, part. 114, sub. 8 e sub. 9 (ove sopra risultavano realizzati i piani primo e secondo mansardato oggetto di D.D. di demolizione ed acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Roma).

8) In data 22/01/1998 veniva accolta dal T.A.R. Lazio con Ord. 227/98 la domanda incidentale di sospensione (v. allegato) della D.D. 2087 del 19/09/1997.

9) In data 09/12/2004 con protocollo 00/576431/sott.0 veniva presentata presso il Comune di Roma, UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO - U.S.C.E. dal sig. **** Omissis **** la DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI ai sensi della Legge 326/03 (acclusa in allegato) per l'unità immobiliare distinta con l'interno n. 2 posta al piano primo del fabbricato di via del Casale di Santa Maria 61 (attualmente censita al fg.1036/p.114/sub.502).

10) In data 09/12/2004 con protocollo 00/574644/sott.0 veniva presentata presso il Comune di Roma, UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO - U.S.C.E. dal sig. **** Omissis **** la DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI ai sensi della Legge 326/03 (acclusa in allegato) per l'unità immobiliare distinta con l'interno n. 5 posta al piano secondo del fabbricato di via del Casale di Santa Maria 61 (attualmente

censita al fg.1036/p.114/sub.505)

11)In data 09/02/2005 con protocollo RM0098487 venivano costituite catastalmente, oltre ad altre (foglio 1036/part.114/sub.501-503-504-506), le unità immobiliari in trattazione identificate al foglio 1036, part. 114, sub. 502 e sub. 505 quali UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (di fatto già realizzate al di sopra del lastrico solare oggetto di D.D. 2087/97 di demolizione ed oggetto di ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA trascritta in data 25/10/1996 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma ai nn. 68199/37770, seppur donate con atto del 14/01/1998 a rogito del Notaio Giuseppe Taddei, rep. 60365, trascritto alla formalità n. 3093 del 02/02/1998 ai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****).

12)In data 24/07/2018 con D.D. rep. CH/1922/2018 - prot. CH/130021/2018 venivano REVOCATE, senza pregiudizio delle sanzioni penali, la D.D. 964/95 di INTIMAZIONE A DEMOLIRE e la D.D. 2217/95 di ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA trascritta in data 25/10/1996 (variata in data 17/12/2008) presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma ai nn. 68199/37770 (nota di trascrizione acclusa in allegato).

13)In data 22/11/2021 con SENTENZA rep. 22508/2021 nel giudizio di divisione R.G. 71496/2015 endo-esecutiva, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 ai nn. 1219/7809 in data 26/01/2022, venivano attribuiti al sig. **** Omissis **** gli immobili oggetto di questa perizia:

- APPARTAMENTO sito in Roma alla via del Casale di Santa Maria 61, P1, int. 2, identificato catastalmente al foglio 1036, part. 114, sub. 502 (oggetto di domanda di condono 00/576431 - in attesa di lavorazione).

- APPARTAMENTO sito in Roma alla via del Casale di Santa Maria 61, P2, int. 5, identificato catastalmente al foglio 1036, part. 114, sub. 505 (oggetto di domanda di condono 00/574644 - in attesa di lavorazione).

14)In data 18/01/2023 veniva trascritta la revoca della D.D. 964/95 e della D.D. 2217/95 interessanti l'appartamento int.2/P1(fg.1036/part.114/sub.502) e l'appartamento int.5/P2(fg.1036/part.114/sub.505) con DOMANDA DI ANNOTAZIONE DI TRASCRIZIONE PER REVOCA ATTO AMMINISTRATIVO presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 al numero 5708 di Registro Generale ed al numero 1015 di Registro Particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma 1 il 02/02/2007
Reg. gen. 19583 - Reg. part. 3611
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 75.058,74

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 08/01/2007

N° repertorio: 266

Note: l'iscrizione grava, oltre ad altri, sui beni siti in Roma alla via del Casale di S. Maria n. 61 censiti al foglio 1036, part. 114, sub. 8 (lastrico solare) e sub. 9 (lastrico solare). Risulta per RESTRIZIONE DI BENI: ANNOTAZIONE n. 16230 del 06/11/2020.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma1 il 29/03/2007

Reg. gen. 64263 - Reg. part. 14459

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 102.372,69

Rogante: Tribunale Civile di Roma

Data: 17/05/2006

N° repertorio: 10521

Note: l'iscrizione grava, oltre ad altri, sui beni siti in Roma alla via del Casale di S. Maria n. 61 censiti al foglio 1036, part. 114, sub. 8 (lastrico solare) e sub. 9 (lastrico solare). Risultano per RESTRIZIONE DI BENI: ANNOTAZIONE n. 16231 del 06/11/2020, ANNOTAZIONE n. 415 del 11/01/2013, ANNOTAZIONE n. 13552 del 17/10/2012.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DIVISIONE

Iscritto a Roma 1 il 26/01/2022

Reg. gen. 7809 - Reg. part. 1219

Importo: € 9.900,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: l'ipoteca nasce dalla sentenza di divisione rep. 22508 del 22/11/2021 con la quale il lotto assegnato a **** Omissis **** risulta avere una plusvalenza di euro 19.800,00 rispetto agli altri due lotti.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DIVISIONE

Iscritto a Roma 1 il 26/01/2022

Reg. gen. 7809 - Reg. part. 1220

Importo: € 9.900,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: l'ipoteca nasce dalla sentenza di divisione rep. 22508 del 22/11/2021 con la quale il lotto assegnato a **** Omissis **** risulta avere una plusvalenza di euro 19.800,00 rispetto agli altri due lotti.

