TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gravina Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 1109/2023 del R.G.E.

promossa da

******* omissis *******

contro

******* omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 8
Stato conservativo 9
Parti Comuni 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 10
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 11
Normativa urbanistica 12
Regolarità edilizia 13
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 16
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1109/2023 del R.G.E. 21
Lotto Unico 21

INCARICO

All'udienza del 08/01/2025, il sottoscritto Ing. Gravina Francesco, con studio in Via Mazzoccolo, 11 – 00175 - Roma (RM), email francesco.gravina@gsingegneria.com, pec fgravina@pec.ording.roma.it, tel. **********, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2025 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 Nociglia 6, piano T (Coord. Geografiche: 41°85'28", 12°65'13")

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente descrizione è un appartamento situato in Via Nociglia n. 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1030, particella 611, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, per una superficie catastale pari a 26 mq. L'unità immobiliare è accessibile tramite ingresso carrabile e pedonale posto al civico 6 di Via Nociglia e si colloca nella parte retrostante della corte comune, condivisa con altre proprietà facenti capo al fabbricato censito al cdf del Comune di Roma al fg 1030, part 214. Più precisamente, l'accesso alla proprietà avviene attraverso un secondo cancello carrabile installato sulla corte comune, attualmente destinato a uso esclusivo dell'unità in oggetto, in quanto separa fisicamente la stessa dal resto delle

porzioni comuni. Il fabbricato presenta una conformazione in pianta sub-rettangolare ed è distribuito internamente come segue: ingresso con angolo cottura, bagno e camera da letto. L'ingresso funge da vano di disimpegno e collegamento tra gli altri due ambienti, i quali non sono tra loro comunicanti direttamente. All'esterno, in prosecuzione del fabbricato e in aderenza ad esso, è stata realizzata una tettoia coperta, collocata su parte della corte comune. Tale struttura è utilizzata anche per il ricovero di un'autovettura ed è costituita da strutture verticali e orizzontali in legno, asservite esclusivamente al manufatto oggetto della presente descrizione. Le strutture portanti verticali risultano addossate da un lato alla muratura di confine con proprietà esterne al compendio, e dall'altro al fabbricato principale, con il quale l'unità condivide la corte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Via Nociglia 6 si trova nel quadrante Sud-Est del territorio comunale di Roma Capitale, all'interno della zona urbanistica Z. XVII Torre Gaia, ricadente nel Municipio Roma VI. L'area è completamente urbanizzata e fa parte del tessuto edificato sviluppatosi a partire dalla seconda metà del Novecento, in corrispondenza dell'espansione della città lungo le direttrici Casilina e Tuscolana. Il quartiere presenta un impianto urbanistico misto, con prevalenza di edilizia residenziale di tipo estensivo (villette, palazzine di modesta altezza), e una maglia viaria a sviluppo regolare, tipica delle pianificazioni urbane successive alla guerra. Il contesto di riferimento è interamente residenziale, con densità edilizia medio-bassa, buona accessibilità carrabile e pedonale, e presenza diffusa di servizi scolastici, sanitari e commerciali di vicinato. Le arterie principali del quadrante comprendono via Casilina, via di Tor Bella Monaca, via del Torraccio di Torrenova e via di Vermicino, che garantiscono il collegamento con il centro cittadino, con i quartieri limitrofi e con il Grande Raccordo Anulare. Il quartiere è servito dalla fermata Torre Gaia della linea C della metropolitana, raggiungibile in pochi minuti a piedi da Via Nociglia, oltre a una rete capillare di linee autobus gestite da ATAC. Dal punto di vista morfologico, l'area si presenta completamente pianeggiante, con un'altitudine media di circa 60 metri s.l.m., e priva di particolari vincoli geomorfologici o paesaggistici. Il verde urbano è assicurato da alberature stradali (pini, aceri, platani) e dalla presenza di parchi pubblici come il Parco di Torre Gaia e il Parco archeologico di Centocelle, facilmente raggiungibili. L'assetto urbanistico risulta consolidato, con prevalente destinazione residenziale, affiancata da servizi, infrastrutture pubbliche e piccole attività commerciali. Il collegamento con il centro di Roma è garantito dalla Metro C, con interscambio presso la stazione San Giovanni con la linea A, consentendo l'accesso all'intera rete metropolitana e ferroviaria cittadina.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Nociglia 6, piano T, censito al cdf del Comune di Roma al fg 1030 part 611

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione attestante la completezza ex art. 567 è costituita dalla certificazione notarile del Notaio Vincenzo Calderini che riporta lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, le risultanze catastali al 20/10/2023 e lo stato della proprietà nel ed oltre il ventennio.
Si precisa che la relazione non dà conto dell'ipoteca in rinnovazione derivante dall'ipoteca volontaria concessa a garanzia del mutuo n. 156487/417765 del 17/12/2004, a seguito della quale è subentrato come nuovo creditore AMCO – Asset Management Company S.p.A. Inoltre, nella sezione "Soggetti" dell'iscrizione ipotecaria risultano indicati sia il debitore esecutato, sia il **** omissis ****, proprietario pro tempore dell'immobile dal 07/12/2004 al 19/09/2019, e originario intestatario dell'ipoteca sopra menzionata.

