



## TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2023 del R.G.E.

promossa da

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



---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Stima / Formazione lotti .....	27

In data 17/08/2023, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2023 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 Francesco Crispi n. 79, interno 7, piano 4-5



DESCRIZIONE

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO distinto con l'int. 7 posto al P4-P5 di uno stabile d'epoca ospitante esercizi commerciali al piano strada sovrastati da livelli residenziali articolati intorno ad un corpo scala, privo di ascensore, situato nel IV Rione del centro storico di Roma - Campo Marzo - alla Via Francesco Crispi n. 79, Municipio I poco distante dalle stazioni della metropolitana Barberini e Spagna, ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli, oltre che posto vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, locali culinari, punti vendita ed a molteplici servizi, censito all'attualità presso il C.d.F. al foglio 479, part. 14, sub. 11, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4,5 vani (già 1,5 vani), sup. cat. 110 mq, R.C. € 1.824,38, confinante con vano scala di accesso, distacco su via Francesco Crispi, cortile interno, condominio di via Francesco Crispi n. 77, salvo se altri, articolato catastalmente dal 1990 al piano quarto in ingresso, soggiorno, cucina, veranda, w.c., ripostiglio e terrazza, mentre al piano quinto raggiungibile a mezzo di una scala interna in 2 camere, bagno, ripostiglio e terrazza, conformemente allo stato dei luoghi rilevato se non per la presenza di protuberanze e/o cavedi nel bagno, soggiorno, ripostiglio e di due nicchie nell'area cottura ed in prossimità della scala, oltre che al piano quinto della realizzazione di un disimpegno (diversa distribuzione dei tramezzi interni) risultando di fatto articolato al piano quarto in ingresso, soggiorno, cucina, veranda, w.c., ripostiglio, terrazza ed al piano quinto in disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio, terrazza con accesso ad una costruzione accessoria ad attuale improprio uso di deposito/ripostiglio dell'unità immobiliare, suddivisa in due piccoli vani con ogni probabilità essere la cabina idrica per cui il bene è gravato da servitù di passaggio come indicato all'art. 6 del Regolamento di Condominio.

Indagini storiche esperite presso l'Archivio Storico Capitolino del Comune di Roma non hanno portato al reperimento del progetto originario, ma la scrivente può attestare dalla "Pianta di Roma colle linee delle tramvie e degli omnibus" datata 1911, dall'estratto del Piano Regolatore Generale della città di Roma del 1931 e dalla planimetria dell'"Ente Nazionale Industrie Turistiche - L. 610/21" del 1928 la preesistenza del fabbricato in data antecedente alla Delibera n. 5261 del 18/08/1934 quando con l'approvazione del REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco (prima non necessaria) per l'esecuzione di nuove costruzioni.

L'immobile risulta, inoltre, registrato presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) con scheda n. 8892250 del 14/12/1939 a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Reggio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attestante la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150 del 17/08/1942, che, per la

prima volta, regolava l'attività edilizia (art. 31) in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai sensi della detta legge, il bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità del bene un confronto dello stato di fatto con quanto all'epoca acclarato dalla grafica catastale della planimetria di impianto del 1939.

Nella planimetria di impianto il bene, sito al piano quarto, si articolava in un unico vano finestrato con altezza pari a 5,60 ml avente l'uso condiviso di un piccolo w.c. dotato di antibagno e piccolo balcone in comune con l'interno n. 6 posto sullo stesso pianerottolo di scala.

La planimetria catastale veniva successivamente variata nelle date del 18/12/1973, 29/07/1986 e 26/07/1990 con opere sine titolo, aumento di superfici utili e volumetrie, ampliamenti, accorpamenti con limitrofe porzioni e parti comuni (all'epoca appartenenti alla stessa proprietà), diversa distribuzione dei tramezzi interni, variazioni della destinazione d'uso che da "studio da pittore" (cat. A/10) diveniva "abitativa" (cat. A/2), modifica dei prospetti (tra cui anche la realizzazione di nuove aperture e piccole tettoie esterne).

L'originario volume dell'unico vano posto al piano quarto riportato nella planimetria di impianto veniva suddiviso in due livelli (aumento di superficie utile) con la creazione di un nuovo solaio (realizzazione del piano quinto articolato in disimpegno, bagno e due camere) raggiungibile da una scala interna, oltre che ampliato con l'uso di una terrazza, mentre la porzione posta al piano quarto veniva estesa su parte del pianerottolo delle scale (oggi disimpegno), il servizio igienico con il piccolo balcone (ab origine comuni con l'int. 6) trasformati in cucina (maggiore volumetria). Le limitrofe tre soffitte venivano (per due vani) trasformate in piccolo ripostiglio e terrazza in ampliamento del cespote sul quale venne realizzata la veranda.

Per il bene, venne presentata ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA protocollo 237425/86 ai sensi della Legge 47/85 per la realizzazione della sola veranda sul lastrico esterno, integrata con prot. 48306/90 ai sensi della Legge 724/94 presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma al fine di legittimare quanto realizzato in difformità dalla planimetria di impianto del 1939 attestante la legittimazione del compendio, dichiarando variazioni di prospetto ed aumenti di superfici utili, seppur non venivano menzionati rispetto alla planimetria del 1939 la chiusura del balconcino del bagno, la fusione con le porzioni comuni e le limitrofe cantine conseguentemente variate nell'uso (ex sottotetto destinato a soffitta) e l'accorpamento del terrazzo posto al P5.

Al momento la pratica non risulta definita, rimanendo ogni valutazione in merito a discrezione del preposto ufficio inerentemente l'iter istruttorio e vincolistico oltre che autorizzativo, mentre a carico dell'aggiudicatario gli oneri, i costi istruttori e di definizione presupposto che lo stato dei luoghi, risulta variato rispetto alla domanda integrativa di sanatoria il cui grafico rappresentativo dell'opera realizzata corrisponde all'ultima planimetria catastale in atti censuari.

IL COMPENDIO NECESSITA DELLA DEFINIZIONE DELLA DOMANDA DI SANATORIA PENDENTE CON

L'OTTENIMENTO DI NUOVI TITOLI EDILIZI (A CUI DOVRA' SEGUIRE IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA') SENZA I QUALI LA P.A. POTREBBE CHIEDERE IL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE CHE DOVRA' APPLICARSI ANCHE A QUANTO NON COMPRESO NELLE DETTE DOMANDE SE NON REGOLARIZZABILE A CURA E SPESA DELL'AGGIUDICATARIO, RITENENDO L'ESITO DELLE DOMANDE DI SANATORIA INCERTO E NON ASSICURATO IN TALE SEDE DA QUESTO PERITO.

## ASTE LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Crispi n. 79, interno 7, piano 4-5

### 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 ILLUSTRA CHE:

- In data 31/01/2022 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Federico Labate di Sora, rep. 13666, racc. 11334, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 01/02/2022 ai nn.10881/7614 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di stato civile libera, nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato), di stato civile libero, nato ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'immobile sito in Roma alla via Francesco Crispi n. 79 e precisamente, al prezzo di euro 780.000,00, l'appartamento posto al piano 4 e piano 5, distinto con l'interno n. 7, composto al P4, ove ha l'ingresso, di soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, veranda e terrazza ed al soprastante P5, al quale si accede con scala interna, di due camere, bagno, ripostiglio e terrazza (ove trovasi collocati i contatori/cassoni dell'acqua relativi all'intero condominio), confinando entrambi i piani con edificio di via Crispi n. 77, cortile interno e distacco su via Francesco Crispi, salvo altri, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 479, particella 14, sub. 11, cat. A/2, R.C. euro 1824,38.

- In data 16/02/2023 veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il VERBALE DI PIGNORAMENTO contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai nn. 19233/13631 originante la presente procedura esecutiva R.G.E. 98/2023.

- In data 09/02/2023 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Federico Labate di Sora, rep. 17949, racc. 14887, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 03/03/2023 (successivamente al pignoramento trascritto in data 16/02/2023) ai nn. 27511/19281 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

nato ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva al prezzo di euro 785.000,00, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'immobile staggito identificato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 479, particella 14, sub. 11, cat. A/2, R.C. euro 1824,38, dando atto che il bene era condotto in affitto dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione stipulato con atto autentico nelle sottoscrizioni dal Notaio Federico Labate di Sora del 17/03/2022, rep. 14226, registrato a Sora il 18/03/2022 al n. 1284, trascritto a Roma 1 il 18/03/2022 alla formalità 23945 della durata di anni 20 con inizio 01/04/2022 e scadenza al 31/03/2042.



## CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala di accesso, distacco su via Francesco Crispi, cortile interno, condominio di via Francesco Crispi n. 77, salvo se altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,70 mq	54,50 mq	1	54,50 mq	2,60 m	4
Terrazza	12,88 mq	13,40 mq	0,33	4,50 mq	0,00 m	4
Veranda	9,60 mq	11,00 mq	0,95	10,50 mq	2,24 m	4
Abitazione (soppalcata)	26,86 mq	34,50 mq	1	34,50 mq	2,52 m	5
Terrazzo	16,00 mq	17,50 mq	0,33	6,00 mq	0,00 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,00 mq</b>		

Si precisa che le altezze indicate si riferiscono alle quote medie degli ambienti principali illustrando con l'approssimazione dovuta alle tempistiche delle operazioni di sopralluogo eseguite nel corso dell'esecuzione immobiliare che al piano quarto variano da 2,60 ml nel soggiorno, da 2,55 ml a 2,15 ml nel vano ad uso cucina, 2,00 ml nel bagno, circa da 1,92 ml a 0,80 ml nel ripostiglio, 2,52 ml nell'ingresso ed al livello quinto ca. da 2,85 ml a 2,20 ml nella zona notte.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1982 al 29/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 479, Part. 14, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani



		Piano 4
Dal 29/07/1986 al 22/12/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 479, Part. 14, Sub. 11 Categoria A2
Dal 22/12/1986 al 14/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 479, Part. 14, Sub. 11 Categoria A2
Dal 14/12/1990 al 29/12/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 479, Part. 14, Sub. 11 Categoria A2
Dal 29/12/1999 al 12/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 479, Part. 14, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.347,95
Dal 12/11/2013 al 13/11/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 479, Part. 14, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.824,38
Dal 13/11/2014 al 23/02/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 479, Part. 14, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.824,38
Dal 23/02/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 479, Part. 14, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.824,38 Piano 4-5
Dal 09/11/2015 al 16/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 479, Part. 14, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 1.824,38 Piano 4-5
Dal 16/11/2020 al 31/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 479, Part. 14, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 1.824,38 Piano 4-5
Dal 31/01/2022 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 479, Part. 14, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 1.824,38 Piano 4-5
Dal 09/02/2023 al 28/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 479, Part. 14, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 1.824,38 Piano 4-5

- Il titolare catastale dell'immobile non corrisponde al nominativo dell'esecutato poiché il bene risulta trasferito dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 09/02/2023 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Federico Labate di Sora, rep. 17949, racc. 14887, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 03/03/2023 (successivamente al pignoramento trascritto in data 16/02/2023) ai nn. 27511/19281.

- 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	
	479	14	11	1	A2	4	4,5 vani	110 mq	1824,38 €	4-5		

L'ABITAZIONE BILIVELLO distinta con l'interno n. 7, si articola catastalmente dal 1990 al piano quarto in ingresso, soggiorno, cucina, veranda, w.c., ripostiglio e terrazza, mentre al piano quinto raggiungibile a mezzo di una scala interna in 2 camere, bagno, ripostiglio e terrazza, conformemente allo stato dei luoghi rilevato se non per la presenza di protuberanze e/o cavedi nel bagno, soggiorno, ripostiglio e di due nicchie nell'area cottura ed in prossimità della scala, oltre che al piano quinto della realizzazione di un disimpegno (diversa distribuzione dei tramezzi interni) risultando di fatto articolato al piano quarto in ingresso, soggiorno, cucina, veranda, w.c., ripostiglio, terrazza ed al piano quinto in disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio, terrazza con accesso ad una costruzione accessoria ad attuale improvvisto uso di deposito/ripostiglio dell'unità immobiliare, suddivisa in due piccoli vani con ogni probabilità essere la cabina idrica per cui il bene è gravato da servitù di passaggio come indicato all'art. 6 del Regolamento di Condominio.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene seppur in apparente buono stato, necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso, anche nelle parti comuni. Durante le operazioni peritali si è rilevata una infiltrazione al piano quinto in prossimità del servizio igienico.

## PARTI COMUNI

Dal REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL FABBRICATO (accluso in allegato e che qui deve intendersi interamente riportato) fornito dall'Amministratore p.t. privo di timbri di registrazione e trascrizione si evince che il complesso immobiliare, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una palazzina con accesso da via Francesco Crispi civ. 79 a titolo informativo e non esaustivo, si legge quanto segue:

ART. 2 > SONO DI PROPRIETÀ COMUNE IN MODO INDIVISIBILE ED INALIENABILI PER TUTTI I CONDOMINI:

- a) L'aria su cui sorge il fabbricato.
  - b) Le fondazioni e le strutture portanti, i muri maestri, di spina e d'ambito della scala, la copertura a tetto.
  - c) Il portone d'ingresso, l'atrio, la scala con ogni opera ed elementi accessori in essa compresi.
  - d) La rete fognaria, gli scarichi pluviali e quelli delle acque bianche e nere sino alla diramazione delle singole proprietà.
  - e) La cabina idrica e relativi impianti di distribuzione idrica sino alla cassetta di distribuzione mentre i serbatoi e relative tubazioni di adduzione e distribuzione sono di proprietà dei rispettivi usuari.
  - f) Le condutture di adduzione acqua, gas ed elettriche della rete cittadina, nonché l'impianto citofonico ed apertura del portone, tutte sino alla diramazione delle singole proprietà.
  - g) Tutte quelle parti dello stabile, degli impianti ed opere varie non specificatamente indicate, le quali per Legge o per destinazione sono oggetto indivisibile di comunione tra i Condomini a norma di quanto dispone il C.C.
- L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nella tabella A.

SONO DI PROPRIETÀ PARZIALE DI DUE O PIÙ CONDOMINI:

- a) i muri non maestri che dividono due unità immobiliari, sono di proprietà comune dei Condomini confinanti e la loro conservazione resta a carico per metà di ognuno di essi.
- b) I solai sono di proprietà comune dei due condomini soprastanti e sottostanti e la loro conservazione è regolata dall'articolo 1125 del C.C.
- c) Porzioni di cortile.
- d) Ogni parte dello stabile, impianto, opere varie ed apparecchiature che sono ad uso non di tutti, ma di gruppi di Condomini.

La conservazione e manutenzione di tali opere, impianti ed apparecchiature è a carico degli usuari in relazione ai rispettivi valori di proprietà.

SONO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DI OGNI SINGOLO CONDOMINO

- a) I balconi aggettanti, le terrazze e relativi parapetti con l'obbligo della loro conservazione e manutenzione in perfetta consistenza ed estetica e tenuto presente per i terrazzi a livello che coprono la proprietà di terzi, quanto dispone in merito l'articolo 1126 C.C.
- b) I portoni di ingresso, gli infissi interni ed esterni, con l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'Assemblea



circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

c) La canna fumaria a servizio dei singoli appartamenti.

d) Il proprio serbatoio di riserva d'acqua alloggiato nella cabina idrica e relative tubazioni in entrata e in uscita.

e) Ogni impianto ed apparecchiature interna a servizio dell'appartamento di cui il Condomino ne gode l'uso e la cui conservazione resta a suo carico.

#### ART. 3 > DIVIETO DI SOPRAELEVAZIONE

La sopraelevazione dell'edificio è vietata salvo la sua determinazione con il consenso di tutti i Condomini e tenuto presente quanto stabilito in proposito all'Art. 1127 C.C.

#### ART. 4 > MODIFICA DELLE COSE COMUNI

Sono vietate le innovazioni e le modificazioni delle parti comuni non preventivamente consentite dall'Assemblea. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della rimessa in pristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni. Se tuttavia le modifiche apportate sono suscettibili di utilizzazione separata e se vengono dall'Assemblea successivamente ratificate nelle dovute forme, di esse potranno usare anche gli altri Condomini. In tal caso le spese di esecuzione delle opere e quelle per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne usino, coi criteri stabiliti dal secondo comma dell'articolo 1123 del C.C.

#### ART. 6 > SERVITÙ PASSIVE E CONDIZIONAMENTI

Tutte le unità immobiliari sono gravate da servitù di passaggio per le condutture di scarico delle acque bianche e nere, delle canne fumarie e dei tubi di adduzione acqua, gas, elettrica, ecc. In particolare l'appartamento int. 7 è gravato da servitù il passaggio per accedere alla cabina idrica.

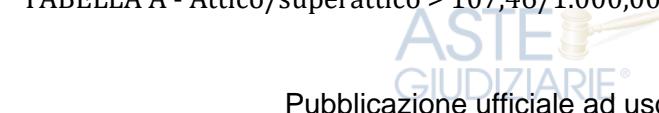
ART. 17 > E' vietato di occupare stabilmente con costruzioni provvisorie o con oggetti, mobili qualsivoglia, la scala, i ripiani, gli anditi ed in genere i locali o gli spazi di proprietà ed uso comune.

Al fine questo perito rappresenta che sul corpo scala, al piano 3, è posto un cancello di protezione che limita gli accessi agli appartamenti degli ultimi piani distinti con l'int. 6 e l'int. 7 (cespite in trattazione), di cui nulla è dato di sapere se non che presenta una serratura con chiave ed un campanello riportante il nome "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*". Al momento del sopralluogo risultava aperto.