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 28/07/2008

Reg. gen. 94067 - Reg. part. 54016

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

Contro **** Omissis ****

Note: la trascrizione grava, oltre ad altri, sui beni siti in Roma alla via del Casale di S. Maria n. 61 censiti al foglio 1036, part. 114, sub. 502 (appartamento int.2-P1) e sub. 505 (appartamento int.5-P2). Risultano per RESTRIZIONE DI BENI: ANNOTAZIONE n. 16233 del 06/11/2020, ANNOTAZIONE n. 3389 del 11/03/2022.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Con CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 n. QI/2019/110890 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale - Direzione Pianificazione Generale - Ufficio Certificazioni Urbanistiche - visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale, visto l'art. 34 dello statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07/03/2013, CERTIFICAVA che il compendio in trattazione secondo il PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, RICADE, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

1) SISTEMI E REGOLE: Sistema insediativo Città da ristrutturare: Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare (art. 55 N.T.A.).

2) RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione.

3) G1. CARTA PER LA QUALITÀ: ai sensi dell'art. 16, comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ed ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136 lettera a), b), c) e 142, comma 1, lettera m) del D.LGT 42/2004.

SECONDO LE INDICAZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI CONSULTABILI, L'IMMOBILE RISULTA SOGGETTO A:

-Mappe di vincolo - Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707, commi 1, 2, 3, 4 del Codice di Navigazione) dell'Aeroporto di Roma Ciampino "G. B. Pastine", protocollo 0122581/ENAC/prot. del 19/11/2014.

-Individuazione delle aree di salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio, Pantano Borghese. Attuazione della D.G.R. 5817 del 14/12/1999 approvato con D.G.R.L. 537 del 02/11/2012.

-Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:

TAVOLA A > paesaggio degli insediamenti urbani.

TAVOLA B > aree urbanizzate del P.T.P.R.

-Piano Territoriale Paesistico 15/11 "Pendici dei Castelli", approvato con D.C.R.L. 74/2001.

REGOLARITÀ EDILIZIA

EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE PRESSO GLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., IL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE URBANISTICA, L'UFFICIO DEL CATASTO DI ROMA, L'UFFICIO CONDONO, LA CONSERVATORIA DEI RR.II., L'ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE, OLTRE ALLO STUDIO DEL FASCICOLO TELEMATICO IN ATTI, LA SCRIVENTE APPURAVA PER IL COMPENDIO PIGNORATO (PRESUPPOSTO CHE TUTTA LA DOCUMENTAZIONE REPERITA E RIPORTATA IN ALLEGATO, PARTE SOSTANZIALE DELLA PRESENTE RELAZIONE, DEVE INTENDERSI QUI COMPLETAMENTE RIPORTATA), CHE:

1) Ai fratelli **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** il terreno su cui venne edificato l'edificio comprendente i due cespiti staggiti oggetto di stima pervenute, oltre ad altri beni, con SUCCESSIONI legittime dei genitori **** Omissis **** deceduto in data **** Omissis **** (denuncia registrata a Frascati al n. 6, vol. 189) e **** Omissis **** deceduta in data **** Omissis **** (denuncia registrata a Frascati al n. 96, vol. 264).

2) Per il fabbricato sito in Roma alla via del Casale di Santa Maria n. 61, costruito sine titolo, articolato in un piano terra e in un piano interrato venne presentata ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. n. 18939 in data 11.09.1986 ai sensi della Legge 47/85.

3) In data 29/11/1991 con ATTO DI DIVISIONE (si acclude in allegato la nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Taddei, rep. 36395, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 alla formalità n. 60836 del 23/12/1991, i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** desiderando sciogliere la comunione fra essi instauratasi per effetto dei citati titoli, procedevano alla divisione dei beni caduti in successione dai genitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Al sig. **** Omissis **** veniva attribuito, tra altro, il fondo sito in Roma alla via del Casale di Santa Maria n. 61 di 3.300,00 mq con soprastante manufatto disposto su due livelli (PT-PS1) censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 1036, part. 114/a ed al N.C.E.U. al foglio 1036, part. 114/b, sub. 1-2-3-4-5, articolato come segue:

- N.C.E.U. > fg.1036/part.114/b-sub.1 > PORZIONE DI IMMOBILE POSTA AL P.T.
- N.C.E.U. > fg.1036/part.114/b-sub.2 > PORZIONE DI IMMOBILE POSTA AL P1 (LASTRICO SOLARE DI COPERTURA)
- N.C.E.U. > fg.1036/part.114/b-sub.3-4 > PORZIONE DI IMMOBILE POSTA AL PS1
- N.C.E.U. > fg.1036/part.114/b-sub.5 > CORPO SCALA (PT-P1) in proprietà esclusiva
- C.T. > fg.1036/part.114/a (nel N.C.E.U. > CORTE PERTINENZIALE) > TERRENO

4) Successivamente i sub. 1-2-3-4-5 del foglio 1036/part.114-b assumevano presso il Catasto dei Fabbricati nuovi identificativi:

- Il bene censito al fg.1036/part.114/sub.1 > assumeva con variazione catastale per frazionamento prot. 71468/93 la denominazione di SUB. 6 (LABORATORIO ARTIGINALE) e SUB. 7 (LABORATORIO ARTIGINALE) posti al P.T.
- Il bene censito al fg.1036/part.114/sub.2-5 > assumeva con variazione catastale per frazionamento prot. 71469/93 la denominazione di SUB. 8 (LASTRICO SOLARE), SUB. 9 (LASTRICO SOLARE) posti al P1 e SUB. 5 (CORPO SCALA bene esclusivo).
- Il bene censito al fg.1036/part.114/sub.5 > assumeva con la detta variazione catastale per frazionamento prot. 71469/93 la denominazione di SUB. 11 - CORPO SCALA (PT-P1) - B.C.N.C. (già bene di proprietà esclusiva) ai sub. 6-7-8-9 del fg.1036/part.114 con acclusa corte (B.C.N.C. - fg.1036/part.114/sub.18).
- Il bene censito al fg.1036/part.114/sub.3-4 > assumeva con variazione catastale per fusione prot. 71470/93 la

denominazione di SUB. 10 (LOCALE DEPOSITO) posto al PS1.