TITOLARITÀ

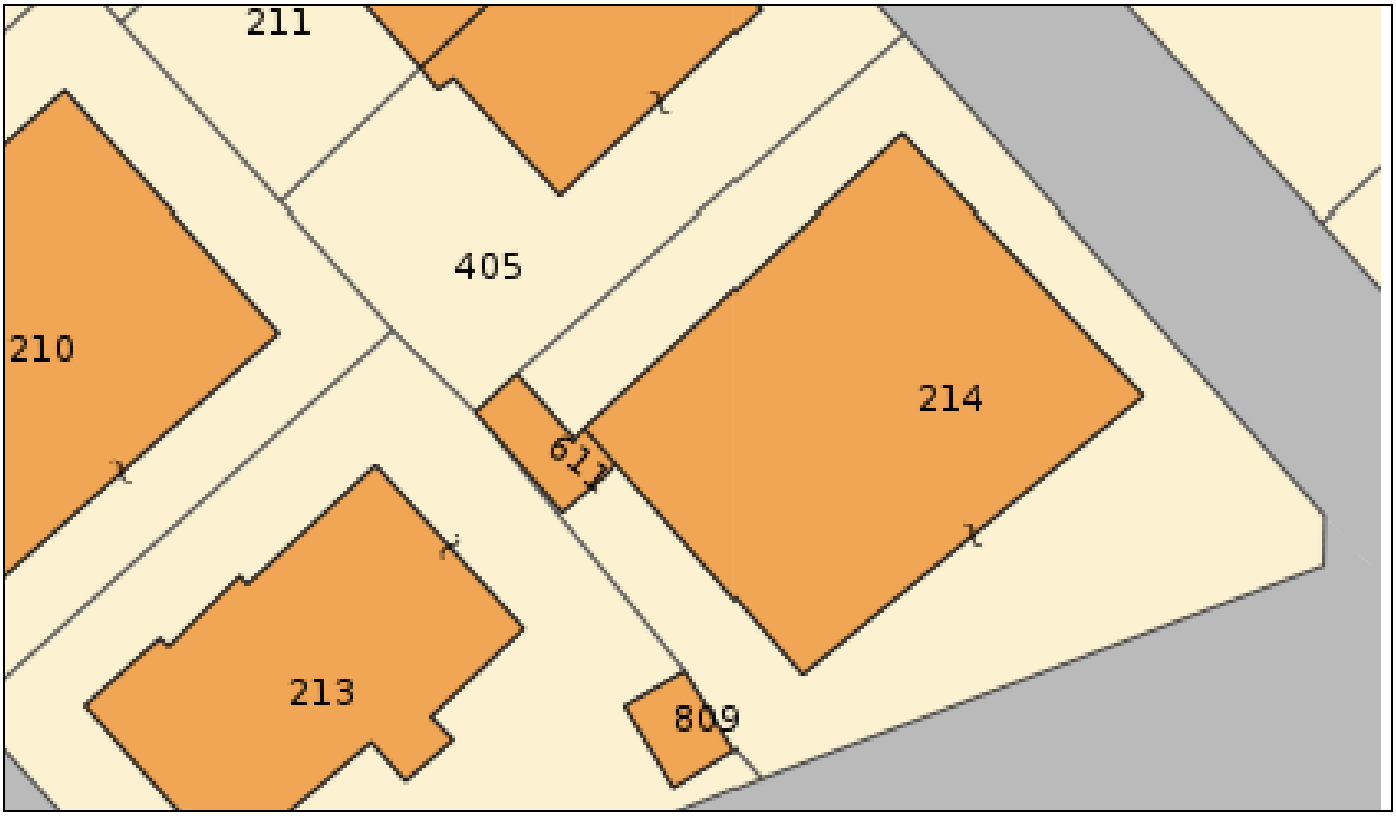
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** omissis ****

