TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 755/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 755/2024 del R.G.E. 16
Lotto Unico 18

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

INCARICO

All'udienza del 17/07/2025, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-diblasi@libero.it, PEC fr.diblasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2025 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 MARTINA FRANCA n. 9, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento distinto con il numero interno 3 al piano secondo (attico) sito in Roma via Martina Franca n. 9, zona di Torre Angela del Municipio Roma VI. Il bene è collocato al secondo piano di un edificio che sviluppa tre piani fuori terra con destinazione a civile abitazione. I piani dell'edificio sono serviti da un vano scala ancora in fase di completamento in quanto risultano mancanti le pavimentazioni dei pianerottoli i rivestimenti dei gradini e il mancorrente. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, tre letti, due bagni, disimpegni e due ampie terrazze a livello risulta censito al N.C.E.U. al foglio 664, particella 461, sub. 7, categoria catastale A/2 ed ha una superficie commerciale di circa mq. 159,00. Confinante nel suo complesso con distacco su via Martina Franca, distacco su via Monopoli, distacco sulle particelle 2615 e 8022 del foglio 664, distacco verso edificio alla particella 395, salvo altri e più esatti confini.
La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MARTINA FRANCA n. 9, interno 3, piano 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:
(Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale è desunto dalla nota di trascrizione atto Notaio GIUSTO FRANCESCA del 21/10/2011.

ALLEGATO A – atto Notaio GARRONI del 16/02/1983 - rep. 2719 (atto di acquisto terreno); decreto di trasferimento del 22/11/2024; nota di trascrizione atto.

CONFINI

Il bene staggito confina nel suo complesso con distacco su via Martina Franca, distacco su via Monopoli, distacco sulle particelle 2615 e 8022 del foglio 664, distacco verso edificio alla particella 395, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	0,00 m	SECONDO
Terrazze	115,00 mq	124,00 mq	0,25	31,00 mq	0,00 m	SECONDO
QUOTA TERRAZZA CONDOMINIALE	36,50 mq	36,50 mq	0,15	5,47 mq	0,00 m	COPERTURA
			Totale superficie convenzionale:	**164,47 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**164,47 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98 è stata determinata dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo del 24/09/2025 - il verbale di sopralluogo verrà depositato dal Custode incaricato.

ALLEGATO B - RILIEVO

NOTA CONSISTENZA – TERRAZZA CONDOMINIALE DI COPERTURA
Il bene staggito fruisce in quota percentuale non divisa di un lastrico solare (accatastato come B.C.N.C.) e relativo torrino della superficie in pianta di circa mq 146,00. Rapportando in percentuale il volume di tutto l'edificio e il volume del bene staggito risulta una percentuale di possesso in quota indivisa di circa 25% sulla citata superficie.

NOTA SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE

PREMESSA

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

In punto di diritto in materia di divisione il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.
Per rispondere compiutamente sulla possibilità di frazionare il bene staggito pertanto necessita analizzare:
- la normativa urbanistica del territorio ove ricade il bene oggetto di quesito;
- la sua regolarità urbanistica;
- i costi stimati per l'intervento di frazionamento;
- tempi intervento.

NORMATIVA URBANISTICA
L'edificio attualmente ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali" articoli 51,52,53 e specificatamente: -art. - 51 Norme generali; -art. - 52 Tessuti della città da ristrutturare; -art. - 53 Ambiti per programmi integrati.
Nello specifico l'art. 52 nei punti che interessano il quesito formulato cita testualmente:
"Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE.
Al punto 4 dell'articolo 52 si cita: "4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:" e al punto 4 e si cita: "possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL."
Da quanto disposto al punto "e" dell'art. 53 ne consegue che per realizzare due unità immobiliari distinte è necessario disporre di almeno 90,00 mq lordi di superficie assentita urbanisticamente ad uso abitativo, al netto di eventuali spazi comuni per l'eventuale realizzazione dell'androne comune alle due unità da realizzare.