\*\*\*\*\*

NELLE TABELLE MILLESIMALI, accluse al Regolamento di Condominio risultano per il compendio staggito i seguenti valori:

TABELLA A - Attico/superattico > 107,46/1.000,00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NELLE TABELLE MILLESIMALI, presumibilmente aggiornate, fornita dall'Amministratore p.t. risultano per il compendio staggito i seguenti valori:

TABELLA A > 106,00/1.000,00

TABELLA B > 121,00/1.000,00

\*\*\*\*\*

Con e-mail del 15/05/2024 (acclusa in allegato) l'Amministratore p.t. trasmetteva copia del Regolamento di Condominio, Tabelle millesimali, Estratto conto quote condominiali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (da cui si evinceva alla data del 15/05/2024 la cifra di € 3.232,51 quale importo dovuto per la gestione ordinaria e straordinaria anni 2022-2023), Sentenza primo grado causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (da cui si evinceva che il Condominio era stato condannato a pagare per la riparazione della condotta fognaria la cifra di € 21.169,84, a rifondere la parte opposta e terza delle spese di lite del giudizio pari ad € 5.000,00 ciascuno per onorari oltre spese generali IVA e cassa di legge - Sentenza 6237/2024 pubbl. 09/04/2024, R.G. 2890/2020, repert. 7170/2024 del 10/04/2024), precisando che nel fabbricato non ci sono beni comuni, a parte la cabina idrica per cui esiste una servitù a carico dell'appartamento int. 7 come specificato nel Regolamento di Condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'EDIFICIO di via Francesco Crispi 79, residenziale con locali commerciali al piano terra, strutturalmente è sostenuto da una muratura portante, le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura a falde di tetto inclinate alternate a superfici terrazzate piane.

L'APPARTAMENTO in trattazione presenta:

- pavimento in parquet laminato.
- angolo cottura con rivestimento in tozzetti ceramici (cm 10 x cm 10).
- pareti tinteggiate.
- bagno al P4 (dotato di vaso e lavandino) con finiture ceramiche (cm 20 x cm 20).
- bagno al P5 (dotato di vaso, bidet, lavandino e doccia), finestrato, con finiture ceramiche del piano di calpestio (cm 20 x cm 20) e del rivestimento (cm 20 x cm 20).
- infissi con doppi vetri e sistema di oscuramento in persiane del tipo "alla romana", ove presenti.
- terrazze con pavimento in gres del tipo finto parquet.
- veranda con infissi di PVC e copertura coibentata.

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

Il bene staggito è gravato da CONTRATTO DI LOCAZIONE (accluso in allegato) stipulato con atto autentico nelle sottoscrizioni dal Dott.re Federico Labate Notaio in Sora datato 17/03/2022, rep. 14226, racc. 11787, registrato a Sora il 18/03/2022 al n. 1284, trascritto a Roma 1 il 18/03/2022 alla formalità 23945 della durata di anni 20 con inizio 01/04/2022 e scadenza al 31/03/2042 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* concedeva in affitto alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile staggito al canone annuo di euro 19.200,00 (€/mese 1.600,00) eventualmente aggiornato annualmente nella misura contrattuale del 75% della variazione ISTAT esclusivamente nel caso che il locatore non volesse optare per la "cedolare secca", come invece comunicato al conduttore.

Inoltre il conduttore si obbligava a realizzare a proprie spese i lavori per la ristrutturazione dell'immobile come stabilito dall'art. 10.

Le parti convenivano che per tutta la durata del contratto la quota di canone pari ad euro 1.200,00 mensile venisse abbonata in favore del conduttore il quale pertanto corrisponderà la quota di euro 400,00.

Le parti inoltre davano atto, come accordo rinnovabile, che il conduttore aveva versato al locatore a mezzo di bonifico, la somma di euro 24.000,00 per le mensilità del canone fino al canone del mese di marzo 2022 compreso, oltre all'importo di euro 8.000,00 quale deposito cauzionale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rimanda per ogni precisazione al capitolo "regolarità edilizia".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Roma  
Iscritto a Roma 1 il 10/12/2021  
Reg. gen. 158967 - Reg. part. 30260  
Quota: 1/1  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 2.263.694,00

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 23/09/2021

N° repertorio: 14789

### **Trascrizioni**

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Roma 1 il 27/10/2015

Reg. gen. 108401 - Reg. part. 78448

Quota: 1/1

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

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

Note: nel quadro "D" della nota di trascrizione "si chiede la revoca dell'atto di donazione per Notaio Francesco Martino del 13/11/2014, rep. 502, trascritto con formalità n. 91693 del 02/12/2014.

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Roma 1 il 12/07/2017

Reg. gen. 82362 - Reg. part. 55391

Quota: 1/1

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

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

Note: nel quadro "D" della nota di trascrizione "si chiede la revoca dell'atto di donazione per Notaio Francesco Martino del 13/11/2014, rep. 502, trascritto con formalità n. 91693 del 02/12/2014.

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Roma 1 il 09/11/2017

Reg. gen. 130079 - Reg. part. 88464

Quota: 1/1

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

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

Note: Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione: "il richiedente si assume ogni responsabilità, esonerando il Conservatore relativamente ai dati anagrafici dei soggetti indicati nel quadro "C". La presente trascrizione si intende estesa ai frutti naturali e civili, nuove costruzioni, ampliamenti, accessori, pertinenze e diritti accessori degli immobili descritti nel quadro "B", nonché alle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. spettanti alle unità immobiliari urbane descritte nel quadro "B". Con la presente formalità si richiede, accertata e dichiarata la legittimità, tempestività ed efficacia dell'intervento adesivo autonomo contestualmente spiegato in atto, ex art. 105 c.p.c. dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, già \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* previa ogni declaratoria del caso e di legge dichiarare l'inefficacia, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2901 e s. cod. civ., nei confronti della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come in atto rappresentata e difesa e domiciliata e per l'effetto revocare, l'atto pubblico di donazione a rogito Notaio Martino Francesco del 13.11.2014 rep. 502 racc. 369, trascritto in data 02/12/2014 presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 al n. R.G. 128746, n. R.P. 91693 con il quale la sig.ra ha donato in favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l' immobile meglio indicato nel quadro "B".

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI**

Trascritto a Roma 1 il 20/02/2020

Reg. gen. 19239 - Reg. part. 13924

Quota: 1/1

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

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

Note: Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione: "Si chiede di dichiarare inefficace nei confronti della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'atto notarile del 13/11/2014 ai rogiti del Notaio Francesco

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 16/02/2023

Reg. gen. 19233 - Reg. part. 13631

Quota: 1/1

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

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



Si accludono in allegato le note di trascrizione delle DOMANDE GIUDIZIALI sopra citate.

## NORMATIVA URBANISTICA

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

1) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMA INSEDIATIVO - CITTA' STORICA - TESSUTI - TESSUTI DI ESPANSIONE RINASCIMENTALE E MODERNA PRE-UNITARIA - T2 (Norme Tecniche di Attuazione: articoli nn. 24-25-27).

2) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

-TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 > Sistema del Paesaggio Insediativo > Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto.

-TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI - art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > BENI RICONCITIVI DI PIANO > Individuazione del patrimonio identitario regionale - art. I 34 co. I lett. c) D.Lgs. 42/2004 > insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto (art. 44).

-TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE - art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Beni del Patrimonio Culturale > Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali) - Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica I 84 del 06/04/1977.

-TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art. 23 comma I della L.R. 24/98 > Nulla.

## 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., ISPEZIONI IPOTECARIE E VERIFICHE, ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATO IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

Indagini storiche esperite presso l'Archivio Storico Capitolino del Comune di Roma non hanno portato al reperimento del progetto originario, ma la scrivente può attestare con la "Pianta di Roma colle linee delle tramvie e degli omnibus" datata 1911 (riportata in allegato), l'estratto del Piano Regolatore Generale della città di Roma del 1931 e la planimetria dell'"Ente Nazionale Industrie Turistiche - L. 610/21" del 1928 (accluse in stralcio) la preesistenza del fabbricato in data antecedente alla Delibera n. 5261 del 18/08/1934 quando con l'approvazione del REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco (prima non necessaria) per l'esecuzione di nuove costruzioni.



L'immobile risulta, inoltre, registrato presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) con scheda n. 8892250 del 14/12/1939 a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Reggio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attestante la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150 del 17/08/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia (art. 31) in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai sensi della detta legge, il bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità del bene un confronto dello stato di fatto con quanto all'epoca acclarato dalla grafica catastale della planimetria di impianto del 1939.



Nella planimetria di impianto il bene, sito al piano quarto, si articolava in un unico vano finestrato con altezza pari a 5,60 ml avente l'uso condiviso di un piccolo w.c. dotato di antibagno e piccolo balcone in comune con l'interno n. 6 posto sullo stesso pianerottolo di scala in difformità dallo stato attuale dei luoghi come di seguito relazionato.

L'unità immobiliare confinava con vano scala, locali soffitte, bagno comune all'int.6, cortile, salvo se altri.



AL FINE DELLA RICOSTRUZIONE STORICA e CATASTALE DELLA PROPRIETA' DEL CESPITE STAGGITO SI ILLUSTRA QUANTO SEGUE:



1) IN RIFERIMENTO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE DISTINTA CON L'INTERNO N. 6 POSTA AL QUARTO PIANO DEL FABBRICATO DI VIA FRANCESCO CRISPI 79:

1.A)

In data 11/11/1953 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Francesco

Antonelli di Roma, rep. 35062, racc. 15457, registrato a Roma il 28/11/1953, vol. 3814/807/1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 17/11/1953 ai nn. 48026/33840 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vedova \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva al prof. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che acquistava l'appartamento sito al piano ultimo, distinto con l'int. 6 composto di una camera e cucina con gabinetto sul pianerottolo della scala in comune con una altra proprietà della venditrice e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, parte del complesso immobiliare sito in Roma, via Francesco Crispi 79, segnato in Catasto alla partita 254107 bis, Rione IV n. 1307/4 parte.