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

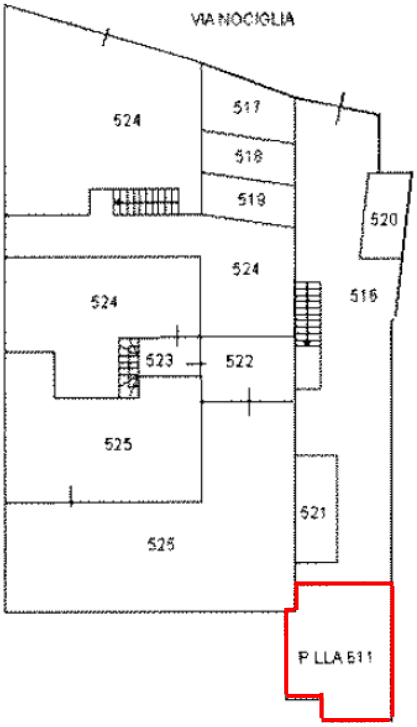
- **** omissis ****

CONFINI

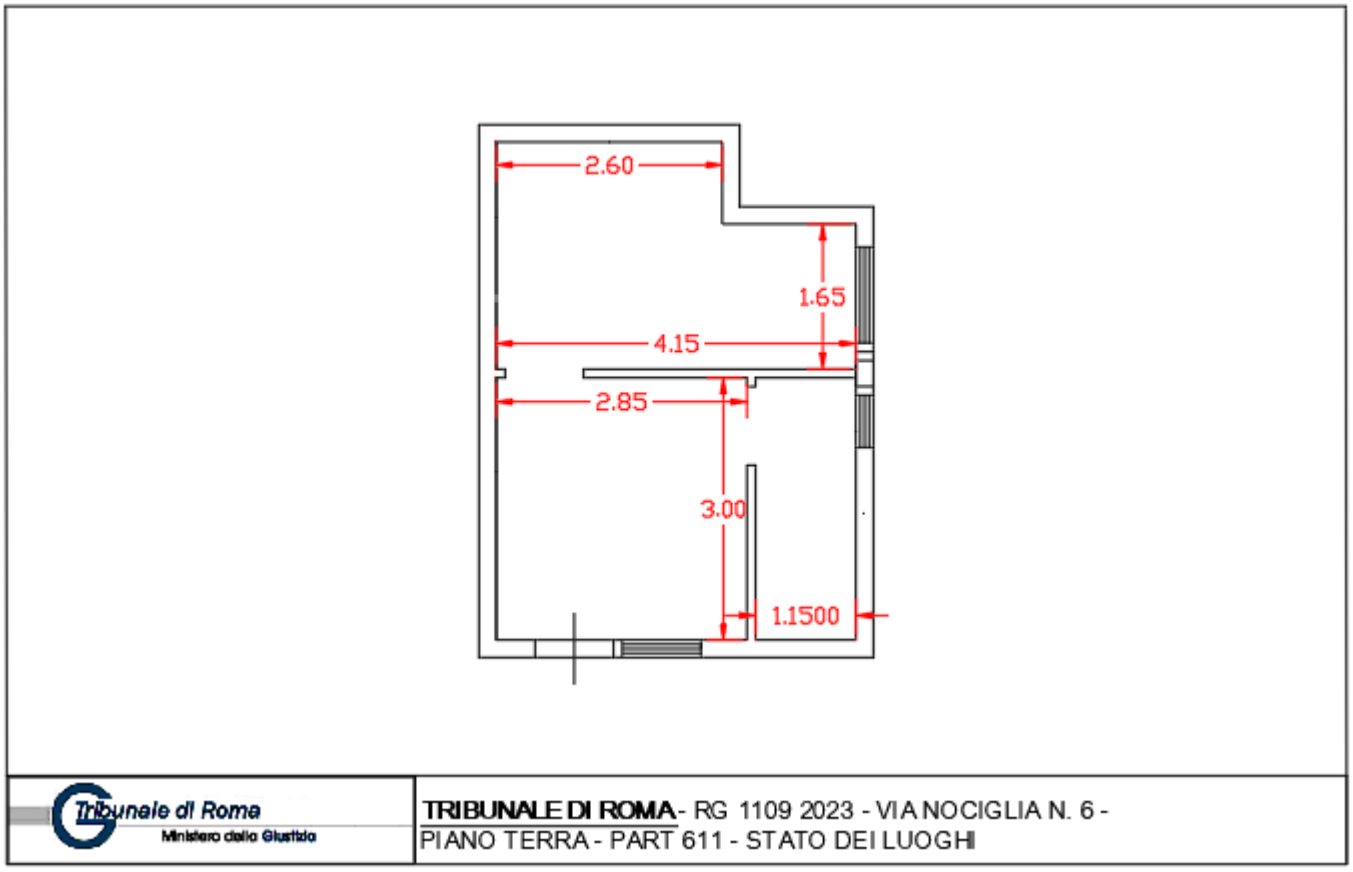


Il bene confine sub 516 (B.C.N.C. ai subb. 517-518-519-520-521-524-525-526-527-528-529), appartamento interno 2 censito al cdf del Comune di Roma al fg 1030 part. 214 sub 525 (di proprietà **** omissis ****) e distacco esterno su altre particelle (405 e 213).

ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,50 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,75 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**24,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**24,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

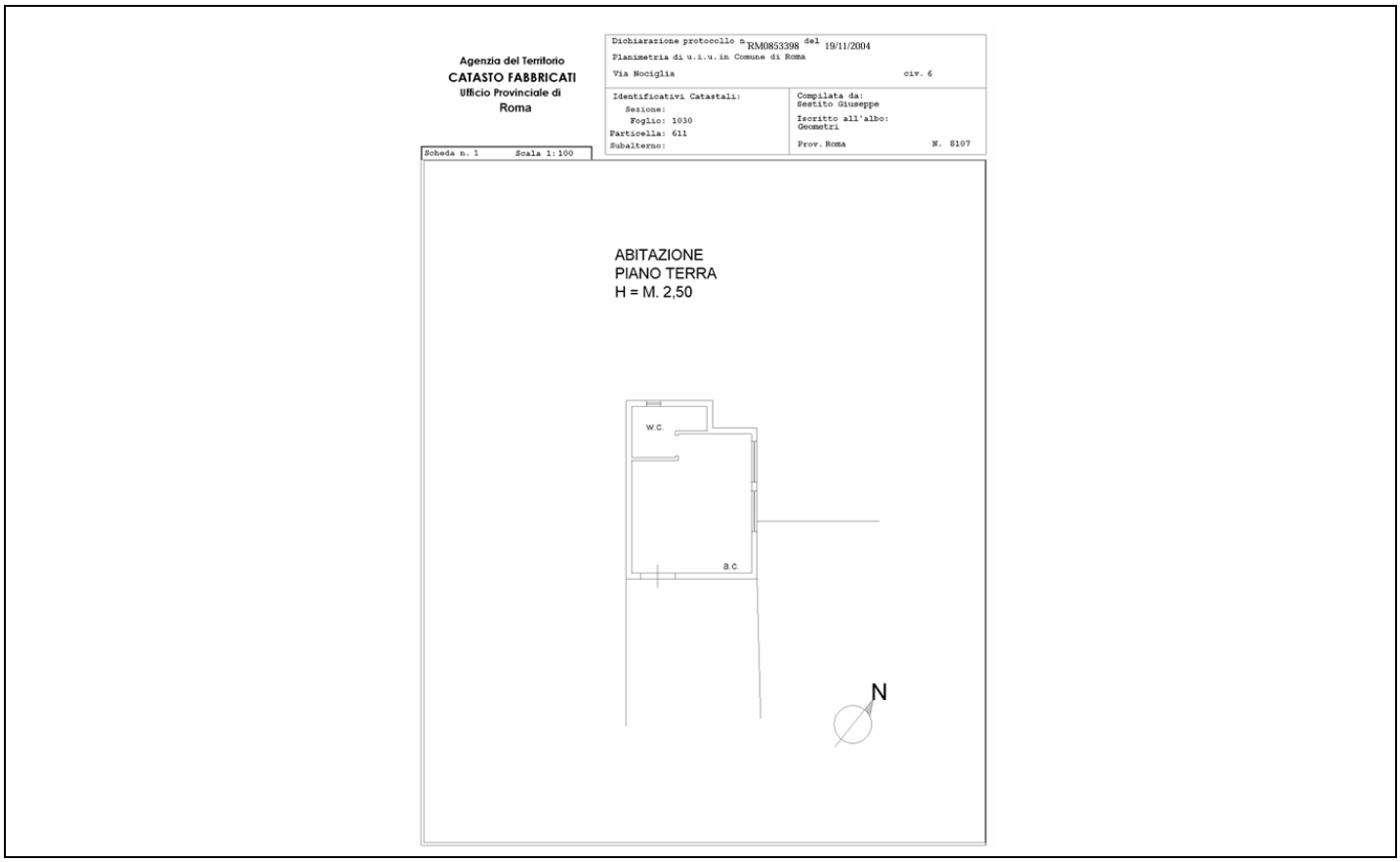
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/11/2004** al **07/12/2004**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1030, Part. 611, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1,5 vani Rendita € 120,08 Piano T
Dal **07/12/2004** al **09/11/2015**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1030, Part. 611, Zc. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 1,5 Rendita € 120,08 Piano T