REGOLARITÀ EDILIZIA
Lo stabile in cui ricade l'appartamento è stato realizzato in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative ed è senza titolo edilizio in quanto la domanda di condono L 47/85 progressivo n° 0435993508/1 depositata e non definita (riguardante il bene staggito) viene contestata dall'Amministrazione Comunale per la mancata ultimazione (mancanza di tamponature perimetrali) alla data del 01/10/1983. Problematica che non consente la definizione della domanda presentata ai sensi della L. 47/85. Nella comunicazione delle cause ostative comunque l'Amministrazione comunica la possibilità che tutti gli aventi diritto possono avvalersi del comma 10 bis dell'art. 39 L. 724/94 e che l'istanza potrà essere istruita con il rinvio alla normativa della suddetta legge.
Come meglio esplicitato nel paragrafo regolarità edilizia e in relazione alla situazione vincolistica che interessa l'immobile staggito non è comunque assicurato l'agevole rilascio della concessione edilizia in sanatoria, anche avvalendosi della possibilità offerta dall'Amministrazione Comunale.

COSTI STIMATI INTERVENTO
Per effettuare il frazionamento fisico dei beni necessita effettuare le seguenti spese stimate e precisamente:
- opere murarie e di assistenza impiantistica stimate in € 20.000,00;
- frazionamento impianti elettrici e termici stimati in € 12.000,00;
- opera varie di finitura stimate in € 5.000,00;
- fornitura e posa in opera di secondo portoncino blindato stimato in € 3.000,00.

Per un totale generale di opere edili ed impiantistiche per circa € 40.000,00.

ONERI TECNICI - stimati in € 6.000,00

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

TEMPISTICA – per l'effettuazione dell'intervento si stimano otto mesi circa.

CONCLUSIONI
Pertanto benché la superficie del bene staggito con la sua conformazione e la normativa vigente di P.R.G. ne consentano fisicamente il frazionamento, per effettuarlo necessita che:
• sia preventivamente rilasciato il permesso di concessione in sanatoria con accollo dei relativi oneri;
• effettuare opere edili, impiantistiche stimate in circa € 40.000,00;
• predisporre atti tecnici stimati in circa € 6.000,00;
• considerare i tempi tecnici strettamente necessari stimati in circa otto mesi.
Si ritiene anche in considerazione della situazione che vincola il bene giuridicamente alla procedura esecutiva, che il concetto di comoda divisibilità non sia percorribile salvo ogni eventuale superiore indicazione del G.E.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** al **22/11/2004**		Catasto **Fabbricati** Fg. 664, Part. 461, Sub. 7, Zc. 6 Categoria F3 Piano SECONDO
Dal **22/11/2004** al **21/10/2011**		Catasto **Fabbricati** Fg. 664, Part. 461, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 906,38 Piano SECONDO
Dal **21/10/2011** al **20/04/2026**		Catasto **Fabbricati** Fg. 664, Part. 461, Sub. 7, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 149 MQ TOT. ESCLUSO AREE SCOPERTE 132,00 MQ mq Rendita € 906,38 Piano SECONDO

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	664	461	7	6	A2	5	6,5	149 MQ TOT. ESCLUSO AREE SCOPERTE 132,00 MQ mq	906,38 €	SECONDO	

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:
• Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – MEDIOCRE;
• Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico), – NORMALE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