5) In data 09/05/1995 veniva adottato dal Comune di Roma il PROVVEDIMENTO N. 964 ai sensi della Legge 47/85, notificato in data 25/05/1995 al sig. ***** ingiungendo la demolizione dell'elevazione del piano primo e secondo completo di tetto a due falde, realizzata su preesistente manufatto oggetto di domanda di sanatoria insistente su terreno sito in Roma, via Casale di Santa Maria n. 61, distinto al N.C.T. al foglio 1036, part. 114 a sua cura e spesa entro 90 giorni dalla data della notifica della D.D. con la comminatoria in caso di inottemperanza dell'acquisizione gratuita di diritto al patrimonio di Roma Capitale delle opere stesse unitamente all'area di sedime nonché a quella che sarebbe stata necessaria alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusivamente eseguite.

6) In data 23/10/1995 con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n. 2217 (acclusa in allegato), notificata in data 06/11/1995 al sig. **** Omissis ****, trascritta in data 25/10/1996 (variata in data 17/12/2008) presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma ai nn. 68199/37770 (nota di trascrizione acclusa in allegato) il Comune di Roma constatata l'inottemperanza a quanto intimato con precedente provvedimento disponendo l'ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA del piano primo e del piano secondo (ALL'EPOCA NON CENSITI CATASTALMENTE) completo di tetto a due falde spioventi di circa 300 mq con altezza variabile da mt. 0 a mt. 3 al colmo, con tegole e gronde e tamponatura a cortina.

7) In data 19/09/1997 con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE n. 2087 veniva determinata la "DEMOLIZIONE DI UFFICIO delle opere abusive e di ogni altra opera nel frattempo eseguita a spese dei responsabili incaricando la Circoscrizione competente all'esecuzione di quanto disposto".

8) Avverso la D.D. 2087/97 DI DEMOLIZIONE il sig. ***** presentava ricorso n. 47/98 al T.A.R. LAZIO per l'annullamento previa sospensione dell'esecuzione di demolizione delle opere abusive in via del Casale di Santa Maria 61.

9) In data 14/01/1998 con ATTO DI DONAZIONE (si acclude in allegato la nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Taddei, rep. 60365, racc. 8783, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 alla formalità n. 3093 del 02/02/1998, il sig. **** Omissis **** donava ai tre figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** il lastrico solare posto al piano primo del fabbricato distinto presso il C.d.F. al foglio 1036, part. 114, sub. 8 e sub. 9.

Al fine precisa questo perito che sopra tale lastrico (fg.1036/p.114/sub 8 e sub. 9) di copertura risultavano realizzati sine titolo il piano primo e secondo mansardato oggetto della ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA trascritta in data 25/10/1996 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma ai nn. 68199/37770 e della D.D. di demolizione 2087/97.

10) In data 22/01/1998 veniva accolta dal T.A.R. Lazio con Ord. 227/98 la domanda incidentale di sospensione

(v. allegato) della D.D. 2087 del 19/09/1997.

11) In data 12/06/2000 decedeva a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il sig. **** Omissis ****.



12) In data 09/12/2004 con protocollo 00/576431/sott.0 veniva presentata presso il Comune di Roma, UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO - U.S.C.E. dal sig. **** Omissis **** la DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI ai sensi della Legge 326/03 (acclusa in allegato) per l'unità immobiliare distinta con l'interno n. 2 posta al piano primo del fabbricato di via del Casale di Santa Maria 61 (attualmente censita al fg.1036/p.114/sub.502) per una superficie utile residenziale di 85,00 mq e non residenziale ragguagliata di 12,60 mq (=21,00 mq S.N.R. x coefficiente pari a 0,60).



L'immobile risulta dalla scheda di "ricognizione destinazione urbanistica e regime vincolistico" redatta da "Risorse per Roma" per l'Ufficio Condono sottoposto a vincolo di "parziale inedificabilità - Norme P.R.G. FALDE IDRICHE" (rilevato con D.G.R. 537/2012 successivamente alla presentazione della domanda di condono) e compreso nel P.T.P. 15/11 Pendici dei Castelli Tpc/5.

Si accludono in allegato la copia dei versamenti inviata alla scrivente dalla P.A. a mezzo della piattaforma SIPRE (€ 2.342,40 F24 - tributo codice 3910; C/C 60841004 di € 2.606,00 del 07/12/2004 con causale: acconto oneri concessori; C/C 785014 di € 234,24 del 07/12/2004 con causale: oblazione regionale; C/C 60841004 del 24/04/2018 di € 14.767,00 con causale: saldo oneri concessori; C/C 785014 del 24/04/2018 di € 547,00 con causale: saldo oblazione; C/C 255000 del 24/04/2018 di € 5.466,00 con causale: saldo oblazione).



In data 17/11/2017 con protocollo 194073 veniva integrata la documentazione acclusa all'Istanza di Condono con la planimetria catastale dell'appartamento int n. 2 censito al foglio 1036, part. 114, sub. 502, sebbene dal 05/06/2018 variata con nuova planimetria catastale protocollo RM0262493 per "esatta rappresentazione grafica" interessante principalmente la conformazione e la superficie dei balconi che dall'originaria forma ad "L" assumevano una ridotta consistenza ed una conformazione rettangolare (non fornita dalla P.A. tra gli allegati acclusi all'istanza di condono).

Dalla stessa il bene risultava articolato in ingresso, soggiorno, cucina, antibagno, 2 bagni, disimpegno, 2 camere e 2 balconi, difformemente da quanto rilevato in loco per la realizzazione di un tramezzo in cartongesso nel soggiorno, la demolizione dei setti posti tra il soggiorno ed il disimpegno (con disallineamento del pilastro), tra il bagno e l'antibagno, l'ampliamento del servizio igienico, l'improprio accorpamento del sottoscala appartenente alla limitrofa unità abitativa distinta con l'interno n. 5 risultando articolato di fatto in ingresso/soggiorno/disimpegno, cucina, 2 bagni, 2 camere, piccolo ripostiglio sottoscala (da ripristinare) e 2 balconi.