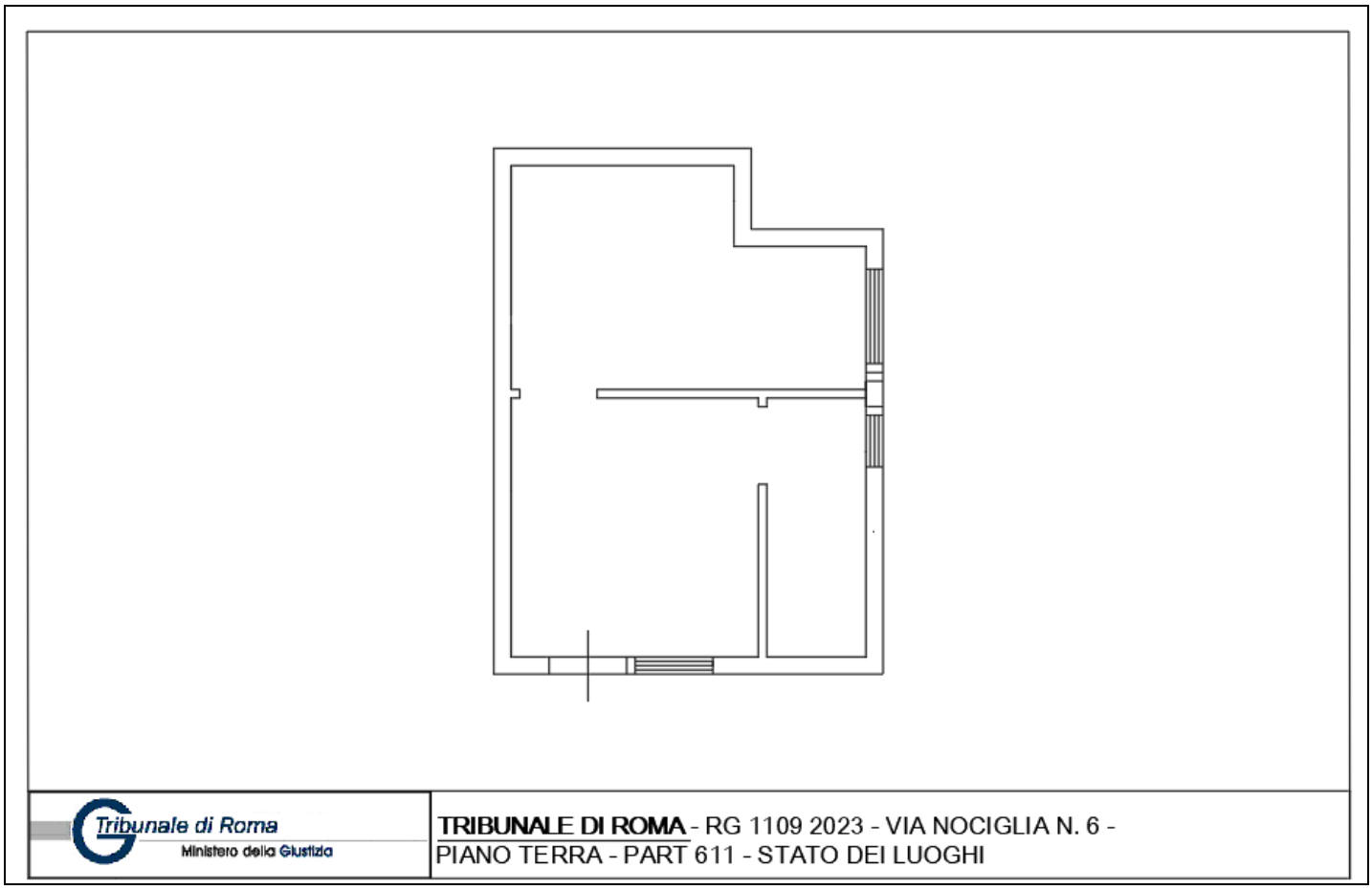
Dal **09/11/2015** al **19/09/2019**	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1030, Part. 611, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 26 mq Rendita € 120,08 Piano T
Dal **19/09/2019** al	**** omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1030, Part. 611, Zc. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 26 mq Rendita € 120,08 Piano T

Si precisa che la visura catastale non riporta correttamente gli intestatari nel periodo Dal 19/11/2004 al 07/12/2004.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1030	611		6	A4	4	1,5 vani	26 mq	120,08 €	T	





Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale.
In particolare, durante il sopralluogo è emerso quanto segue:

- l'unità immobiliare risulta suddivisa in tre ambienti (ingresso/soggiorno, bagno e camera da letto), mentre nella planimetria catastale ne risultano soltanto due;
- il bagno non è stato realizzato nella parte retrostante del manufatto, rispetto all'ingresso, bensì alla destra della porta d'ingresso, nel senso di marcia;
- nella parte retrostante è stata ricavata la camera da letto, separata dagli altri ambienti ma comunicante con l'ingresso/soggiorno, in sostituzione della posizione originaria del bagno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato manutentivo. Le strutture principali (tetto, travi, murature) appaiono ad un sopralluogo visivo integre, mentre le finiture (intonaci, rivestimenti, tinteggiature) mostrano segni di usura e umidità in alcuni punti. Gli impianti sono funzionanti, seppur datati. Necessari interventi di pulizia, tinteggiatura e deumidificazione.

PARTI COMUNI

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto constatare che il bene condivide, con il fabbricato censito al cdf del Comune di Roma al fg 1030, part 214, l'ingresso pedonale e carrabile posto al civico n. 6, nonché la corte comune. Più precisamente – come meglio descritto nella sezione dedicata – è stata realizzata su parte della suddetta corte una tettoia in legno, destinata all'uso esclusivo del manufatto oggetto della presente relazione, oltre a un cancello carrabile. Tale configurazione determina una situazione di fatto in cui una porzione della proprietà identificata al subalterno 516 (bene comune non censibile ai subb. 517-518-519-520-521-524-525-

526-527-528-529) risulta utilizzata in modo esclusivo, configurando così un assetto sostanzialmente separato dal contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 1, non sono emerse servitù, censi, livello, o usi civici che possano interessare la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si compone di un corpo di fabbrica a un piano fuori terra, con struttura portante in muratura piena. La copertura è a falde inclinate con struttura lignea a vista, costituita da travi principali e secondarie, sovrastate da manto di tegole in laterizio. I solai interni sono realizzati in legno con finitura in travi e tavolato a vista. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, di formato medio, posate a correre. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti mantengono la struttura in legno a vista. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro camera e sistema oscurante mediante persiane. Gli infissi interni sono in legno tamburato.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, dotato di corpi illuminanti e prese a parete. L'impianto idrico-sanitario è completo, composto da lavabo, bidet, vaso e box doccia nel servizio igienico. È presente un impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio, tra cui uno scaldasalviette a parete nel bagno. La cucina è realizzata con elementi componibili, dotata di piano cottura, forno, lavello e pensili. Le pareti in prossimità dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle ceramiche. Esternamente è presente una tettoia adibita a posto auto coperto, con struttura portante in legno e copertura a falda unica, costituita da travi lignee e manto di copertura in tegole. Il piano di calpestio sotto la tettoia è realizzato in lastre di pietra naturale posate a mosaico irregolare. È presente un'area adibita a lavanderia con lavatrice, lavandino e stendibiancheria. L'accesso alla tettoia avviene tramite un vialetto pavimentato con pietra naturale che conduce al cancello carrabile, che separa la proprietà così come descritta dalla corte comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione dell'accesso effettuato, lo scrivente ha constatato che l'immobile risulta attualmente occupato dalla **** omissis ****.