Nel documento si dava atto che il bene era pervenuto alla venditrice in parte per successione dal marito sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Successione denunciata all'Ufficio di Roma al n. , volume ) e per la restante parte in base ad acquisto fattone dagli altri coeredi sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da atto a rogito dello stesso Notaio Francesco Antonelli del 25/05/1953 registrato a Roma il 13/06/1953 al n. 9204, volume 805/1.

\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietario 1/1 appartamento P4/int.6 (fg. 479/part.14/sub.10) con gabinetto sul pianerottolo della scala comune

1.B)

In data 31/12/1964 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Pietro Fea di Roma, rep. 141025, racc. 2845, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 07/02/1964 ai nn. 11857/8141 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che indiviso fra loro, accettavano ed acquistavano, tra altro, la porzione dello stabile sito in Roma, via Francesco Crispi 79 e precisamente l'appartamento al piano quarto, interno 6, composto di camera e cucina, con GABINETTO SUL PIANEROTTOLO DELLA SCALA COMUNE, con altra proprietà, confinante con proprietà e proprietà degli acquirenti, distinto nel N.C.E.U. de Comune di Roma alla partita 53332, foglio 479, part. 14, sub. 10, cat. A/4.

\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietario 1/1 appartamento P4/int.6 (fg. 479/part.14/sub.10/cat.A4) con gabinetto sul pianerottolo della scala comune.

2) IN RIFERIMENTO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE DISTINTA CON L'INTERNO N. 7 (fg. 479/part.14/sub.11) POSTA AL QUARTO PIANO DEL FABBRICATO DI VIA FRANCESCO CRISPI 79 ED ALLE TRE SOFFITTE POSTE AL QUARTO PIANO DELLO STESSO FABBRICATO (OGGI PARZIALMENTE COMPRESE PER DUE VANI NELL'IMMOBILE STAGGITO):

2.A)

In data 09/07/1962 decedeva in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, lasciando tra altri beni, ai tre figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ed ai 5 nipoti del figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* premorto, ovvero ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) la quota pari a 1/2 del vano situato al piano 4 del fabbricato di via Francesco Crispi n. 77 (in realtà civ. 79) posto nel Rione IV di Roma, censito in catasto alla partita 303910. Si accude in allegato la DENUNCIA DI SUCCESSIONE presentata in data registrata al n. volume ascritta in data ai nn.

\*\*\* Eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietario 1/2 unità immobiliare P4/int.7 (fg. 479/part.14/sub.11) con gabinetto sul pianerottolo della scala comune all'int.6.

\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietario 1/2 unità immobiliare P4/int.7 (fg. 479/part.14/sub.11) con gabinetto sul pianerottolo della scala comune all'int.6.

2.B)

In data 09/12/1963 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Pietro Fea di Roma, rep. 136142, racc. 2730, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 20/12/1963 al n. 11524, volume 1563, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 11/12/1963 ai nn. 10658/75673 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vedova \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che indiviso fra loro, accettavano ed acquistavano il complesso immobiliare sito in Roma, via Francesco Crispi 79 e precisamente:

2.b.1) la quota pari a 8/12 dell'appartamento sito al piano terreno, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 29468 intestata a Condominio di via Francesco Crispi 79, foglio 479, part. 14, sub. 3, cat. A/4;

2.b.2) l'appartamento al piano secondo, int. 3 distinto nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 103229 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vedeva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, foglio 479, part. 14, sub. 6, cat. A/4;

2.b.3) l'appartamento al piano terzo, int. 4 con TRE SOFFITTE AL PIANO QUARTO (OGGI PARZIALMENTE COMPRESE PER DUE DI DETTI VANI NEL BENE STAGGITO) confinanti con via Francesco Crispi, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e vano int. 7 (fg.479/part.14/sub.11), salvo altri, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 103229 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vedova \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, foglio 479, part. 14, sub. 7 (piano terzo e quarto), cat. A/4;

2.b.4) l'appartamento al piano terzo, int. 5 distinto nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 103229 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vedeva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, foglio 479, part. 14, sub. 8 e sub. 9, cat. A/4;

2.b.5) quota parte pari alla metà di un vano adibito a al piano quarto, int. 7 composto di detto vano e gabinetto esterno in comune con una altra proprietà, confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vano scala, salvo se altri, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 40248 intestata per metà ciascuno a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, foglio 479, part. 14, sub. 11, cat. A/10, classe 2, rendita catastale lire 1.155 (BENE IN TRATTAZIONE).

Nel documento si dava atto che il bene era pervenuto alla venditrice in parte per successione dal marito sig.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Successione denunciata all'Ufficio di Roma al n. , volume , trascritta a Roma in data alla formalità n. ) e per la restante parte in base ad acquisto fattone dagli altri coeredi (eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da atto a rogito del Notaio Francesco Antonelli del 25/05/1953 rep. 33518, registrato a Roma il 13/06/1953 al n. 9204/805, trascritto a Roma il 18/06/1953 alla formalità 18080.

\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietari ½ unità immobiliare adibita a studio di pittore P4/int.7 (fg. 479/part.14/sub.11/cat.A10) con gabinetto sul pianerottolo della scala comune all'int.6 e proprietari 1/1 delle tre soffitte al piano quarto pertinenziali all'appartamento P3/int. 4 (fg. 479/part.14/sub.7/cat.A4) oggi parzialmente comprese per due vani nel bene staggito.  
\*\*\* Eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietari ½ dell'unità immobiliare adibita a studio di pittore P4/int.7 (fg. 479/part.14/sub.11/cat.A10) con gabinetto comune all'int.6.

2.C)

In data 16/03/1964 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Pietro Fea di Roma, rep. 145256, racc. 2957, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 23/03/1964 ai nn. 25303/17726 i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) vendevano ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettavano in parti uguali indivise la quota pari a ½ del vano adibito a , situato al piano 4, int. 7 del fabbricato di via Francesco Crispi n. 79) composto di detto vano e gabinetto esterno in comune con altra proprietà, confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vano scala, salvo se altri, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Roma alla partita 40248 intestata per metà ciascuno a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* fu \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, foglio 479, part. 14, sub. 11, cat. A/10, classe 2, rendita catastale lire 1.155 (BENE IN TRATTAZIONE).

\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* > proprietari 1/1 unità adibita a studio di pittore P4/int.7 (fg. 479/part.14/sub.11/cat. A10) con gabinetto sul pianerottolo della scala comune e proprietari 1/1 delle tre soffitte al piano quarto pertinenziali all'appartamento P3/int. 4 (fg. 479/part.14/sub.7), anche esso di loro proprietà, oggi parzialmente comprese per due vani nel bene staggito.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RIASSUMENDO SULLA BASE DEI CITATI ATTI LA SITUAZIONE INTESTATARIA DELL'INTERO PIANO QUARTO

DEL FABBRICATO DI VIA FRANCESCO CRISPI 79 RISULTA ALLORA DI PROPRIETA' DEI SIG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* COME SEGUE:

\*\*\* appartamento P4/int.6 (fg. 479/part.14/sub.10/cat.A4) con gabinetto sul pianerottolo della scala comune all'int.7.

\*\*\* unità adibita a studio di pittore P4/int.7 (fg. 479/part.14/sub.11/cat.A10) con gabinetto sul pianerottolo della scala comune all'int.6

\*\*\* tre soffitte al piano quarto pertinenziali all'appartamento P3/int. 4 (fg. 479/part.14/sub.7) oggi parzialmente comprese per due vani nel bene staggito.

\*\*\*\*\*

3)In data 13/04/1973 ai nn. 31061/25846 veniva trascritta (si riporta in allegato la nota di trascrizione) presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma la SENTENZA emessa dal Tribunale Civile di Roma, Sez. IV, registrata a Roma il 25/10/1972 al n. 14571 mediante la quale veniva dichiarato lo SCIOLIMENTO DELLA COMUNIONE dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativa all'immobile sito in Roma alla via Francesco Crispi n. 79 a partire dal 22/02/1965 in forza della scrittura registrata Roma il 16/05/1968.

4)In data 18/12/1973 veniva variata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la planimetria del bene identificato al foglio 479, part. 14, sub. 11 (acclusa in allegato), già registrato presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) con scheda n. 8892250 in data 14/12/1939 (planimetria di impianto) a mezzo di Accertamento Generale Della Proprieta' Immobiliare Urbana (R.D. L. 652/39) attestante sulla base della L.1150/42 la legittimazione del bene posto al piano 4 articolato in un unico vano finestrato di altezza pari a 5,60 ml con l'uso condiviso di un w.c. dotato di antibagno e piccolo balcone in comune con l'interno n. 6 posto sullo stesso pianerottolo di scala, come si evince nei citati atti e dalla storica grafica catastale, riportando la nuova planimetria variazioni sine titolo quali la modifica dei prospetti (tra cui anche la realizzazione di nuove aperture e piccole tettoie esterne), aumento di superfici utili e volumetrie, ampliamenti, accorpamenti con limitrofi beni e parti comuni (appartenenti alla stessa proprietà), diversa distribuzione dei tramezzi interni, variazioni della destinazione d'uso che da "studio da pittore" (cat. A/10) diveniva "abitativa" (cat. A/2).