Inoltre con protocollo QI/20221/65370 del 05/04/2021 (acclusa in allegato) al fine dell'istruttoria della domanda di condono l'UFFICIO DI SCOPO CONDONO EDILIZIO chiedeva di fornire, sinteticamente, i seguenti documenti:

- perizia giurata dimensioni e stato opere.
- documentazione fotografica dell'abuso.
- certificazione idoneità statica.
- denuncia ICI relativa all'anno 2003.
- denuncia TARSU-AMA relativo all'anno 2003.

specificando ai sensi dell'art. 2 comma 37 lettera D Legge 662/1996 che la documentazione doveva essere fornita entro 90 giorni dalla notifica (05/04/2021) pena la REIEZIONE.

13) In data 09/12/2004 con protocollo 00/574644/sott.0 veniva presentata presso il Comune di Roma, UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO - U.S.C.E. dal sig. **** Omissis **** la DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI ai sensi della Legge 326/03 (acclusa in allegato) per l'unità immobiliare distinta con l'interno n. 5 posta al piano secondo del fabbricato di via del Casale di Santa Maria 61 (attualmente censita al fg.1036/p.114/sub.505) per una superficie utile residenziale di 50,00 mq e non residenziale ragguagliata di 1,80 mq (=3,00 mq S.N.R. x coefficiente pari a 0,60).

L'immobile risulta dalla scheda di "ricognizione destinazione urbanistica e regime vincolistico" redatta da "Risorse per Roma" per l'Ufficio Condono sottoposto a vincolo di "parziale inedificabilità - Norme P.R.G. FALDE IDRICHE" (rilevato con D.G.R. 537/2012 successivamente alla presentazione della domanda di condono) e compreso nel P.T.P. 15/11 Pendici dei Castelli Tpc/5.

Si accludono in allegato la copia dei versamenti inviata alla scrivente dalla P.A. a mezzo della piattaforma SIPRE (€ 1.700,00 F24 - tributo codice 3910; C/C 60841004 di € 3.040,90 del 07/12/2004 con causale: oneri concessori; C/C 785014 di € 170,00 del 07/12/2004 con causale: oblazione regionale; C/C 60841004 del 24/04/2018 di € 6.180,10 con causale: saldo oneri concessori; C/C 785014 del 24/04/2018 di € 244,40 con causale: saldo oblazione; C/C 255000 del 24/04/2018 di € 2.444,00 con causale: saldo oblazione).

In data 17/11/2017 con protocollo 194070 veniva integrata la documentazione acclusa all'Istanza di Condono con la planimetria catastale dell'appartamento int n. 5, censito al foglio 1036, part. 114, sub. 505. Dalla stessa il bene, posto al piano secondo si articola in ingresso/cucina, camera, bagno e balcone difformemente da quanto rilevato per la presenza della scala che dal piano 1 porta al piano 2 senza interruzione con l'ingresso del cespite risultando di fatto incorporata e compresa nella consistenza del cespite, la localizzazione della cucina in luogo della camera da letto e viceversa, disallineamenti di taluni tramezzi e setti portanti posti tra il disimpegno e la cucina, tra il disimpegno e la camera, sopraelevazione della balaustra del balcone, oltre ad un improprio accorpamento di due porzioni di sotto tetto non abitabili. Inoltre, l'appartamento, con intradosso seguente l'inclinata delle falde di copertura, presenta altezza max di circa ml 2,90 e min. di circa ml 1,00 in contrasto con la planimetria catastale (H max ml 3,00 - H min. ml 1,80) allegata alla domanda di definizione dell'illecito edilizio.

14) Precisando, per maggiore chiarezza, che sul lastrico solare dell'originario corpo di fabbrica (PT-PS1) oggetto di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 18939-85 furono realizzati, sine titolo, un P1 ed un PIANO MANSARDA suddivisi negli interni nn. 1-2-3-4-5-6 oggetto ai sensi della Legge 326/03 delle seguenti domande di condono:

00/504608 – int. 1 - (fg.1036-part.114/sub 501)
00/574331 – int. 2 - (fg.1036-part.114/sub 502)
00/506342 – int. 3 - (fg.1036-part.114/sub 503)
00/504599 – int. 4 - (fg.1036-part.114/sub 504)
00/574644 – int. 5 - (fg.1036-part.114/sub 505)
00/506339 – int. 6 - (fg.1036-part.114/sub 506)



15)In data 09/02/2005 con protocollo RM0098487 venivano costituite catastalmente, oltre ad altre (foglio 1036/part.114/sub.501-503-504-506), le unità immobiliari in trattazione identificate al foglio 1036, part. 114, sub. 502 e sub. 505 quali UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (di fatto già realizzate al di sopra del lastrico solare oggetto di D.D. 2087/97 di demolizione ed oggetto di ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA trascritta in data 25/10/1996 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma ai nn. 68199/37770, seppur donate con atto del 14/01/1998 a rogito del Notaio Giuseppe Taddei, rep. 60365, trascritto alla formalità n. 3093 del 02/02/1998 ai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****).

16)In data 28/07/2008 veniva trascritto a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. presso la Conservatoria dei RR.II. alla formalità 54016 il PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (originante la procedura esecutiva RG 744/2008 in epigrafe) sui seguenti beni:

foglio 948, part. 221, sub. 6 (per la quota di ½ del diritto di proprietà contro **** Omissis ****)
foglio 1036, part. 114, sub. 10-13-16 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro **** Omissis ****)
foglio 1036, part. 114, sub. 501 (per la quota di 1/3 del diritto di proprietà contro **** Omissis ****)
foglio 1036, part. 114, sub. 502 (per la quota di 1/3 del diritto di proprietà contro **** Omissis ****)
foglio 1036, part. 114, sub. 503 (per la quota di 1/3 del diritto di proprietà contro **** Omissis ****)
foglio 1036, part. 114, sub. 504 (per la quota di 1/3 del diritto di proprietà contro **** Omissis ****)
foglio 1036, part. 114, sub. 505 (per la quota di 1/3 del diritto di proprietà contro **** Omissis ****)
foglio 1036, part. 114, sub. 506 (per la quota di 1/3 del diritto di proprietà contro **** Omissis ****)

17)In data 26/04/2018 con protocollo CH/2018/70565 veniva presentata presso il Municipio Roma IV la richiesta di revoca dell'acquisizione delle unità immobiliari in trattazione (fg.1036/part.114/sub.502 int.2, P1 e fg.1036/part.114/sub.505 int.5, P2).