L'occupazione è riferita a un contratto di locazione sottoscritto in data 10/04/2017, con durata originaria dal 14/04/2017 al 14/04/2021. Ai sensi dell'art. 3 del suddetto contratto, in assenza di disdetta motivata da parte del locatore entro i termini previsti, il contratto si intende tacitamente rinnovato per un ulteriore quadriennio. In mancanza di comunicazione di disdetta, la nuova scadenza del contratto è pertanto da intendersi fissata al 13 aprile 2025. Il contratto prevede un canone di locazione annuo pari a € 4.200,00, da corrispondersi mediante rate mensili anticipate di € 350,00. Il contratto risulterebbe registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale di Frascati, con estremi n. 831, Serie 3T, in data 18 aprile 2017. Tuttavia, in considerazione del fatto che il contratto è da ritenersi giunto alla sua seconda scadenza naturale e che non risulta agli atti alcuna documentazione attestante un'ulteriore proroga o la stipula di un nuovo contratto tra le parti, l'occupazione attuale dell'immobile deve considerarsi priva di un titolo giuridico valido ed efficace. Anche qualora si ritenga che il canone applicato sia congruo rispetto al valore di mercato, l'assenza di un titolo opponibile comporta che l'occupazione non sia opponibile alla procedura esecutiva in corso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **07/12/2004** al **19/09/2019**	**** omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonino D'Agostino	07/12/2014	622075	25311
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	17/12/2004	156486	101194
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/09/2019** al	**** omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cecere Carmen	19/09/2019	13948	11287
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	23/09/2019	77908	111660
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Si precisa che:

- relativamente al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, lo Scrivente ha accertato che il terreno su cui è stato realizzato il cespite staggito, distinto al cdt del Comune di Roma al fg 1030 part 214, è pervenuto ai **** omissis **** con atto di compravendita del Notaio Giovanni Carlo Gamberale del 04/06/1979 (nota di trascrizione reg part. 28115 del 18/06/1979);
- con atto rep. 622075 del 07/12/2004, **** omissis ****, proprietari in separazione dei beni per 1/2 trasferivano il bene al **** omissis ****. A riguardo, si riscontra che nella trasformazione urbanistica del cespite (terreno), con la realizzazione del manufatto, subentra nella proprietà **** omissis ****, diversamente non titolare di diritti sul terreno anzidetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 17/12/2004
  Reg. gen. 156487 - Reg. part. 41765
  Importo: € 340.000,00

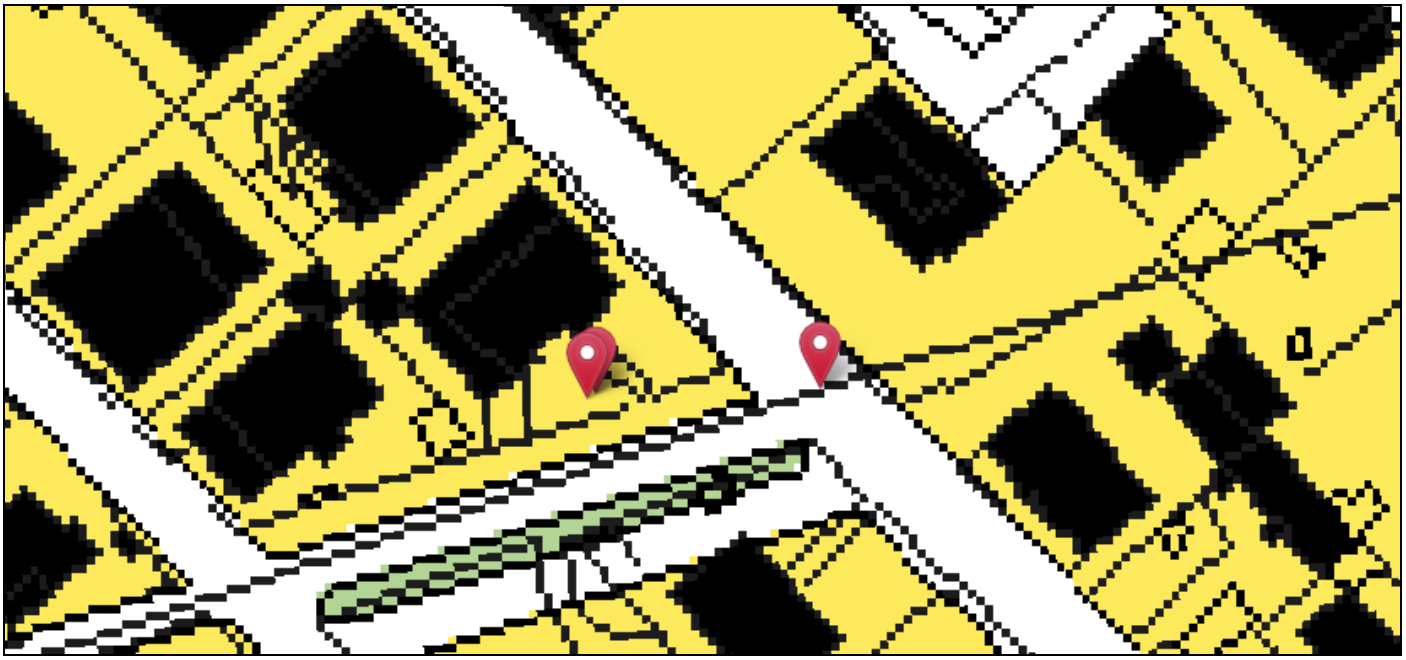
A favore di **** omissis ****
Contro **** omissis ****
Capitale: € 170.000,00

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 10/12/2024
  Reg. gen. 151005 - Reg. part. 25935
  Importo: € 340.000,00
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****
  Capitale: € 170.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 03/10/2023
  Reg. gen. 127163 - Reg. part. 93409
  A favore di **** omissis ****
  Contro **** omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