PARTI COMUNI

NOTA SUL VANO SCALA
Il bene staggito è servito da un vano scala di forma regolare delle dimensioni in pianta di circa m 5,60 x 2,35 senza ascensore. L'intero vano scala risulta ancora in fase di completamento. Le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate, mentre mancano le pavimentazioni dell'androne e dei pianerottoli intermedi. Le alzate e pedate dei gradini sono in cemento a vista non rivestite, il mancorrente/parapetto centrale è sostituito da una struttura lignea ad uso cantiere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio GARRONI del 16/02/1983 - rep. 2719 (atto di acquisto terreno) - non vengono riportate servitù, censi, livelli o usi civici. L'area su cui è edificato l'edificio risulta soggetto ai vincoli del P.T.P.R., già descritti nel paragrafo "normativa urbanistica". L'area di sedime dell'edificio ricade nel vincolo di falda acquifera acqua vergine.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con fondazioni dirette in c.a. (dati desunti dal certificato di collaudo in allegato all'istanza di condono edilizio), le murature perimetrali sono del tipo tradizionale con paramento esterno a cortina.
L'intero vano scala risulta ancora in fase di completamento. Le pareti risultano intonacate ma non tinteggiate, mentre mancano le pavimentazioni dell'androne e dei pianerottoli intermedi. Le alzate e pedate dei gradini sono in cemento a vista non rivestite, il mancorrente/parapetto centrale è sostituito da una struttura lignea ad uso cantiere.
Il bene staggito ha interni in buono stato di conservazione con pavimentazioni e rivestimenti in materiale tipo gres porcellanato di discreta fattura. Gli intonaci interni sono eseguiti con rivestimenti tipo spatolato di colori tenui con esclusione del locale soggiorno che presenta intonaci e tinte in cattivo stato di manutenzione. Nel bagno in aderenza al locale cucina sono presenti sul soffitto ampie zone di condensa e tracce di umidità provenienti dal terrazzo di copertura. Il locale cucina e il connettivo centrale risultano controsoffittati con illuminazione ad incasso. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono il legno di discreta

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

fattura. Gli infissi in P.V.C con vetro camera sono di buona fattura, con esclusione di parte degli infissi zona soggiorno che sono in alluminio anodizzato. La pavimentazione esterna realizzata in mattonelle 15 x 20 presenta numerosi cenni di danni da gelo con rotture e sollevamento del rivestimento superficiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/09/1983 al 11/04/2005</td><td rowspan="8"></td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO SILVIO GARRONI</td><td>16/02/1983</td><td>9719</td><td>2243</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>ROMA 1</td><td>23/09/1983</td><td>63362</td><td>48260</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 11/04/2005 al 24/10/2011</td><td rowspan="8"></td><td colspan="4">DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI ROMA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>TRIBUNALE DI ROMA</td><td>22/11/2004</td><td>86823</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Reparto PI</td><td>11/04/2005</td><td>42788</td><td>26941</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 21/10/2011 al 20/03/2026</td><td rowspan="5"></td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>NOTAIO GIUSTO FRANCESCA</td><td>21/10/2011</td><td>14541</td><td>8900</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

		ROMA 1	24/10/2011	118279	75519
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a ROMA 1 il 24/10/2011
  Reg. gen. 118280 - Reg. part. 22940
  Quota: 100
  Importo: € 400.000,00
  A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
  Contro
  Capitale: € 200.000,00
  Interessi: € 200.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA 1 il 04/07/2024
  Reg. gen. 83238 - Reg. part. 62788
  Quota: 100
  A favore di
  Contro

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione delle sole iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. - come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.
ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITA'

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali - articoli 51, 52 e 53. Specificatamente: - art. 51 - Norme generali; - art. 52 - Tessuti della Città da ristrutturare; - art. 53 – ambiti per i Programmi integrati. Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione.
L'area di sedime dell'edificio ricade nel vincolo di falda acquifera acqua vergine.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'intero edificio di via Martina Franca è stato edificato in maniera spontanea e in data 05/03/1986 è stato oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85.
Alla data odierna non risulta rilasciata concessione in sanatoria per l'immobile staggito individuato catastalmente al foglio 664, particella 461 sub. 7, int. 3 al piano secondo.
La cronistoria degli atti sull'edificio in oggetto e consegnati dall'Ufficio Condoni è la seguente:
1. domanda di condono prot. 7399 del 05/03/1986 Circoscrizione VIII, prot. RIP. XV del 20/10/1986 n. 0213833;
2. deposito istanza per completamento dei lavori prot. 0233912 del 02/12/1986 depositata ai sensi dell'art. 35 L. 47/85 riguardante la domanda di condono prot. 7399/86;
3. comunicazione di immobile ultimato del 19/11/2007 prot. 193532 contenente perizia tecnica giurata circa la diponibilità del bene, la situazione catastale e lo stato di completamento dell'appartamento int. 3 piano secondo oggetto di domanda di condono prot. 86/213833 e copia di decreto di trasferimento;
4. comunicazione del Dipartimento P.A.U. U.O. Condoni contenente le cause ostative al rilascio concessione edilizia in sanatoria prot. 107819 del 26.06.2015 per l'istanza di condono edilizio prot. n. 86/213833 L. 47/85 – immobile non ultimato e realizzazione fuori termine di immobile diverso – e l'invito ad avvalersi della Legge 23 dicembre 1994, n. 724 comma 10 bis art. 39 per le opere non ultimate;
5. deposito istanza ai sensi dell'art. 35 comma 8 L. 47/85 per richiesta completamento lavori prot. 0025634 del 09/04/1992 Ripartizione XV;
6. perizia giurata depositata in data 09/04/1992 al prot. 0025634 contenente la rettifica per il piano secondo (oggetto di pignoramento) "Mod. "A" progressivo n° 0435993508/1 nel quale sono riportate superfici pari a mq 96 di s.u. e mq 91 di s.n.r., mentre le superfici corrette risultano mq 111,74 di S.U. e mq. 116,83 di s.n.r (al netto delle murature) e lo stato di completamento. La perizia contiene anche un rilevo di tutto l'edificio;
7. attestazione comma 19 art. 39 L.724/94 del 17/07/2007 prot. 0121813 – rilasciata dal Dipartimento P.A.U. - U.O. Condono Edilizio. Il comma 19 dell'art. 39 della Legge 724/1994 stabilisce che i vincoli di inedificabilità (art. 33 L. 47/1985) non includono il divieto transitorio di edificare del D.L. 312/1985 (Legge Galasso),