18)In data 24/07/2018 con D.D. rep. CH/1922/2018 - prot. CH/130021/2018 venivano REVOCATE, senza pregiudizio delle sanzioni penali, la D.D. 964/95 di INTIMAZIONE A DEMOLIRE e la D.D. 2217/95 di ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA trascritta in data 25/10/1996 (variata in data 17/12/2008) presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma ai nn. 68199/37770 (nota di trascrizione acclusa in allegato).

19)In data 22/11/2021 con SENTENZA rep. 22508/2021 nel giudizio di divisione R.G. 71496/2015 endo-esecutiva, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 ai nn. 1219/7809 in data 26/01/2022, venivano attribuiti al sig. **** Omissis **** gli immobili oggetto di questa stima:

- APPARTAMENTO sito in Roma alla via del Casale di Santa Maria 61, P1, int. 2, identificato catastalmente al

foglio 1036, part. 114, sub. 502 (oggetto di domanda di condono 00/576431 - in attesa di lavorazione).

- APPARTAMENTO sito in Roma alla via del Casale di Santa Maria 61, P2, int. 5, identificato catastalmente al foglio 1036, part. 114, sub. 505 (oggetto di domanda di condono 00/574644 - in attesa di lavorazione).



20) In data 18/01/2023 veniva trascritta la revoca della D.D. 964/95 e della D.D. 2217/95 interessanti l'appartamento int.2/P1 (fg.1036/part.114/sub.502) e l'appartamento int.5/P2 (fg.1036/part.114/sub.505) con DOMANDA DI ANNOTAZIONE DI TRASCRIZIONE PER REVOCA ATTO AMMINISTRATIVO presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 al numero 5708 di Registro Generale ed al numero 1015 di Registro Particolare.



CONCLUDENDO SI RIASSUME QUANTO SEGUE:

A) APPARTAMENTO INT. 2 - P1

Piena proprietà su ABITAZIONE sita a Roma, Municipio VI (ex Mun. VIII), zona Borghesiana, parte del fabbricato ubicato al civico n. 61 di via Casale di Santa Maria, disposto su quattro livelli con accesso dalla porzione di corte antistante censita al foglio 1036, part. 1114, sub. 18 - B.C.N.C. del sub. 11 (corpo scala comune - B.C.N.C.).

L'appartamento in trattazione venne realizzato sine titolo in elevazione su un fabbricato già oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 47/85. Motivo per cui la P.A. disponeva con D.D. 2087/97 la demolizione e con D.D. n. 2217/95 l'ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA successivamente revocata con D.D. rep. CH/1922/2018 - prot. CH/130021/2018.

Attualmente l'unità abitativa risulta oggetto di ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 00/576431/sott.0 ai sensi della Legge 326/03 ancora pendente presso l'U.O. CONDONO del Comune di Roma, che non ha definito la fase istruttoria pronunciandosi sul rilascio del titolo edilizio e/o sulle eventuali spese/conguagli futuri, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario qualsiasi ne sia l'esito (non garantito da questo perito), sebbene pagati oneri e oblazioni.

Si precisa che la planimetria catastale attuale risulta variata per giusta rappresentazione grafica prot. RM0262493 del 05/06/2018 rispetto a quella depositata nell'istanza di condono, rettificandone la forma e dimensione dei balconi che da "L" hanno assunto una configurazione rettangolare di minore consistenza, risultando entrambe le planimetrie difformi dallo stato dei luoghi per sopraggiunte varianti e/o errori grafici, oltre che per le dichiarate altezze (ml 3,00 in luogo di 2,70 ml), ricordando che l'elaborato catastale è parte integrante della DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI che verrà istruita sulla base della stessa con rischio di ottenere, fatta eccezione per eventuali dinieghi, un titolo in difformità dallo status attuale.

Il bene de quo, privo del certificato di agibilità ed interessato dalla presenza di muffe e lesioni dell'intonaco,

posto al piano primo, distinto con l'interno n. 2, censito presso il C.d.F. al foglio 1036, part. 114, sub. 502, categoria A/2, z.c. 6, classe 5, rendita € 766,94, confinante con gli appartamenti distinti con gli interni n. 5, n. 1, n. 3, corpo scala comune (B.C.N.C. - fg1036/part.114/sub.11), salvo se altri, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, antibagno, 2 bagni, disimpegno, 2 camere e 2 balconi, difformemente da quanto rilevato in loco per la realizzazione di un tramezzo in cartongesso nel soggiorno, la demolizione dei setti posti tra il soggiorno ed il disimpegno (con disallineamento del pilastro), tra il bagno e l'antibagno, l'ampliamento del servizio igienico, l'improprio accorpamento del sottoscala appartenente alla limitrofa unità abitativa distinta con l'interno n. 5 risultando articolato di fatto in ingresso/soggiorno/disimpegno, cucina, 2 bagni, 2 camere, piccolo ripostiglio sottoscala (da ripristinare) e 2 balconi, necessitando, salvo l'ottenimento del propedeutico e necessario titolo legittimatorio in sanatoria, della presentazione di una CILA/SCIA per opere già eseguite.

B) APPARTAMENTO INT. 5, P1-P2

Piena proprietà su ABITAZIONE mansardata sita a Roma, Municipio VI (ex Mun. VIII), zona Borghesiana, parte del fabbricato ubicato al civico n. 61 di via Casale di Santa Maria, disposto su quattro livelli con accesso dalla porzione di corte antistante censita al foglio 1036, part. 1114, sub. 18 - B.C.N.C. del sub. 11 (corpo scala comune - B.C.N.C.).