Da indagini esperite presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è risultato in base al Piano Regolatore Generale di Roma, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio del 14/04/2008), che i cespiti in oggetti ricadono nell'ambito Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Non vi sono prescrizioni nella carta della qualità e nella rete ecologica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito degli approfondimenti condotti presso il Dipartimento di Pianificazione Urbanistica e il relativo Ufficio Condono, è emerso che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia.
In particolare, si è accertato che, per regolarizzare tale situazione, è stata presentata presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma, in data 26 novembre 2004, una domanda di concessione in sanatoria, protocollata al n. 153066 (protocollo pratica n. 532636), intestata al **** omissis ****. L'istanza riguardava la sanatoria di una violazione edilizia consistente nella realizzazione di un nuovo corpo edilizio al piano terra, avente una superficie residenziale dichiarata di 22,04 mq[1]. Nel merito si precisa che il fascicolo contiene atto notorio con quale il proprietario protempore dichiarava che l'unità immobiliare risultava essere adibita a residenza primaria[2]. L'intervento è, peraltro, riferibile al fabbricato sito sul foglio catastale 1030, particella 214, e insiste sull'area libera del lotto su cui sorge il manufatto principale.
Il cespite in oggetto risulta funzionalmente indipendente, pur condividendo l'accesso pedonale e carrabile con il fabbricato principale, ubicato al civico n. 6 di Via Nociglia. Condivide, inoltre, la corte censita al foglio 1030, particella 214, subalterno 516, con le unità immobiliari identificate dai subalterni 517-518-519-520-521-524-525-526-527-528-529.
Per accertare la regolarità urbanistica dell'unità, lo scrivente ha visionato il fascicolo di condono e svolto approfondimenti presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma, dai quali è emerso quanto segue:

- alla data odierna, non risulta ancora rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, poiché la pratica è in stato 3 (incompleta), mancando parte della documentazione tecnica e amministrativa necessaria al perfezionamento dell'istruttoria. Tale circostanza è stata richiamata anche nell'atto di compravendita (rep. 13948 del 19/09/2019, Notaio Carmen Cecere) tra il **** omissis **** e il debitore esecutato. In sede di riattivazione della pratica sarà necessario aggiornare la titolarità dell'istanza.
- è stata rilevata un'incongruenza tra gli elaborati grafici presenti nel fascicolo: il disegno identificato come "da allegare alla domanda di condono (DL 326/03) prot. 153066 del 26/11/2004" rispecchia la planimetria catastale, ma risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi. Diversamente, il progetto identificato come "progetto per l'immobile sito in Roma, Via Nociglia n. 6 angolo Via del Torraccio, prot. 103818 del 06/10/2005" rispecchia fedelmente lo stato attuale. Considerata la sua maggiore aderenza alla realtà e la sua datazione successiva, si ritiene che quest'ultimo possa essere utilizzato come riferimento ai fini della conclusione dell'istruttoria.
- per quanto riguarda la tettoia in legno realizzata adiacente all'abitazione, essa costituisce pertinenza dell'immobile, ma è stata edificata in parte su area di proprietà esclusiva di terzi (posto auto censito al fg. 1030, part. 214, sub. 521 – proprietà **** omissis ****) e in parte su area comune (B.C.N.C. ai sub. 517-518-519-520-521-524-525-526-527-528-529), in assenza di qualsiasi titolo edilizio. Non risultano autorizzazioni né presso l'Ufficio Condono né presso il Municipio territorialmente competente (Municipio VI).

Alla luce di quanto rilevato, è stata svolta un'analisi multidimensionale al fine di verificare la possibilità di regolarizzare, integralmente o parzialmente, la situazione:

- in via prioritaria, si dovrà procedere alla riattivazione dell'istruttoria, attraverso la procedura semplificata, presso l'Ufficio Speciale Condono, finalizzata al rilascio della concessione in sanatoria, previa verifica degli oneri amministrativi ancora dovuti, che potranno essere definiti con esattezza solo al momento della riattivazione. In tale sede si potrà in via definitiva accertare la sussistenza di tutti i presupposti utili al

[1] secondo l'art. 2, comma 1, lettera B-1 della Legge Regionale n. 12 del 08.11.2004 la nuova costruzione edificata (MC 55.10) non supera il limite massimo di cubatura previsto, *trattandosi opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che: 1) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 900 metri cubi, nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza.*

[2] Si precisa che il fascicolo di condono contiene documentazione parzialmente incongruente: l'elaborato grafico e la perizia giurata indicano come proprietaria del cespite la **** omissis ****. mentre la domanda, l'atto notorio, i versamenti e la relazione descrittiva fanno riferimento all'istante.

positivo perfezionamento dell'istruttoria rispetto alla quale, sulla scorta dell'informazioni note e rese disponibili non sussisterebbero evidenti elementi ostativi. Si dovrà, inoltre, provvedere all'aggiornamento dei dati relativi alla proprietà e regolarizzata la situazione catastale, nella considerazione che non risultano modifiche di consistenza.

In merito alla tettoia, trattandosi di un'opera:
- priva di titolo edilizio,
- realizzata su aree non totalmente nella disponibilità del richiedente,
- accessoria a un fabbricato anch'esso privo di legittimazione urbanistica,

essa non può essere oggetto di sanatoria, ai sensi dell'art. 15 della L.R. Lazio 11 agosto 2008, n. 15 e dell'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, anche in presenza della doppia conformità, venendo meno il presupposto della legittimità del manufatto principale. Pertanto, si configura un abuso edilizio non sanabile.

Di conseguenza, si dovrà procedere al ripristino dello stato originario dell'unità, attraverso l'eliminazione di elementi non conformi e superfetazioni, in coerenza con gli elaborati grafici del fascicolo di condono, nelle more del perfezionamento della sanatoria. Tali interventi rientrano nella categoria del restauro conservativo (RC) e potranno essere effettuati mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001 e della Circolare del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, prot. 19137 del 09/03/2012.

Oneri stimati, che saranno detratti dal prezzo:
- Spese professionali per la riattivazione e il completamento della pratica di sanatoria, incluse le pratiche catastali: € 1.500,00;
- Oneri amministrativi per il completamento della pratica di sanatoria: € 1.500,00;
- Oneri professionali e spese di istruttoria per la SCIA relativa alla demolizione della tettoia e del cancello carrabile: € 2.000,00;
- Costo stimato per la demolizione della tettoia e del cancello carrabile: € 5.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

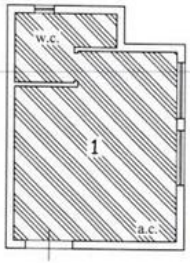
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito degli approfondimenti effettuati, lo Scrivente non ha rilevato la costituzione formale di un condominio né sono emerse evidenze relative alla predisposizione o approvazione di tabelle millesimali.