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

consentendo la sanatoria in certe aree vincolate. Aiuta a determinare quali abusi sono condonabili nonostante i vincoli paesaggistici;
8. perizia giurata depositata il 19/11/2007 al prot. 193532 presso Comune di Roma c/o contenente perizia tecnica giurata circa la comunicazione di immobile ultimato, la diponibilità, la situazione catastale dell'immobile, la consistenza e lo stato di completamento dell'appartamento int. 3 piano secondo e già oggetto di domanda di condono prot. 86/213833. L'istanza di deposito della perizia giurata contiene anche un decreto di trasferimento del 22/11/2004 per espropriazione immobiliare n. 86823;
9. domanda del 23.11.2009 prot. 194079 per richiesta d'urgenza istruttoria domanda di condono prot. 213833/86 sot. 1 e 4 per imminente cambio di proprietà;
10. domanda di condono ai sensi dell'art. 40 comma 6 L. 47/85 prot. 157334 del 01/10/2015 Dipartimento P.A.U. inerente l'immobile collocato al piano terra. La domanda contiene documenti urbanistici e reversali di pagamento attestanti l'effettuato cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitativo;
11. richiesta di riesame istanza di condono edilizio prot. 86/213833 del 01/10/2015 prot. 157334 del Dipartimento P.A.U. riguardante esclusivamente l'immobile al piano terra ad uso artigianale/industriale. Nella domanda di riesame in un documento di Risorse per Roma (ancorché non riguardante il bene staggito) testualmente viene riportato "relazione istruttoria – pratica attivata in relazione al consistente carico di lavoro presente in linea come da sollecito prot. 57696 del 15.04.2014 relativo al solo sot. 4 – fascicolo collegato alla 0/90176 presentata ai sensi dell'art. 40 – 05/08/2016 a seguito della relazione istruttoria della disciplina edilizia si predispone preavviso di rigetto per opere fuori termine al 01/10.1983 ultimo termine previsto per L. 47/85, si ritiene superata la richiesta di documentazione con prot. 139598 del 28.07.2016. inviata con a/r al comproprietario delle unità derivate Sig.. Le opere della presente istanza sono riconducibili alla realizzazione in zona F di porzione di fabbricato al piano terra di un locale allo stato rustico come rappresentato nella documentazione fotografica presentata congiuntamente all'istanza non attesta il completamento funzionale alla destinazione d'uso artigianale riportata nel mod. 47/85 – D, si precisa che il bene è incluso in una costruzione ai p. 1-2 priva di tamponatura oggetto dei restanti sotto numeri del fascicolo sott. 1-2-3-, esistente istanza collegata con prot. 0/90176 presentata ai sensi dell'art. 40 per frazionamento e cambio d'uso della porzione di fabbricato al pt in locale artigianale";
12. nel fascicolo trasmesso dall'Amministrazione la scheda vincoli riporta "Vincolo di falda acquifera acqua vergine";
13. imbocco in fogna aut. 6858 del 29/05/1993 e comunicazione di corretta esecuzione imbocco prot. 5036/1993;
14. nel fascicolo trasmesso sono presenti copia di alcuni bollettini postali versati in tre rate. I pagamenti risultano però di difficile attribuzione agli immobili e comunque sembrerebbe siano riferiti alle domande di condono edilizio L. 47/85 e per cui l'Amministrazione ha comunicato le proprie cause ostative al rilascio di concessioni edilizie in sanatoria. Oltre a schede catastali, visure e collaudo statico;
15. il calcolo delle eventuali "more" nel caso di accettazione tardiva della domanda redatta ai sensi del comma 10 bis dell'art. 39 L. 724/94 decorre dalla data del 26/06/2015 (comunicazione tramite raccomandata r. r. prot. 107819/2015) in ottemperanza all'ordine di servizio n. 946 del 30.11.2011 Dipartimento P.A.U. Ufficio Condono Edilizio.