L'appartamento in trattazione venne realizzato sine titolo in elevazione su un fabbricato già oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 47/85. Motivo per cui la P.A. disponeva con D.D. 2087/97 la demolizione e con D.D. n. 2217/95 l'ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA successivamente revocata con D.D. rep. CH/1922/2018 - prot. CH/130021/2018.

Attualmente l'unità abitativa risulta oggetto di ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 00/574644/sott.0 ai sensi della Legge 326/03 ancora pendente presso l'U.O. CONDONO del Comune di Roma, che non ha definito la fase istruttoria pronunciandosi sul rilascio del titolo edilizio e/o sulle eventuali spese/conguagli futuri, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario qualsiasi ne sia l'esito (non garantito da questo perito), sebbene pagati oneri e oblazioni.

L'appartamento, con intradosso seguente l'inclinata della falda di copertura, presenta altezza max di circa ml 2,90 e min. di circa ml 1,00 in contrasto con la planimetria catastale allegata alla domanda di definizione dell'illecito edilizio (H max ml 3,00 - H min. ml 1,80) ed al R.E. del Comune di Roma che impone sulla base della Delibera 18.8.1934 n. 5261 s.m.i. altezze minime interne utili per corridoi e disimpegni non inferiori a 2,40 ml (art. 42) e per i locali adibiti ad abitazione non inferiori a 2,70 ml (art. 40).

Il bene de quo, privo del certificato di agibilità interessato dalla presenza di infiltrazioni attive con escoriazioni dell'intonaco, posto al piano primo/secondo, distinto con l'interno n. 5, censito presso il C.d.F. al foglio 1036, part. 114, sub. 505, categoria A/2, z.c. 6, classe 5, rendita € 348,61, confinante con gli appartamenti distinti con gli interni n. 2, n. 4 e n. 6, corpo scala comune (B.C.N.C. - fg1036/part.114/sub.11), salvo se altri, si articola catastalmente in ingresso/cucina, camera, bagno e balcone difformemente da quanto rilevato in loco per la presenza della scala (in legno) che dal piano 1 porta al piano 2 senza interruzione con l'ingresso del cespite risultando di fatto incorporata e compresa nella consistenza del cespite, la localizzazione della cucina in luogo della camera da letto e viceversa, disallineamenti di taluni tramezzi e setti portanti posti tra il disimpegno e la cucina, tra il disimpegno e la camera, sopraelevazione della balaustra del balcone, oltre ad un improprio

accorpamento di due porzioni di sotto tetto non abitabili, precisando all'uopo che la planimetria catastale - difforme dallo stato dei luoghi per sopraggiunte varianti e/o errori grafici, oltre che per le dichiarate altezze - è parte integrante della DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI che verrà istruita sulla base della stessa con rischio di ottenere, fatta eccezione per eventuali dinieghi, un titolo legittimatorio in sanatoria in difformità dallo status de quo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di Santa Maria n. 61, interno 5, piano 1-2

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1).

CONFINI

L'appartamento distinto con l'interno n. 5 confina con gli appartamenti distinti con gli interni n. 2, n. 4 e n. 6, corpo scala comune (B.C.N.C. - fg1036/part.114/sub.11), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Abitazione	50,00 mq	59,00 mq	0,90	53,00 mq	1,95 m	1-2
Balcone	3,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	2,65 m	2
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

SI PRECISA CHE:

- L'altezza riportata nella tabella è riferita alla media delle quote rilevate in loco nell'abitazione (circa > min. 1,00 ml - max 2,90 ml) e nel balcone (circa > min. 2,40 - max 2,90 ml).

- IL BENE NON È SUSCETTIBILE DI COMODA DIVISIBILITÀ per natura e conformazione, considerata la limitata superficie e le altezze in contrasto con il R.E. del Comune di Roma, oltre al principio indetto dall'art. 720 c.c. già illustrato per il bene n. 1).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2005 al 10/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1036, Part. 114, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita € 348,61 Piano 2 - int. 5
Dal 10/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1036, Part. 114, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita € 348,61 Piano 2 - int. 5
Dal 09/11/2015 al 22/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1036, Part. 114, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 348,61 Piano 2 - int. 5
Dal 21/11/2021 al 14/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. , Fg. 1036, Part. 114, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 348,61 Piano 2 - int. 5

SI PRECISA CHE:

- il bene è catastalmente posto al piano secondo, sebbene l'accesso avviene dal piano primo ove una scala immette nell'appartamento posto al livello secondo soprastante. La scala risulta inglobata nell'unità immobiliare.

- La proprietà dell'immobile corrisponde a quella reale.

- 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.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	1036	114	505	6	A2	5	2,5 vani	54 mq	348,61 €	2 - int. 5	

Corrispondenza catastale

L'appartamento si articola catastalmente in ingresso/cucina, camera, bagno e balcone difformemente da quanto rilevato in loco per la presenza della scala che dal piano 1 porta al piano 2 senza interruzione con l'ingresso del cespite risultando di fatto incorporata e compresa nella consistenza del cespite, la localizzazione della cucina in luogo della camera da letto e viceversa, disallineamenti di taluni tramezzi e setti portanti posti tra il disimpegno e la cucina, tra il disimpegno e la camera, sopraelevazione della balaustra del balcone, oltre ad un improprio accorpamento di due porzioni di sotto tetto non abitabili.

Altresì catastalmente viene riportata una superficie massima di ml 3,00 ed una superficie minima di ml 1,80, mentre in loco si rilevava una altezza massima di ml 2,90 ed una quota minima di circa ml 1,00, seguendo l'intradosso l'inclinata della falda di copertura.