ELABORATO GRAFICO DA ALLEGARE
ALLA DOMANDA DI CONDONO D.L. 326/03 (ex D.L. 269/03)

PIANTA PIANO TERRA SITUAZIONE ATTUALE
SCALA 1:100

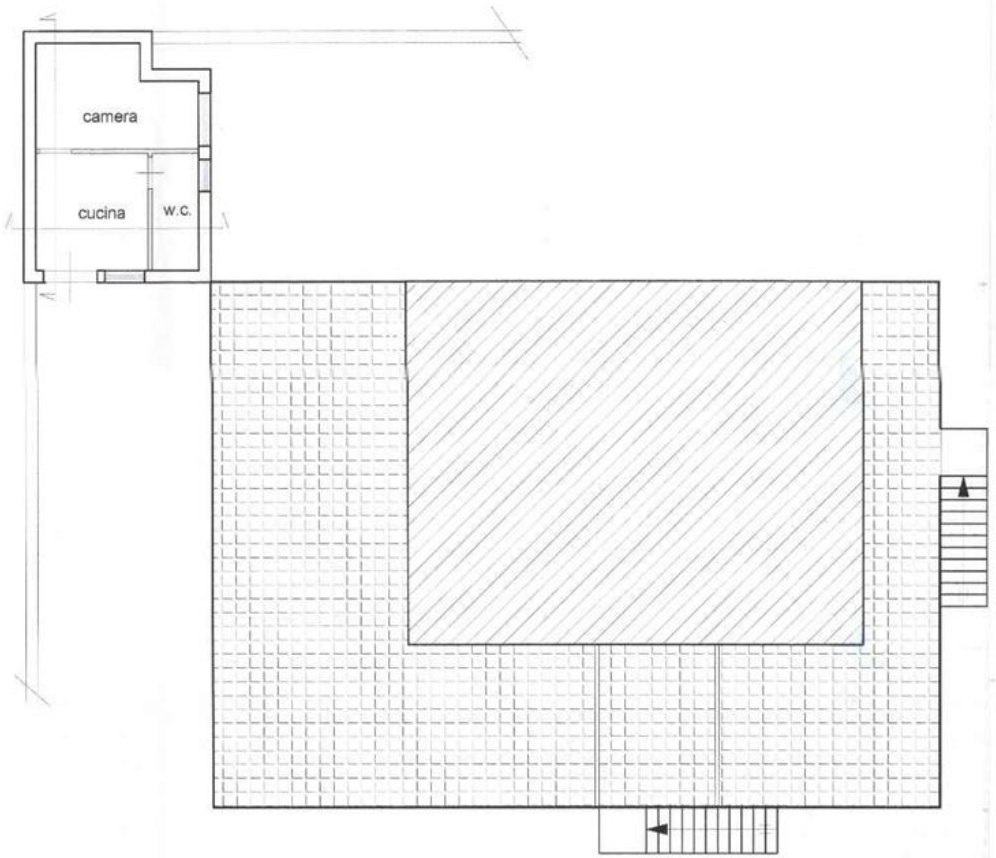


COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
26 NOV 2004
N° Fasc. 153066

LEGENDA		
	SUPERFICI DA SANARE	TIPOLOGIA
1	Realizzazione di nuva costruzione in totale assenza di licenza edilizia per una s.u.a. di mq. 22,04 e un volume pari a mq. 55,10.	Tipologia 1

Elaborato grafico identificato "da allegare alla domanda di condono (DL 326/03) prot. 153066 del 26/11/2004"

PIANTA PIANO TERRA scala 1:100



Elaborato grafico identificato "progetto per l'immobile sito in Roma, VIA NOCIGLIA n° 6 Angolo Via del Torraccio prot. 103818 del 06/10/2005"

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metri ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiale ed esperita un'attenta e puntale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Con riferimento all'immobile ed alla zona di Torre Gaia, si è pervenuti alla cifra di €. 1.500,00 dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI ove si evince un valore minimo di €. 1.250,00 ed un valore massimo di €. 1.800,00.
per eventuali chiarimenti.

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

- **Bene N° 1** - A L'immobile oggetto della presente descrizione è un appartamento situato in Via Nociglia n. 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1030, particella 611, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, per una superficie catastale pari a 26 mq. L'unità immobiliare è accessibile tramite ingresso carrabile e pedonale posto al civico 6 di Via Nociglia e si colloca nella parte retrostante della corte comune, condivisa con altre proprietà facenti capo al fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1030, particella 214. Più precisamente, l'accesso alla proprietà avviene attraverso un secondo cancello carrabile installato sulla corte comune, attualmente destinato a uso esclusivo dell'unità in oggetto, in quanto separa fisicamente la stessa dal resto delle porzioni comuni. Il fabbricato presenta una conformazione in pianta sub-rettangolare ed è distribuito internamente come segue: ingresso con angolo cottura, bagno e camera da letto. L'ingresso funge da vano di disimpegno e collegamento tra i due ambienti principali, i quali non sono tra loro comunicanti direttamente. All'esterno, in prosecuzione del fabbricato e in aderenza ad esso, è stata realizzata una tettoia coperta, collocata su parte della corte comune. Tale struttura è utilizzata anche per il ricovero di un'autovettura ed è costituita da strutture verticali e orizzontali in legno, asservite esclusivamente al manufatto oggetto della presente descrizione. Le strutture portanti verticali risultano addossate da un lato alla muratura di confine con proprietà esterne al compendio, e dall'altro al fabbricato principale, con il quale l'unità condivide la corte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Nociglia 6, piano T	24,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
				Valore di stima:	€ 36.000,00

Ai sensi dell'art. 568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 5%.

Valore di mercato individuato:	……	€. 36.000,00
Riduzione per assenza di vizi:	……	€. 1.800,00
Riduzione per irregolarità:	……	€. 10.000,00
Valore piena proprietà immobile libero:	……..	€. 24.200,00

in c.t. **€. 24.500,00**

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione.

Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edifico e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi. 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 _____

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Francesco Gravina

Elenco allegati

1. Rilievo fotografico
2. Nota di trascrizione prot. 93409 del 20/10/2023
3. Nota di trascrizione prot. 25935 del 10/12/2024
4. Nota di trascrizione prot. 28115 del 18/06/1979
5. Ispezione ipotecaria sub 611
6. Atto rep. 622075 del 07/12/2004 del notaio Antonino D'Agostino
7. Atto rep. 13948 del 19/09/2019 Notaio Carmen Cecere
8. Risposta Municipio VI
9. Planimetria catastale sub 611
10. Visura catastale sub 611
11. Visura catastale sub 516, 521, 524 e 525
12. Elaborato planimetrico part. 214 prot. RM0536948 del 30/10/2023
13. Fascicolo condono