In conclusione la domanda di condono L 47/85 prot. 86/213833 e riguardante anche l'appartamento collocato al piano secondo int. 3 **viene contestata dall'Amministrazione Comunale** per la mancata ultimazione (mancanza di tamponature perimetrali) alla data del 01/10/1983. Problematica che non consente la definizione della domanda presentata ai sensi della L. 47/85. Nella comunicazione delle cause ostative l'Amministrazione comunica comunque la possibilità che tutti gli aventi diritto possono avvalersi del comma 10 bis dell'art. 39 L. 724/94 e che l'istanza potrà essere istruita con il rinvio alla normativa della suddetta legge. L'amministrazione nella stessa comunicazione richiede agli aventi diritto la seguente documentazione per potersi avvalere del comma 10 bis dell'art. 39 L. 724/94:
A. autorizzazione alla trasmissione dell'istanza secondo le disposizioni contenute nella legge 724/94 art. 39 sottoscritta da ciascun proprietario;
B. visura storica catastale e relativa planimetria di ciascuna unità immobiliare. Quest'ultime dovranno essere

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

conformi a quelle depositate al catasto urbano (conformità resa dal tecnico);
C. certificato d'idoneità statica di cui all'art. 35 comma 3 L.47/85 (unica certificazione per l'intero immobile);
D. Perizia Giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere a firma di un tecnico abilitato (unica perizia per tutte le unità immobiliari);
E. Documentazione fotografica dell'abuso.
Nella stessa comunicazione l'Amministrazione specifica che: la mancata presentazione della documentazione richiesta entro 90 (novanta) giorni dalla ricezione della presente comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione ai sensi dell'art. 2 comma 37 lettera D della Legge 23 dicembre 1996 n. 662.

Per quanto analizzato e in relazione anche alla situazione vincolistica che interessa l'immobile staggito **non è comunque assicurato il rilascio della concessione edilizia in sanatoria** anche avvalendosi della possibilità offerta dall'Amministrazione Comunale in quanto risultano spirati i termini concessi agli aventi diritto, come indicato nella comunicazione del Dipartimento P.A.U. U.O. Condoni e contenente le cause ostative al rilascio concessione edilizia in sanatoria prot. 107819 del 26.06.2015.
Nel fascicolo trasmesso sono presenti comunque alcuni documenti richiesti e già depositati in data antecedente il 26.06.2015 e non è presente la comunicazione formale di improcedibilità.

Pertanto l'eventuale aggiudicatario a sua propria cura e rischio potrà tentare il deposito di apposita istanza tardiva (se accettata dall'Amministrazione e previa adeguata istruttoria tecnica) per la definizione della pratica depositata e dichiarata non processabile ai sensi della L. 47/85.