STATO CONSERVATIVO

Il bene necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà e disuso, ma anche alla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione, come anche le parti comuni ed esterne della palazzina. L'unità abitativa presenta umidità e muffe, intonaci degradati in alcune porzioni, necessitando complessivamente di interventi edili anche conservativi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Rimandando a quanto illustrato per il bene n. 1 si precisa che l'APPARTAMENTO in trattazione presenta:

- pavimentazioni in piastrelle ceramiche (cm 30 x cm 30).
- pareti intonacate e tinteggiate.
- porte in legno tamburato.
- infissi in alluminio anodizzato.
- bagno (dotato di w.c., bidet, lavabo e vasca) con rivestimento ceramico (cm 20 x cm 25).
- balcone con pavimento in piastrelle cm 20 x cm 20 in grès.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1).



NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

ASTE GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di Santa Maria n. 61, interno 2, piano 1 Piena proprietà su ABITAZIONE sita a Roma, Municipio VI (ex Mun. VIII), zona Borghesiana, parte del fabbricato ubicato al civico n. 61 di via Casale di Santa Maria, disposto su quattro livelli con accesso dalla porzione di corte antistante censita al foglio 1036, part. 1114, sub. 18 - B.C.N.C. del sub. 11 (corpo scala comune - B.C.N.C.). L'appartamento in trattazione venne realizzato sine titolo in elevazione su un fabbricato già oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 47/85. Motivo per cui la P.A. disponeva con D.D. 2087/97 la demolizione e con D.D. n. 2217/95 l'ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA successivamente revocata con D.D. rep. CH/1922/2018 - prot. CH/130021/2018. Attualmente l'unità abitativa risulta oggetto di ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 00/576431/sott.0 ai sensi della Legge 326/03 ancora pendente presso l'U.O. CONDONO del Comune di Roma, che non ha definito la fase istruttoria pronunciandosi sul rilascio del titolo edilizio e/o sulle eventuali spese/conguagli futuri, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario qualsiasi ne sia l'esito (non garantito da questo perito), sebbene pagati oneri e oblazioni. Si precisa che la planimetria catastale attuale risulta variata per giusta rappresentazione grafica prot. RM0262493 del 05/06/2018 rispetto a quella depositata nell'istanza di condono, rettificandone la forma e dimensione dei balconi che da "L" hanno assunto una configurazione rettangolare di minore consistenza, risultando entrambe le planimetrie difformi dallo stato dei luoghi per sopraggiunte varianti e/o errori grafici, oltre che per le dichiarate altezze (ml 3,00 in luogo di 2,70 ml), ricordando che l'elaborato catastale è parte integrante della DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI che verrà istruita sulla base della stessa con rischio di ottenere, fatta eccezione per eventuali dinieghi, un titolo in difformità dallo status attuale. Il bene de quo, privo del certificato di agibilità ed interessato dalla presenza di muffe e lesioni dell'intonaco, posto al piano primo, distinto con l'interno n. 2, censito presso il C.d.F. al foglio 1036, part. 114, sub. 502, categoria A/2, z.c. 6, classe 5, rendita € 766,94, confinante con gli appartamenti distinti con gli interni n. 5, n. 1, n. 3, corpo scala comune (B.C.N.C. - fg1036/part.114/sub.11), salvo se altri, si articola catastalmente in ingresso/soggiorno, cucina, antibagno, 2 bagni, disimpegno, 2 camere e 2 balconi, difformemente da quanto rilevato in loco per la realizzazione di un tramezzo in cartongesso nel soggiorno, la demolizione dei setti posti tra il soggiorno ed il disimpegno (con disallineamento del pilastro), tra il bagno e l'antibagno, l'ampliamento del servizio igienico, l'improprio accorpamento del sottoscala appartenente alla limitrofa unità abitativa distinta con l'interno n. 5 risultando articolato di fatto in ingresso/soggiorno/disimpegno, cucina, 2 bagni, 2 camere, piccolo ripostiglio sottoscala (da ripristinare, precisando che la scala sormontante lo stesso di accesso al soprastante bene è in legno) e 2 balconi, necessitando, salvo l'ottenimento del propedeutico e necessario titolo legittimatorio in sanatoria, della presentazione di una CILA/SCIA per opere già eseguite. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1036, Part. 114, Sub. 502, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 193.800,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per ABITAZIONI CIVILI un valore di €/mq 1.800,00 (min. €/mq 1.500,00 – max €/mq 2.100,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince per abitazioni di I fascia un valore di €/mq 1.700,00 dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.213,00 (min. €/mq 1.777,00 – max €/mq 2.650,00) per un valore medio di circa €/mq 1.900,00. confermato anche da indagini esperite in loco con l'ausilio dell'analisi di annunci di compravendite similari pubblicate su riviste specializzate ed on line.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via del Casale di Santa Maria n. 61, interno 2, piano 1	102,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 193.800,00	100,00%	€ 193.800,00
				Valore di stima:	€ 193.800,00

Valore di stima: € 193.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazioni, manutenzioni, istanza di condono pendente, mancanza del certificato di agibilità (v. cap. "regolarità edilizia")	15,00	%
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c.	5,00	%

Valore finale di stima: € 155.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via del Casale di Santa Maria n. 61, interno 5, piano 1-2
Piena proprietà su ABITAZIONE mansardata sita a Roma, Municipio VI (ex Mun. VIII), zona Borghesiana, parte del fabbricato ubicato al civico n. 61 di via Casale di Santa Maria, disposto su quattro livelli con accesso dalla porzione di corte antistante censita al foglio 1036, part. 1114, sub. 18 - B.C.N.C. del sub. 11 (corpo scala comune - B.C.N.C.). L'appartamento in trattazione venne realizzato sine titolo in elevazione su un fabbricato già oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 47/85. Motivo per cui la P.A. disponeva con D.D. 2087/97 la demolizione e con D.D. n. 2217/95 l'ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA successivamente revocata con D.D. rep. CH/1922/2018 - prot. CH/130021/2018. Attualmente l'unità abitativa risulta oggetto di ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 00/574644/sott.0 ai sensi della Legge 326/03 ancora pendente presso l'U.O. CONDONO del Comune di Roma, che non ha definito la fase istruttoria pronunciandosi sul rilascio del titolo edilizio e/o sulle eventuali spese/conguagli futuri, che rimarranno a carico dell'aggiudicatario