Ovvero l'originario volume dell'unico vano posto al piano quarto riportato nella planimetria di impianto veniva suddiviso in due livelli (aumento di superficie utile) con la creazione di un nuovo solaio (realizzazione del piano quinto articolato in bagno e due camere) raggiungibile da una scala interna, oltre che ampliato con un terrazzo, mentre la porzione posta al piano quarto veniva estesa su parte del pianerottolo delle scale, il servizio igienico con il piccolo balcone (ab origine comuni con l'int. 6) trasformati in cucina (maggiore volumetria). Le limitrofe tre soffitte venivano (per due vani) trasformate in piccolo ripostiglio e terrazza in ampliamento del cespite, risultando il bene graficizzato al piano quarto in ingresso, w.c., cucina, soggiorno, soffitta e terrazza ed al piano quinto in due camere, bagno e terrazzo.

5) In data 03/07/1974 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Roberto Franci di Roma, rep. 197113, racc. 10582, registrato al I° Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 17/07/1974 al n. 7122, volume 2267, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 16/07/1974 alla formalità 35407 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'appartamento sito al piano 4, distinto con l'interno n. 7 del fabbricato di via Francesco Crispi n. 79 composto di vani catastali 4,5 confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Francesco Crispi, cortile, salvo altri, riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma, foglio 479, part. 14, sub. 11, z.c. 1, cat. A/2, cl.2, rendita lire 3645, pervenuto allo stesso con atto del 09/12/1963 a rogito del Notaio Pietro Fea di Roma, rep. 136142, racc. 2730, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 20/06/1963 al n. 11524, volume 1563, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 11/12/1963 ai nn. 10658/775673 (Quota 1/1 appartamento P3/int.4 con 3 soffitte al piano quarto oggi parzialmente comprese per due di detti vani nel bene staggito-fg.479/part.14/sub.7/cat.A/2. Quota 1/2 vano adibito a studio di pittore P4/int.7 composto di detto vano e gabinetto esterno in comune con appartamento int.6-fg.479/part.14/sub.11/cat.A/10), atto del 31/12/1964 a rogito del Notaio Pietro Fea di Roma, rep. 141025, racc. 2845, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 07/02/1964 ai nn. 11857/8141 (1/1 appartamento P4/int.6 - fg. 479/part.14/sub.10/cat.A4 - con gabinetto sul pianerottolo della scala comune), atto del 16/03/1964 a rogito del Notaio Pietro Fea di Roma, rep. 145256, racc. 2957, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 23/03/1964 ai nn. 25303/17726 (proprietari 1/1 unità adibita a studio di pittore P4/int.7 - fg. 479/part.14/sub.11/cat. A10 - con gabinetto sul pianerottolo della scala comune e proprietari 1/1 delle tre soffitte al piano quarto pertinenziali all'appartamento P3/int. 4 - fg. 479/part.14/sub.7 - anche esso di loro proprietà, oggi parzialmente comprese per due vani nel bene staggito), unitamente alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con cui a seguito della sentenza emessa dal Tribunale Civile di Roma, Sez. IV, registrata a Roma il 25/10/1972 al n. 14571, trascritta in data 13/04/1973 ai nn. 31061/25846, veniva sciolta la comunione.

Nel documento il venditore precisava che non esisteva servitù di passaggio per andare ai cassoni condominiali dell'acqua essendo in precedenza praticata attraverso la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (seppur all'attualità tale servitù risulterebbe indicata all'interno del Regolamento di Condominio e segnalata dall'Amministratore p.t alla scrivente).



6) In data 22/06/1982 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Marco Papi di Roma, rep. 5553, racc. 1909, registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Roma 1 in data 09/07/1982 al n. 30183, serie 1A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 12/07/1982 ai nn. 48573/34971 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'appartamento posto al piano 4, distinto con l'interno n. 7 del fabbricato di via Francesco Crispi n. 79 composto di vani catastali 4,5 confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Francesco Crispi, cortile, salvo altri, riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 479, part. 14, sub. 11, z.c. 1, cat. A/2, cl.2, rendita lire 3645.



7) In data 29/07/1986 veniva presentata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* planimetria catastale in variante (acclusa in allegato) che confrontata con la precedente del 1973 evidenziava:

- al P4 la presenza sul terrazzo di una veranda, la realizzazione di due finestre nel ripostiglio e nella zona cucina, ove spariva la nicchia.
- al P5 una diversa grafica del terrazzo (ridotto nella consistenza) e difformità delle aperture sullo stesso fronte con ampliamento dell'area soppalcata in prossimità della scala.

8) In data 03/12/1986 veniva presentata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 237425 (acclusa in allegato).

Nel fascicolo di condono inviato dal preposto ufficio alla scrivente, a seguito della presentazione della DOMANDA DI ACCESSO INFORMATIVO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI ai sensi della Legge 241/90 s.m.i. prot. QI/2023/164715 si rilevavano, oltre ad altri, gli elencati documenti:

-DOMANDA DI SANATORIA prot. 237425 del 03/12/1986 con cui si chiedeva di sanare 9,60 mq realizzati in Tipologia 1 (opere realizzate in assenza di licenza edilizia o concessione non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

-PLANIMETRIA CATASTALE DI IMPIANTO scheda n. 8892250 del 14/12/1939.

-BOLLETTINO n. 765 del 28/03/1986 di lire 150.000 versato sul C/C n. 255000 dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso il C/C Postale di Roma Ostiense per oblazione dell'abusivismo edilizio.

-BOLLETTINO n. 926 del 11/09/1986 di lire 158.000 versato sul C/C n. 255000 dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per oblazione dell'abusivismo edilizio.

-BOLLETTINO n. 705 del 03/07/1986 di lire 154.000 versato sul C/C n. 255000 dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per oblazione dell'abusivismo edilizio.

-FOTOGRAFIE

-VERBALE DI RICEVIMENTO DI DICHIARAZIONE prot. 48306 del 02/07/1990 presentato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (che acquistava l'immobile con atto del 22/12/1986 rep. 550504 a rogito del Notaio Armando Casini di Roma) ai sensi dell'art. 4 della Legge 15/68, affermando sulla base delle informazioni assunte e dalla domanda di condono presentata con prot. 86/237425 che l'edificazione della veranda in ampliamento era avvenuta entro la data del 31/10/1983.

In data 02/07/1990 con prot. 48306 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rappresentava che da indagini effettuate risultava in data 28/12/1973 una variante catastale in cui l'unità immobiliare int. 7 di 1,5 vani posta al piano 4, diveniva di 4,5 vani articolandosi su doppio livello ai piani 4 e 5 con terrazza su cui insiste la veranda oggetto di istanza di concessione 86/237425. Pertanto, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presupponendo la buona fede del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* chiedeva di integrare quanto presentato con le effettuate variazioni di prospetto e gli aumenti di superficie utile presentando apposita istanza in cui chiedeva di sanare una superficie utile abitabile di mq 26,86, una superficie non residenziale di mq 12,88 (ragguagliata a mq 7,73 = mq 12,88 x coefficiente 06) per una superficie complessiva di mq 34,59 (=mq 26,86 + mq 7,73) realizzate nel 1973.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava anche un allegato grafico conforme alla planimetria catastale inserita in atti censuari dell'Agenzia del Territorio in data 16/06/1990 (ultima planimetria in atti) che rispetto alla planimetria del 1986 graficizzava in variante al piano quarto la presenza della finestra nella cucina e l'assenza di quella del ripostiglio, mentre al piano quinto la variazione della consistenza del balcone e del corpo scala che si dotata del limitrofo vuoto.

In data 02/06/1997 con protocollo 159370 l'Ufficio Condono del Comune di Roma, Dipartimento VI, trasmetteva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una missiva (acclusa in allegato) avente ad oggetto la Istanza di Concessione in sanatoria prot. 237425/86 per gli abusi realizzati in via Crispi 79 in cui si leggeva:

“in relazione alla domanda di concessione edilizia in sanatoria in oggetto, si rileva la denuncia fuori termini temporali prescritti dalla Legge 47/85 del seguente abuso: ampliamento richiesto con la documentazione aggiuntiva di cui al prot. 48306 del 02/07/1990. Lo scrivente Ufficio chiede di acquisire, entro 30 giorni dalla ricezione della presente, eventuali nuovi elementi che possono influire sull'esito della istruttoria in corso per la pratica di interesse della S.V., che allo stato attuale risulterebbe improcedibile. In mancanza di tali nuovi dati sarà possibile, su espressa richiesta della S.V., procedere alla revisione della istanza di condono secondo la normativa prevista dalla L. 724/94”.