Si specifica che ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e meglio rilevato, riportato e descritto negli elaborati peritali depositati in atti nonché riguardo ad eventuali rapporti, vincoli, oneri, e/o diritti di terzi o comunque connessa o dipendente dalla predetta situazione esistente e/o di provvedimenti di demolizione e ripristino nonché tutti gli oneri, sanzioni e costi che dovessero derivarne, saranno a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario. Di tutto quanto sopra e della complessiva situazione esistente, delle criticità, dei vincoli, delle pregiudizievoli, della mancanza di garanzia e dei rischi relativi anche alla incertezza circa la reale situazione in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia, e/o di provvedimenti amministrativi di demolizione, ripristino e sanzionatori e/o delle eventuali possibilità di sanatoria, delle condizioni e dello stato del compendio, nonché di quanto necessario per la regolarizzazione urbanistica, edilizia ed amministrativa, ivi inclusi oneri e spese di ogni genere, sono ad esclusivo carico e cura dell'aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima delle criticità descritte con il coefficiente correttivo k2.

ALLEGATO G - URBANISTICA

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NOTA SUL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA L'edificio ove è collocato il bene staggito dispone di riscaldamento autonomo, ma l'esecutato non ha fornito il libretto della caldaia. Pertanto in mancanza dei documenti compilati in tutte le loro parti e degli schemi progettuali non è stato possibile produrre ed inoltrare il relativo certificato di prestazione energetica a causa assenza dei dati necessari ed obbligatori richiesti dalla Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 2018, n. 104 pubblicata sul BURL n. 19, supplemento n. 1 del 6 marzo 2018.
Il certificato è peraltro non prodotto in conformità all' Aggiornamento dei Compiti dell'Esperto Stimatore del 16.04.2026 a firma del Presidente della SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI.

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Da notizie assunte non risulta costituito condominio, l'aggiudicazione del bene oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, nulla escluso o riservato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MARTINA FRANCA n. 9, interno 3, piano 2
Appartamento distinto con il numero interno 3 al piano secondo (attico) sito in Roma via Martina Franca n. 9, zona di Torre Angela del Municipio Roma VI. Il bene è collocato al secondo piano di un edificio che sviluppa tre piani fuori terra con destinazione a civile abitazione. I piani dell'edificio sono serviti da un vano scala ancora in fase di completamento in quanto risultano mancanti le pavimentazioni dei pianerottoli i rivestimenti dei gradini e il mancorrente. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, tre letti, due bagni, disimpegni e due ampie terrazze a livello risulta censito al N.C.E.U. al foglio 664, particella 461, sub. 7, categoria catastale A/2 ed ha una superficie commerciale di circa mq. 159,00. Confinante nel suo complesso con distacco su via Martina Franca, distacco su via Monopoli, distacco sulle particelle 2615 e 8022 del foglio 664, distacco verso edificio alla particella 395, salvo altri e più esatti confini.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 461, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 205.000,00

STIMA

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare, e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per la determina del valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare;
- proposte di vendita "immobiliare.it".

Per la determinazione del prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si è proceduto ad effettuare valutazioni con il metodo di stima caratterizzati dall'analisi con procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori commerciali reperiti.

1. **BANCA DATI OMI:** Comune di Roma; Fascia/Suburbana/Torre Angela/ Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico – secondo semestre 2025:

a) Stato conservativo normale – abitazioni di tipo economico, da un minimo di 1.250,00 €/mq ad un massimo di 1.850,00 €/mq;

2. **VALORI BORSINO IMMOBILIARE: Comune di Roma; Fascia/Periferica/Torre Angela Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico - secondo semestre 2025:**

b) Stato conservativo normale – abitazioni in stabili di fascia media, da un minimo di 1.427,00 €/mq ad un massimo di 2.121,00 €/mq;

3. **DATI INTERNET - proposte di vendita "immobiliare.it".**

c) La ricerca effettuata evidenzia i seguenti valori:

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

comparabili scelti							
n	via	fonte	data annuncio	piano	sup.	prezzo €	prezzo €/ mq
1	VIA CASTELLANA GROTTE	IMMOBILIARE.IT	11/03/2026	PRIMO	102	€ 159 000,00	€ 1 558,82
2	VIA ALBEROBELLO	IMMOBILIARE.IT	13/03/2026	TERRA/1	90	€ 170 000,00	€ 1 888,89
3	VIA TORCHIAROLO	IMMOBILIARE.IT	19/02/2026	TERZO	132	€ 199 000,00	€ 1 507,58
4	VIA ACHEMENIDE	IMMOBILIARE.IT	08/01/2026	TERZO	100	€ 179 000,00	€ 1 790,00
5	ANCHISE	IMMOBILIARE.IT	25/06/2025	SECONDO	130	€ 189 000,00	€ 1 453,85
6	VIA POLIMNIA	IMMOBILIARE.IT	05/03/2026	SECONDO	100	€ 160 000,00	€ 1 600,00
						TOT.	€ 9 799,13
						MEDIA	€ 1 633,19

SINTESI DEI VALORI

- Valori OMI valore medio € /mq 1.550,00;
- Valori Borsino immobiliare di Roma valore medio € /mq 1.774,00;
- Dati internet valore medio € /mq 1.633,19.

Da cui si ricava un valore medio pari ad € 1.652,39 arrotondato per eccesso ad €/mq 1.660,00

PROCEDIMENTO PER L'ANALISI VALORI DI MERCATO

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;
- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'analisi dati per stima.

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che per la tipologia del bene staggito viene arrotondato per eccesso ad €/mq 1.660,00,

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

€/mq 1.660,00 x mq 164,47 = € 273.020,20 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Coefficienti correttivi applicati:

- K1 per considerare la dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, ecc.);
- K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'elaborato peritale;
- K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione ordinaria e straordinaria e di completamento funzionale del bene;

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

- K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.
I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:
K1= 1,10 (taglio appetibile commercialmente, ultimo piano, esposizione); K2 0,80; K3 = 0,95; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,7524.
Pertanto il valore determinato di euro € 273.020,20 viene rettificato come di seguito: euro (273.020,20 x 0,7524) = euro 205.420,39 arrotondato per difetto ad euro 205.000,00 diconsi euro duecentocinquemila/00 pari al più probabile valore di stima del bene staggito al netto al netto dei coefficienti riduttivi adottati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - VIA MARTINA FRANCA n. 9, interno 3, piano 2	164,47 mq	0,00 €/mq	€ 205.000,00	100,00%	€ 205.000,00
				Valore di stima:	€ 205.000,00

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.

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 02/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - ATTI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITÀ
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - URBANISTICA

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA MARTINA FRANCA n. 9, interno 3, piano 2
Appartamento distinto con il numero interno 3 al piano secondo (attico) sito in Roma via Martina Franca n. 9, zona di Torre Angela del Municipio Roma VI. Il bene è collocato al secondo piano di un edificio che sviluppa tre piani fuori terra con destinazione a civile abitazione. I piani dell'edificio sono serviti da un vano scala ancora in fase di completamento in quanto risultano mancanti le pavimentazioni dei pianerottoli i rivestimenti dei gradini e il mancorrente. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, tre letti, due bagni, disimpegni e due ampie terrazze a livello risulta censito al N.C.E.U. al foglio 664, particella 461, sub. 7, zona censuaria 6, categoria catastale A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 149 mq tot. escluso aree scoperte 132,0, rendita € 906,38 piano secondo. Il bene staggito ha una superficie commerciale di circa mq. 159,00. Confinante nel suo complesso con distacco su via Martina Franca, distacco su via Monopoli, distacco sulle particelle 2615 e 8022 del foglio 664, distacco verso edificio alla particella 395, salvo altri e più esatti confini.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali - articoli 51, 52 e 53. Specificatamente: - art. 51 - Norme generali; - art. 52 - Tessuti della Città da ristrutturare; - art. 53 – ambiti per i Programmi integrati. Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano; Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione. L'area di sedime dell'edificio ricade nel vincolo di falda acquifera acqua vergine.
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. L'intero edificio di via Martina Franca è stato edificato in maniera spontanea e in data 05/03/1986 è stato oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85 progressivo n° 0435993508/1.
La citata domanda di condono in data 26/06/2015 con raccomandata r. r. prot. 107819/2015 viene contestata dall'Amministrazione Comunale per la mancata ultimazione (mancanza di tamponature perimetrali) alla data del 01/10/1983. Problematica che non consente la definizione della domanda presentata ai sensi della L. 47/85. Nella comunicazione delle cause ostative l'Amministrazione comunica comunque la possibilità che tutti gli aventi diritto possono avvalersi del comma 10 bis dell'art. 39 L. 724/94 e che l'istanza potrà essere istruita con il rinvio alla normativa della suddetta legge. Nella stessa comunicazione l'Amministrazione specifica che: la mancata presentazione della documentazione richiesta entro 90 (novanta) giorni dalla ricezione della presente comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione ai sensi dell'art. 2 comma 37 lettera D della Legge 23 dicembre 1996 n. 662.
Alla data odierna non risulta rilasciata concessione in sanatoria per l'immobile staggito individuato catastalmente al foglio 664, particella 461 sub. 7, int. 3 al piano secondo e nel fascicolo trasmesso dal Dipartimento P.A.U. non è presente la comunicazione formale di improcedibilità da parte dell'Amministrazione per decorrenza dei termini.
Per quanto analizzato e in relazione anche alla situazione vincolistica che interessa l'immobile staggito non è comunque assicurato il rilascio della concessione edilizia in sanatoria anche avvalendosi della possibilità offerta dall'Amministrazione Comunale, in quanto risultano spirati i termini concessi agli aventi diritto, come indicato nella comunicazione del Dipartimento P.A.U. U.O. Condoni e contenente le cause ostative al rilascio concessione edilizia in sanatoria prot. 107819 del 26.06.2015.
Pertanto l'eventuale aggiudicatario a sua propria cura e rischio potrà tentare il deposito di apposita istanza tardiva (se accettata dall'Amministrazione) per la definizione della pratica depositata e dichiarata non processabile ai sensi della L. 47/85.