qualsiasi ne sia l'esito (non garantito da questo perito), sebbene pagati oneri e oblazioni. L'appartamento, con intradosso seguente l'inclinata della falda di copertura, presenta altezza max di circa ml 2,90 e min. di circa ml 1,00 in contrasto con la planimetria catastale allegata alla domanda di definizione dell'illecito edilizio (H max ml 3,00 - H min. ml 1,80) ed al R.E. del Comune di Roma che impone sulla base della Delibera 18.8.1934 n. 5261 s.m.i. altezze minime interne utili per corridoi e disimpegni non inferiori a 2,40 ml (art. 42) e per i locali adibiti ad abitazione non inferiori a 2,70 ml (art. 40). Il bene de quo, privo del certificato di agibilità interessato dalla presenza di infiltrazioni attive con escoriazioni dell'intonaco, posto al piano primo/secondo, distinto con l'interno n. 5, censito presso il C.d.F. al foglio 1036, part. 114, sub. 505, categoria A/2, z.c. 6, classe 5, rendita € 348,61, confinante con gli appartamenti distinti con gli interni n. 2, n. 4 e n. 6, corpo scala comune (B.C.N.C. - fg1036/part.114/sub.11), salvo se altri, si articola catastalmente in ingresso/cucina, camera, bagno e balcone difformemente da quanto rilevato in loco per la presenza della scala (in legno) che dal piano 1 porta al piano 2 senza interruzione con l'ingresso del cespite risultando di fatto incorporata e compresa nella consistenza del cespite, la localizzazione della cucina in luogo della camera da letto e viceversa, disallineamenti di taluni tramezzi e setti portanti posti tra il disimpegno e la cucina, tra il disimpegno e la camera, sopraelevazione della balaustra del balcone, oltre ad un improprio accorpamento di due porzioni di sotto tetto non abitabili, precisando all'uopo che la planimetria catastale - difforme dallo stato dei luoghi per sopraggiunte varianti e/o errori grafici, oltre che per le dichiarate altezze - è parte integrante della DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI che verrà istruita sulla base della stessa con rischio di ottenere, fatta eccezione per eventuali dinieghi, un titolo legittimatorio in sanatoria in difformità dallo status de quo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1036, Part. 114, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 102.600,00

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via del Casale di Santa Maria n. 61, interno 5, piano 1-2	54,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 102.600,00	100,00%	€ 102.600,00
Valore di stima:					€ 102.600,00

Valore di stima: € 102.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazioni, manutenzioni, istanza di condono pendente, mancanza del cert. di agibilità, altezza non conf. (v. cap."regolarità edilizia")	25,00	%
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c.	5,00	%

Valore finale di stima: € 71.800,00



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 13/02/2023



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - 01. ESTRATTO DI MAPA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - 02. ELABORATO PLANIMETRICO PALAZZINA
- ✓ Visure e schede catastali - 03. ELENCO SUBALTERNI PALAZZINA
- ✓ Visure e schede catastali - 04. PLANIMETRIA CATASTALE fg.1036_part.114_sub.502 - planimetria non attuale
- ✓ Visure e schede catastali - 05. PLANIMETRIA CATASTALE fg.1036_part.114_sub.502 - ultima planimetria in atti
- ✓ Visure e schede catastali - 06. PLANIMETRIA CATASTALE fg.1036_part.114_sub.505 - ultima planimetria in atti
- ✓ Visure e schede catastali - 07. VISURA STORICA CATASTALE fg.1036_part.114_sub.502
- ✓ Visure e schede catastali - 08. VISURA STORICA CATASTALE fg.1036_part.114_sub.505
- ✓ Altri allegati - 09. ISTANZA DI CONDONO 00-576431
- ✓ Altri allegati - 10. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 00-574644
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 11. CDU
- ✓ Altri allegati - 12. ISTANZA INFORMATIVA
- ✓ Altri allegati - 13. TRASCRIZIONE form 60836-91 - DIVISIONE
- ✓ Altri allegati - 14. DISPOSIZIONE 2217 del 23.10.1995
- ✓ Altri allegati - 15. TRASCRIZIONE form 37770-96 - ACQUISIZIONE COMUNE DI ROMA
- ✓ Altri allegati - 16. SOSPENSIONE D.D. 2087 del 19.9.97 - Ord. 227_98
- ✓ Altri allegati - 17. TRASCRIZIONE form 3093-98 - DONAZIONE



- ✓ Altri allegati - 18. ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - 19. ISPEZIONE IPOTECARIA fg 1036 part 114 sub 505 - CATASTO FABBRICATI
- ✓ Altri allegati - 20. ISPEZIONE IPOTECARIA fg 1036 part 114 sub 502 - CATASTO FABBRICATI
- ✓ Altri allegati - 21. ISPEZIONE IPOTECARIA fg 1036 part 114 -CATASTO TERRENI
- ✓ Altri allegati - 22. DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE CH-2018-130021_CH-2018-1922
- ✓ Altri allegati - 23. DECRETO DI TRASFERIMENTO 09.10.2019
- ✓ Altri allegati - 24. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 1219 del 26.01.2022 - IPOTECA LEGALE
- ✓ Altri allegati - 25. NOTA TRASCRIZIONE form. 5578 del 26.01.2022 - SENTENZA PER DIVISIONE
- ✓ Altri allegati - 26. SENTENZA DI DIVISIONE
- ✓ Altri allegati - 27. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 1220 del 26.01.2022 - IPOTECA LEGALE
- ✓ Altri allegati - 28. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 1015 del 18.01.2023 - ANNOTAZIONE
- ✓ Altri allegati - 29. RILIEVO APPARTAMENTO INT. 2
- ✓ Altri allegati - 30. RILIEVO APPARTAMENTO INT. 5
- ✓ Foto - 31. RILIEVO FOTOGRAFICO INT. 2
- ✓ Foto - 32. RILIEVO FOTOGRAFICO INT. 5
- ✓ Altri allegati - 33. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it