In data 23/01/2002 con protocollo 8799 l'Ufficio Condono del Comune di Roma, Dipartimento VI, trasmetteva a mezzo raccomandata alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* una missiva (acclusa in allegato) avente ad oggetto la Istanza di Concessione in sanatoria prot. 237425/86 in cui si leggeva:

“in riferimento alla domanda di concessione edilizia notoria citata in oggetto, si comunica che è stata esperita l'istruttoria tecnica ad essa afferente, secondo quanto dichiarato nei modelli depositati agli atti. Si precisa che la successiva richiesta di integrazione, acquisita al protocollo U.S.C.E. con prot. n. 48306/90 non può essere esaminata ai sensi della L. 47/85, in quanto presentata fuori dai termini stabiliti dalla stessa Legge, tuttavia, su espressa richiesta della S.V., è possibile procedere, qualora ne ricorrono le condizioni, all'istruttoria tecnica della suddetta richiesta di integrazione ai sensi del comma 10 bis dell'art. 39 Legge 724/94, come introdotto dall'art. 2, comma 37, lettera g) della Legge 662/96”.

9) In data 22/12/1986 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Armando Casini di Roma, rep. 550504, racc. 16658, registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 31/12/1986 al n. 2/8723, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 15/01/1987 ai nn. 6372/4775 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che acquistava l'appartamento posto al piano 4, distinto con l'interno n. 7 del fabbricato di via Francesco Crispi n. 79 composto di tre camere, veranda coperta, cucina, due bagni, stanzino e terrazzo, confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Francesco Crispi, cortile, salvo se altri, riportato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 479, part. 14, sub. 11, cat. A/2, cl.2, rendita lire 3645.

Nell'atto la parte venditrice dichiarava che l'immobile era stato realizzato in epoca antecedente la data del 01/09/1967 e che sul terrazzo era stata ricavata una veranda chiusa per cui era stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno datata 01/04/1986.

Da quanto indicato nell'atto di acquisto, la scrivente si sente in dovere di illustrare che al momento della vendita la dichiarata circostanza che la realizzazione dell'immobile sia stata eseguita in epoca antecedente al

01/09/1967 non legittimava le rilevate difformità poiché il bene, localizzato all'interno del centro storico di Roma era oggetto di P.R.G. già in epoca antecedente alla Delibera n. 5261/34 ed alla Legge 1150/42 necessitando pertanto di un titolo edilizio per le varianti eseguite in contrasto dalla planimetria di impianto.

10) In data 16/06/1990 veniva presentato, come detto, un ulteriore aggiornamento catastale (ultima planimetria in atti conforme al grafico depositato presso l'Ufficio Speciale Condomo Edilizio prot. 48306/90 variante l'originaria domanda prot. 237425/86 per cui l'Ufficio stesso comunicava di non poterla esaminare ai sensi della L. 47/85, in quanto presentata fuori dai termini stabiliti dalla stessa, ma ai sensi della L. 724/94), articolandosi catastalmente al piano quarto in ingresso, soggiorno, cucina, veranda, w.c., ripostiglio e terrazza, mentre al piano quinto raggiungibile a mezzo di una scala interna in 2 camere, bagno, ripostiglio e terrazza, conformemente allo stato dei luoghi rilevato se non per la presenza di protuberanze e/o cavedi nel bagno, soggiorno, ripostiglio e di due nicchie nell'area cottura ed in prossimità della scala, oltre che al piano quinto della realizzazione di un disimpegno (diversa distribuzione dei tramezzi interni) risultando di fatto articolato al piano quarto in ingresso, soggiorno, cucina, veranda, w.c., ripostiglio, terrazza ed al piano quinto in disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio, terrazza con accesso ad una costruzione accessoria ad attuale improvvisto uso di deposito/ripostiglio dell'unità immobiliare, suddivisa in due piccoli vani con ogni probabilità essere la cabina idrica per cui il bene è gravato da servitù di passaggio come indicato all'art. 6 del Regolamento di Condominio.

11) In data 14/12/1990 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Enrico Simili di Roma, rep. 4480, racc. 807, registrato all'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 21/12/1990 al n. 64057, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 22/12/1990 ai nn. 109287/62490 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che acquistava in regime di separazione dei beni, la porzione de fabbricato sito in Roma alla via Francesco Crispi n. 79 e precisamente l'appartamento posto al piano 4 e piano 5 soppalcato, distinto con l'interno n. 7 composto al P4, ove ha l'ingresso, da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, veranda e terrazza ed al soprastante P5, al quale si accede con scala interna, da due camere, bagno, ripostiglio e terrazza (ove trovasi collocati i cassoni dell'acqua relativi all'intero condominio), dandosi atto le parti che esiste un diritto di transito a favore del condominio per l'accesso al locale contenente i cassoni stessi. L'immobile risultava riportato al N.C.E.U. al foglio 479, particella 14, sub. 11, via Francesco Crispi 79, p.4, int. 7, z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, R.C.L.3645, successivamente variata con Denuncia di variazione per ampliamento (Mod.44/N) presentata all'U.T.E. in data 29/07/1986, prot. 121625, dove l'unità derivata assumeva il nuovo identificativo catastale "Causale VAR Part. 260135 – foglio 479, part. 14/11 - via Francesco Crispi 79, p.4-5, int. 7 e successiva Denuncia di variazione per precisazione grafica (Mod. D) presentata all'U.T.E. in data 26/06/1990, prot. 55652.

12) In data 13/11/2014 con ATTO DI DONAZIONE (accluso in allegato) a rogito del Notaio Francesco Martino di Roma, rep. 502, racc. 369, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 20/11/2014 al n. 24380/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 02/12/2014 ai nn. 128746/91693 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* donava alla figlia sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'immobile sito in Roma alla via Francesco Crispi n. 79 e precisamente l'appartamento posto al piano 4 e piano 5 soppalcato, distinto con l'interno n. 7, composto al P4, ove ha l'ingresso, da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, veranda e terrazza ed al soprastante P5, al quale si

accede con scala interna, da due camere, bagno, ripostiglio e terrazza (ove trovasi collocati i contatori/cassoni dell'acqua relativi all'intero condominio), confinando entrambi i piani con edificio di via Crispi n. 77, cortile interno e distacco su via Francesco Crispi, salvo altri.

Le parti si davano reciprocamente atto che esiste un diritto di transito a favore del Condominio per l'accesso al locale contenente i cassoni/contatori stessi.

L'immobile risultava riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 479, particella 14, sub. 11, via Francesco Crispi 79, int. 7, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, vani 4,5, R.C. euro 1824,38.

Nell'atto si apprendeva che era stato redatto l'ATTESTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA in data 28/10/2014 a firma dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal quale risultava una classe energetica proposta "G".

13)In data 27/10/2015 veniva trascritta ai nn. 10841/78448 la DOMANDA GIUDIZIALE (acclusa in allegato) DI REVOCA DEGLI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE - Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, rep. 509 del 25/06/2015 con cui si chiedeva la revoca dell'ATTO DI DONAZIONE a rogito del Notaio Francesco Martino di Roma del 13/11/2014, rep. 502, racc. 369, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 02/12/2014 ai nn. 128746/91693.

14)In data 09/11/2017 veniva trascritta ai nn. 130075/88464 la DOMANDA GIUDIZIALE (acclusa in allegato) DI REVOCA DEGLI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE - Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, rep. 1 del 29/08/2017 con cui si chiedeva la revoca dell'ATTO DI DONAZIONE a rogito del Notaio Francesco Martino di Roma del 13/11/2014, rep. 502, racc. 369, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 02/12/2014 ai nn. 128746/91693.

15)In data 12/07/2017 veniva trascritta ai nn. 82362/55391 la DOMANDA GIUDIZIALE (acclusa in allegato) DI REVOCA DEGLI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE - Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, rep. 10550 del 22/06/2017 con cui si chiedeva la revoca dell'ATTO DI DONAZIONE a rogito del Notaio Francesco Martino di Roma del 13/11/2014, rep. 502, racc. 369, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 02/12/2014 ai nn. 128746/91693.

16)In data 20/02/2020 veniva trascritta ai nn. 19239/13924 la DOMANDA GIUDIZIALE (acclusa in allegato) DI DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI - Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, rep. 16623 del 21/11/2019 con cui si chiedeva la dichiarazione di inefficacia nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. dell'ATTO DI DONAZIONE a rogito del Notaio Francesco Martino di Roma del 13/11/2014, rep. 502, racc. 369, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 02/12/2014 ai nn. 128746/91693.

18) In data 31/01/2022 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Federico Labate di Sora, rep. 13666, racc. 11334, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 01/02/2022 ai nn. 10881/7614 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di stato civile libero, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'immobile sito in Roma alla via Francesco Crispi n. 79 e precisamente, al prezzo di euro 780.000,00, l'appartamento posto al piano 4 e piano 5, distinto con l'interno n. 7, composto al P4, ove ha l'ingresso, di soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, veranda e terrazza ed al soprastante P5, al quale si accede con scala interna, di due camere, bagno, ripostiglio e terrazza (ove trovasi collocati i contatori/cassoni dell'acqua relativi all'intero condominio), confinando entrambi i piani con edificio di via Crispi n. 77, cortile interno e distacco su via Francesco Crispi, salvo altri.

L'immobile risultava riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 479, particella 14, sub. 11, cat. A/2, R.C. euro 1824,38.

All'atto è accluso l'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA datato 28/10/2014 a firma dell'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal quale risultava per l'immobile staggito una classe energetica proposta "G".