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

Si specifica che ogni problematica e/o questione rispetto a tutto quanto sopra evidenziato e meglio rilevato, riportato e descritto negli elaborati peritali depositati in atti nonché riguardo ad eventuali rapporti, vincoli, oneri, e/o diritti di terzi o comunque connessa o dipendente dalla predetta situazione esistente e/o di provvedimenti di demolizione e ripristino nonché tutti gli oneri, sanzioni e costi che dovessero derivarne, saranno a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario. Di tutto quanto sopra e della complessiva situazione esistente, delle criticità, dei vincoli, delle pregiudizievoli, della mancanza di garanzia e dei rischi relativi anche alla incertezza circa la reale situazione in merito alla regolarità urbanistica ed edilizia, e/o di provvedimenti amministrativi di demolizione, ripristino e sanzionatori e/o delle eventuali possibilità di sanatoria, delle condizioni e dello stato del compendio, nonché di quanto necessario per la regolarizzazione urbanistica, edilizia ed amministrativa, ivi inclusi oneri e spese di ogni genere, sono ad esclusivo carico e cura dell'aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima delle criticità descritte con un coefficiente correttivo.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

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

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA MARTINA FRANCA n. 9, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 664, Part. 461, Sub. 7, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	164,47 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni facciate, corti comuni esterne, tetto, recinzioni – MEDIOCRE; • Componenti interne appartamento - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, infissi interni ed esterni) e impiantistiche (idrico, termico ed elettrico), – NORMALE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO		
Descrizione:	Appartamento distinto con il numero interno 3 al piano secondo (attico) sito in Roma via Martina Franca n. 9, zona di Torre Angela del Municipio Roma VI. Il bene è collocato al secondo piano di un edificio che sviluppa tre piani fuori terra con destinazione a civile abitazione. I piani dell'edificio sono serviti da un vano scala ancora in fase di completamento in quanto risultano mancanti le pavimentazioni dei pianerottoli i rivestimenti dei gradini e il mancorrente. L'immobile è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, tre letti, due bagni, disimpegni e due ampie terrazze a livello risulta censito al N.C.E.U. al foglio 664, particella 461, sub. 7, categoria catastale A/2 ed ha una superficie commerciale di circa mq. 159,00. Confinante nel suo complesso con distacco su via Martina Franca, distacco su via Monopoli, distacco sulle particelle 2615 e 8022 del foglio 664, distacco verso edificio alla particella 395, salvo altri e più esatti confini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65