19) In data 09/02/2023 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Federico Labate di Sora, rep. 17949, racc. 14887, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 03/03/2023 (successivamente al pignoramento trascritto in data 16/02/2023) ai nn. 27511/19281 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva al prezzo di euro 785.000,00, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà dell'immobile staggito dentificato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 479, particella 14, sub. 11, cat. A/2, R.C. euro 1824,38, dando atto che il bene era condotto in affitto dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione stipulato con atto autentico nelle sottoscrizioni dal Notaio Federico Labate di Sora del 17/03/2022, rep. 14226, registrato a Sora il 18/03/2022 al n. 1284, trascritto a Roma 1 il 18/03/2022 alla formalità 23945 della durata di anni 20 con inizio 01/04/2022 e scadenza al 31/03/2042.

## CONCLUSIONI:

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO distinto con l'int. 7 posto al P4-P5 di uno stabile d'epoca ospitante esercizi commerciali al piano strada sovrastati da livelli residenziali articolati intorno ad un corpo scala, privo di ascensore, situato nel IV Rione del centro storico di Roma - Campo Marzo - alla Via Francesco Crispi n. 79, Municipio I poco distante dalle stazioni della metropolitana Barberini e Spagna, ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli, oltre che posto vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, locali culinari, punti vendita ed a molteplici servizi, censito all'attualità presso il C.d.F. al foglio 479, part. 14, sub. 11, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4,5 vani (già 1,5 vani), sup. cat. 110 mq, R.C. € 1.824,38, confinante con vano scala di accesso, distacco su via Francesco Crispi, cortile interno, condominio di via Francesco Crispi n. 77, salvo se altri, articolato catastalmente dal 1990 al piano quarto in ingresso, soggiorno, cucina, veranda, w.c., ripostiglio e terrazza, mentre al piano quinto raggiungibile a mezzo di una scala interna in 2 camere, bagno, ripostiglio e terrazza, conformemente allo stato dei luoghi rilevato se non per la presenza di protuberanze e/o cavedi nel bagno, soggiorno, ripostiglio e di due nicchie nell'area cottura ed in prossimità della scala, oltre che al piano quinto della realizzazione di un disimpegno (diversa distribuzione dei tramezzi

interni) risultando di fatto articolato al piano quarto in ingresso, soggiorno, cucina, veranda, w.c., ripostiglio, terrazza ed al piano quinto in disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio, terrazza con accesso ad una costruzione accessoria ad attuale improprio uso di deposito/ripostiglio dell'unità immobiliare, suddivisa in due piccoli vani con ogni probabilità essere la cabina idrica per cui il bene è gravato da servitù di passaggio come indicato all'art. 6 del Regolamento di Condominio.

Indagini storiche esperite presso l'Archivio Storico Capitolino del Comune di Roma non hanno portato al reperimento del progetto originario, ma la scrivente può attestare dalla "Pianta di Roma colle linee delle tramvie e degli omnibus" datata 1911, dall'estratto del Piano Regolatore Generale della città di Roma del 1931 e dalla planimetria dell'"Ente Nazionale Industrie Turistiche - L. 610/21" del 1928 la preesistenza del fabbricato in data antecedente alla Delibera n. 5261 del 18/08/1934 quando con l'approvazione del REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco (prima non necessaria) per l'esecuzione di nuove costruzioni.

L'immobile risulta, inoltre, registrato presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) con scheda n. 8892250 del 14/12/1939 a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Reggio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attestante la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150 del 17/08/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia (art. 31) in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai sensi della detta legge, il bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità del bene un confronto dello stato di fatto con quanto all'epoca acclarato dalla grafica catastale della planimetria di impianto del 1939.

Nella planimetria di impianto il bene, sito al piano quarto, si articolava in un unico vano finestrato con altezza pari a 5,60 ml avente l'uso condiviso di un piccolo w.c. dotato di antibagno e piccolo balcone in comune con l'interno n. 6 posto sullo stesso pianerottolo di scala.

La planimetria catastale veniva successivamente variata nelle date del 18/12/1973, 29/07/1986 e 26/07/1990 con opere sine titolo, aumento di superfici utili e volumetrie, ampliamenti, accorpamenti con limitrofe porzioni e parti comuni (all'epoca appartenenti alla stessa proprietà), diversa distribuzione dei tramezzi interni, variazioni della destinazione d'uso che da "studio da pittore" (cat. A/10) diveniva "abitativa" (cat. A/2), modifica dei prospetti (tra cui anche la realizzazione di nuove aperture e piccole tettoie esterne).

L'originario volume dell'unico vano posto al piano quarto riportato nella planimetria di impianto veniva suddiviso in due livelli (aumento di superficie utile) con la creazione di un nuovo solaio (realizzazione del piano quinto articolato in disimpegno, bagno e due camere) raggiungibile da una scala interna, oltre che ampliato con l'uso di una terrazza, mentre la porzione posta al piano quarto veniva estesa su parte del pianerottolo delle scale (oggi disimpegno), il servizio igienico con il piccolo balcone (ab origine comuni con l'int. 6) trasformati in cucina (maggiore volumetria). Le limitrofe tre soffitte venivano (per due vani) trasformate in piccolo ripostiglio e terrazza in ampliamento del cespite sul quale venne realizzata la veranda.

Per il bene, venne presentata ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA protocollo 237425/86 ai sensi della Legge 47/85 per la realizzazione della sola veranda sul lastrico esterno, integrata con prot. 48306/90 ai sensi della Legge 724/94 presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma al fine di legittimare quanto realizzato in difformità dalla planimetria di impianto del 1939 attestante la legittimazione del compendio, dichiarando variazioni di prospetto ed aumenti di superfici utili, seppur non venivano menzionati rispetto alla planimetria del 1939 la chiusura del balconcino del bagno, la fusione con le porzioni comuni e le limitrofe cantine conseguentemente variate nell'uso (ex sottotetto destinato a soffitta) e l'accorpamento del terrazzo posto al P5.

Al momento la pratica non risulta definita, rimanendo ogni valutazione in merito a discrezione del preposto ufficio inerentemente l'iter istruttorio e vincolistico oltre che autorizzativo, mentre a carico dell'aggiudicatario gli oneri, i costi istruttori e di definizione presupposto che lo stato dei luoghi, risulta variato rispetto alla domanda integrativa di sanatoria il cui grafico rappresentativo dell'opera realizzata corrisponde all'ultima planimetria catastale in atti censuari.

IL COMPENDIO NECESSITA DELLA DEFINIZIONE DELLA DOMANDA DI SANATORIA PENDENTE CON L'OTTENIMENTO DI NUOVI TITOLI EDILIZI (A CUI DOVRA' SEGUIRE IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA') SENZA I QUALI LA P.A. POTREBBE CHIEDERE IL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE CHE DOVRA' APPLICARSI ANCHE A QUANTO NON COMPRESO NELLE DETTE DOMANDE SE NON REGOLARIZZABILE A CURA E SPESA DELL'AGGIUDICATARIO, RITENENDO L'ESITO DELLE DOMANDE DI SANATORIA INCERTO E NON ASSICURATO IN TALE SEDE DA QUESTO PERITO.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Crispi n. 79, interno 7, piano 4-5  
PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO distinto con l'int. 7 posto al P4-P5 di uno stabile d'epoca

ospitante esercizi commerciali al piano strada sovrastati da livelli residenziali articolati intorno ad un corpo scala, privo di ascensore, situato nel IV Rione del centro storico di Roma - Campo Marzo - alla Via Francesco Crispi n. 79, Municipio I poco distante dalle stazioni della metropolitana Barberini e Spagna, ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli, oltre che posto vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, locali culinari, punti vendita ed a molteplici servizi, censito all'attualità presso il C.d.F. al foglio 479, part. 14, sub. 11, z.c. 1, cat. A/2, cl. 4, consistenza 4,5 vani (già 1,5 vani), sup. cat. 110 mq, R.C. € 1.824,38, confinante con vano scala di accesso, distacco su via Francesco Crispi, cortile interno, condominio di via Francesco Crispi n. 77, salvo se altri, articolato catastalmente dal 1990 al piano quarto in ingresso, soggiorno, cucina, veranda, w.c., ripostiglio e terrazza, mentre al piano quinto raggiungibile a mezzo di una scala interna in 2 camere, bagno, ripostiglio e terrazza, conformemente allo stato dei luoghi rilevato se non per la presenza di protuberanze e/o cavedi nel bagno, soggiorno, ripostiglio e di due nicchie nell'area cottura ed in prossimità della scala, oltre che al piano quinto della realizzazione di un disimpegno (diversa distribuzione dei tramezzi interni) risultando di fatto articolato al piano quarto in ingresso, soggiorno, cucina, veranda, w.c., ripostiglio, terrazza ed al piano quinto in disimpegno, 2 camere, bagno, ripostiglio, terrazza con accesso ad una costruzione accessoria ad attuale improvviso uso di deposito/ripostiglio dell'unità immobiliare, suddivisa in due piccoli vani con ogni probabilità essere la cabina idrica per cui il bene è gravato da servitù di passaggio come indicato all'art. 6 del Regolamento di Condominio. Indagini storiche esperite presso l'Archivio Storico Capitolino del Comune di Roma non hanno portato al reperimento del progetto originario, ma la scrivente può attestare dalla "Pianta di Roma colle linee delle tramvie e degli omnibus" datata 1911, dall'estratto del Piano Regolatore Generale della città di Roma del 1931 e dalla planimetria dell'"Ente Nazionale Industrie Turistiche - L. 610/21" del 1928 la preesistenza del fabbricato in data antecedente alla Delibera n. 5261 del 18/08/1934 quando con l'approvazione del REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco (prima non necessaria) per l'esecuzione di nuove costruzioni. L'immobile risulta, inoltre, registrato presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) con scheda n. 8892250 del 14/12/1939 a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Reggio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attestante la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150 del 17/08/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia (art. 31) in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai sensi della detta legge, il bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità del bene un confronto dello stato di fatto con quanto all'epoca acclarato dalla grafica catastale della planimetria di impianto del 1939. Nella planimetria di impianto il bene, sito al piano quarto, si articolava in un unico vano finestrato con altezza pari a 5,60 ml avente l'uso condiviso di un piccolo w.c. dotato di antibagno e piccolo balcone in comune con l'interno n. 6 posto sullo stesso pianerottolo di scala. La planimetria catastale veniva successivamente variata nelle date del 18/12/1973, 29/07/1986 e 26/07/1990 con opere sine titolo, aumento di superfici utili e volumetrie, ampliamenti, accorpamenti con limitrofe porzioni e parti comuni (all'epoca appartenenti alla stessa proprietà), diversa distribuzione dei tramezzi interni, variazioni della destinazione d'uso che da "studio da pittore" (cat. A/10) diveniva "abitativa" (cat. A/2), modifica dei prospetti (tra cui anche la realizzazione di nuove aperture e piccole tettoie esterne). L'originario volume dell'unico vano posto al piano quarto riportato nella planimetria di impianto veniva suddiviso in due livelli (aumento di superficie utile) con la creazione di un nuovo solaio (realizzazione del piano quinto articolato in disimpegno, bagno e due camere) raggiungibile da una scala interna, oltre che ampliato con l'uso di una terrazza, mentre la porzione posta al piano quarto veniva estesa su parte del pianerottolo delle scale (oggi disimpegno), il servizio igienico con il piccolo balcone (ab origine comuni con l'int. 6) trasformati in cucina (maggiore volumetria). Le limitrofe tre soffitte venivano (per due vani) trasformate in piccolo ripostiglio e terrazza in ampliamento del cespote sul quale venne realizzata la veranda. Per il bene, venne presentata ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA protocollo 237425/86 ai sensi della Legge 47/85 per la realizzazione della sola veranda sul lastrico esterno, integrata con prot. 48306/90 ai sensi della Legge 724/94 presso l'Ufficio Speciale

Condono Edilizio del Comune di Roma al fine di legittimare quanto realizzato in difformità dalla planimetria di impianto del 1939 attestante la legittimazione del compendio, dichiarando variazioni di prospetto ed aumenti di superfici utili, seppur non venivano menzionati rispetto alla planimetria del 1939 la chiusura del balconcino del bagno, la fusione con le porzioni comuni e le limitrofe cantine conseguentemente variate nell'uso (ex sottotetto destinato a soffitta) e l'accorpamento del terrazzo posto al P5. Al momento la pratica non risulta definita, rimanendo ogni valutazione in merito a discrezione del preposto ufficio inerentemente l'iter istruttorio e vincolistico oltre che autorizzativo, mentre a carico dell'aggiudicatario gli oneri, i costi istruttori e di definizione presupposto che lo stato dei luoghi, risulta variato rispetto alla domanda integrativa di sanatoria il cui grafico rappresentativo dell'opera realizzata corrisponde all'ultima planimetria catastale in atti censuari. **IL COMPENDIO NECESSITA DELLA DEFINIZIONE DELLA DOMANDA DI SANATORIA PENDENTE CON L'OTTENIMENTO DI NUOVI TITOLI EDILIZI (A CUI DOVRA' SEGUIRE IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA')** SENZA I QUALI LA P.A. POTREBBE CHIEDERE IL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE CHE DOVRA' APPLICARSI ANCHE A QUANTO NON COMPRESO NELLE DETTE DOMANDE SE NON REGOLARIZZABILE A CURA E SPESA DELL'AGGIUDICATARIO, RITENENDO L'ESITO DELLE DOMANDE DI SANATORIA INCERTO E NON ASSICURATO IN TALE SEDE DA QUESTO PERITO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 479, Part. 14, Sub. 11, Zc. 1, Categorìa A2

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

Valore di stima del bene: € 950.000,00

Per la palazzina sono stati rilevati valori dai borsini della BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI per ABITAZIONI in I fascia corrispondenti a €/mq 7.550,00 (min. €/mq 6.400,00 - max €/mq 8.700,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR pari a €/mq 5.000,00, mentre dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 6.186,00 (min. €/mq 4.907,00 - max €/mq 7.464,00) e da indagini di mercato valori medi pari a circa €/mq 8.960,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 6.924,00 che in virtù della localizzazione del cespote al piano attico e superattico potrà essere incrementata di un 25% giungendo alla cifra di €/mq 8.655,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Roma (RM) - via Francesco Crispi n. 79, interno 7, piano 4-5	110,00 mq	8.655,00 €/mq	€ 950.000,00	100,00%	€ 950.000,00
Valore di stima:					€ 950.000,00

Valore di stima: € 950.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c. - locazione ultranovenne (20 anni fino al 31/03/2042)	20,00	%
Presenza di irregolarità con istanza di sanatoria pendente e mancanza del certificato di agibilità	30,00	%

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 09/10/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 01. LOCALIZZAZIONE
- ✓ Visure e schede catastali - 02. VISURA STORICA CATASTALE fg.479\_part.14\_sub.11
- ✓ Planimetrie catastali - 03. PLANIMETRIA CATASTALE fg.479\_part.14\_sub.11 - ultima planimetria in atti
- ✓ Planimetrie catastali - 04. PLANIMETRIA CATASTALE fg.479\_part.14\_sub.11 - planimetria non attuale 1996
- ✓ Planimetrie catastali - 05. PLANIMETRIA CATASTALE fg.479\_part.14\_sub.11 - planimetria non attuale 1973
- ✓ Planimetrie catastali - 06. PLANIMETRIA CATASTALE DI IMPIANTO fg.479\_part.14\_sub.11
- ✓ Atto di provenienza - 07. ATTO COMPRAVENDITA rep. 35062 del 11.11.1953 - F. 33840 del 17.11.1953
- ✓ Atto di provenienza - 08. ATTO COMPRAVENDITA rep. 67297 del 17.02.1963 - F. 11524 del 23.02.1963
- ✓ Atto di provenienza - 09. CONSERVAZIONE DEL NUOVO CATASTO TERRENI - formalità 10154 del 18.02.1963
- ✓ Atto di provenienza - 10. ATTO COMPRAVENDITA rep. 136142 del 09.12.1963
- ✓ Atto di provenienza - 11. ATTO COMPRAVENDITA rep. 141025 del 31.01.1964 - F. 8141 del 07.02.1964
- ✓ Atto di provenienza - 12. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 145256 del 16.03.1964
- ✓ Atto di provenienza - 13. ATTO COMPRAVENDITA rep. 145256 del 16.03.1964 - F. 17726 del 23.03.1964
- ✓ Atto di provenienza - 14. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 197113 del 03.07.1974
- ✓ Atto di provenienza - 15. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 550504 del 22.12.1986
- ✓ Atto di provenienza - 16. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 4480 del 14.12.1990



- ✓ Atto di provenienza - 17. NOTA TRASCRIZIONE form 62490 del 22.12.1990 - COMPRAVENDITA
- ✓ Atto di provenienza - 18. DONAZIONE rep. 502 del 13.11.2014



- ✓ Atto di provenienza - 19. nota di trascrizione FORM. 78448 DEL 27.10.2015
- ✓ Atto di provenienza - 20. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 55391 del 12.07.2017
- ✓ Atto di provenienza - 21. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 88464 del 09.11.2017
- ✓ Atto di provenienza - 22. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 13924 del 20.02.2020
- ✓ Atto di provenienza - 23. RISOLUZIONE DONAZIONE rep. 14870 del 16.11.2020
- ✓ Altri allegati - 24. SENTENZA DI CONDANNA nota form. 30260 del 10.12.2021



- ✓ Altri allegati - 25. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 13666 del 31.01.2022 - form. 7614.2022
- ✓ Altri allegati - 26. LOCAZIONE ULTRANOVENNALE trascritta form. 23945 del 18.03.2022
- ✓ Altri allegati - 27. trascrizione pignoramento FORM. 13631 del 16.02.2023
- ✓ Altri allegati - 28. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 17949 del 09.02.2023 - form. 19281 del 03.03.2023
- ✓ Altri allegati - 29. ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE fg.479\_part.14\_sub.11
- ✓ Altri allegati - 30. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO + contatti e doc. Amministratore
- ✓ Altri allegati - 31. PIANTA DI ROMA COLLE LINEE DELLE TRAMVIE E DEGLI OMNIBUS del 1911
- ✓ Altri allegati - 32. Pianta di Roma 1930
- ✓ Altri allegati - 33. P.R.G. ROMA 1931



- ✓ Altri allegati - 34. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 86-237425-0
- ✓ Altri allegati - 35. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Altri allegati - 36. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 37. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