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - L'immobile oggetto della presente descrizione è un appartamento situato in Via Nociglia n. 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1030, particella 611, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, per una superficie catastale pari a 26 mq. L'unità immobiliare è accessibile tramite ingresso carrabile e pedonale posto al civico 6 di Via Nociglia e si colloca nella parte retrostante della corte comune, condivisa con altre proprietà facenti capo al fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1030, particella 214. Più precisamente, l'accesso alla proprietà avviene attraverso un secondo cancello carrabile installato sulla corte comune, attualmente destinato a uso esclusivo dell'unità in oggetto, in quanto separa fisicamente la stessa dal resto delle porzioni comuni. Il fabbricato presenta una conformazione in pianta sub-rettangolare ed è distribuito internamente come segue: ingresso con angolo cottura, bagno e camera da letto. L'ingresso funge da vano di disimpegno e collegamento tra i due ambienti principali, i quali non sono tra loro comunicanti direttamente. All'esterno, in prosecuzione del fabbricato e in aderenza ad esso, è stata realizzata una tettoia coperta, collocata su parte della corte comune. Tale struttura è utilizzata anche per il ricovero di un'autovettura ed è costituita da strutture verticali e orizzontali in legno, asservite esclusivamente al manufatto oggetto della presente descrizione. Le strutture portanti verticali risultano addossate da un lato alla muratura di confine con proprietà esterne al compendio, e dall'altro al fabbricato principale, con il quale l'unità condivide la corte. L'immobile si presenta in normale stato manutentivo. Le strutture principali (tetto, travi, murature) appaiono ad un sopralluogo visivo integre, mentre le finiture (intonaci, rivestimenti, tinteggiature) mostrano segni di usura e umidità in alcuni punti. Gli impianti sono funzionanti, seppur datati. Necessari interventi di pulizia, tinteggiatura e deumidificazione. Il fabbricato si compone di un corpo di fabbrica a un piano fuori terra, con struttura portante in muratura piena. La copertura è a falde inclinate con struttura lignea a vista, costituita da travi principali e secondarie, sovrastate da manto di tegole in laterizio. I solai interni sono realizzati in legno con finitura in travi e tavolato a vista. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, di formato medio, posate a correre. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti mantengono la struttura in legno a vista. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro camera e sistema oscurante mediante persiane. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, dotato di corpi illuminanti e prese a parete. L'impianto idrico-sanitario è completo, composto da lavabo, bidet, vaso e box doccia nel servizio igienico. È presente un impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio, tra cui uno scaldasalviette a parete nel bagno. La cucina è realizzata con elementi componibili, dotata di piano cottura, forno, lavello e pensili. Le pareti in prossimità dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle ceramiche. Esternamente è presente una tettoia adibita a posto auto coperto, con struttura portante in legno e copertura a falda unica, costituita da travi lignee e manto di copertura in tegole. Il piano di calpestio sotto la tettoia è realizzato in lastre di pietra naturale posate a mosaico irregolare. È presente un'area adibita a lavanderia con lavatrice, lavandino e stendibiancheria. L'accesso alla tettoia avviene tramite un vialetto pavimentato con pietra naturale che conduce al cancello carrabile, che separa la proprietà così come descritta dalla corte comune. A seguito degli approfondimenti condotti presso il Dipartimento di Pianificazione Urbanistica e il relativo Ufficio Condono, è emerso che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. In particolare, si è accertato che, per regolarizzare tale situazione, è stata presentata presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma, in data 26 novembre 2004, una domanda di concessione in sanatoria, protocollata al n. 153066 (protocollo pratica n. 532636), intestata al **** omissis ****. L'istanza riguardava la sanatoria di una violazione edilizia consistente nell'ampliamento della superficie utile e volumetrica, mediante la realizzazione di un nuovo corpo edilizio al piano terra, avente una superficie residenziale dichiarata di 22,04 mq. L'intervento è riferibile al fabbricato sito sul foglio catastale 1030, particella 214, e insiste sull'area libera del lotto su cui sorge

il manufatto principale. Il cespite in oggetto risulta funzionalmente indipendente, pur condividendo l'accesso pedonale e carrabile con il fabbricato principale, ubicato al civico n. 6 di Via Nociglia. Condivide, inoltre, la corte censita al foglio 1030, particella 214, subalterno 516, con le unità immobiliari identificate dai subalterni 517-518-519-520-521-524-525-526-527-528-529. Per accertare la regolarità urbanistica dell'unità, lo scrivente ha visionato il fascicolo di condono e svolto approfondimenti presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma, dai quali è emerso quanto segue: alla data odierna, non risulta ancora rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, poiché la pratica è in stato 3 (incompleta), mancando parte della documentazione tecnica e amministrativa necessaria al perfezionamento dell'istruttoria. Tale circostanza è stata richiamata anche nell'atto di compravendita (rep. 13948 del 19/09/2019, Notaio Carmen Cecere) tra il **** omissis **** e il debitore esecutato. In sede di riattivazione della pratica sarà necessario aggiornare la titolarità dell'istanza. è stata rilevata un'incongruenza tra gli elaborati grafici presenti nel fascicolo: il disegno identificato come "da allegare alla domanda di condono (DL 326/03) prot. 153066 del 26/11/2004" rispecchia la planimetria catastale, ma risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi. Diversamente, il progetto identificato come "progetto per l'immobile sito in Roma, Via Nociglia n. 6 angolo Via del Torraccio, prot. 103818 del 06/10/2005" rispecchia fedelmente lo stato attuale. Considerata la sua maggiore aderenza alla realtà e la sua datazione successiva, si ritiene che quest'ultimo possa essere utilizzato come riferimento ai fini della conclusione dell'istruttoria. per quanto riguarda la tettoia in legno realizzata adiacente all'abitazione, essa costituisce pertinenza dell'immobile, ma è stata edificata in parte su area di proprietà esclusiva di terzi (posto auto censito al fg. 1030, part. 214, sub. 521 – proprietà **** OMISSIS ****) e in parte su area comune (B.C.N.C. ai sub. 517-518-519-520-521-524-525-526-527-528-529), in assenza di qualsiasi titolo edilizio. Non risultano autorizzazioni né presso l'Ufficio Condono né presso il Municipio territorialmente competente (Municipio VI). Alla luce di quanto rilevato, è stata svolta un'analisi multidimensionale al fine di verificare la possibilità di regolarizzare, integralmente o parzialmente, la situazione: in via prioritaria, si dovrà procedere alla riattivazione dell'istruttoria presso l'Ufficio Speciale Condono, finalizzata al rilascio della concessione in sanatoria, previa verifica degli oneri amministrativi ancora dovuti, che potranno essere definiti con esattezza solo al momento della riattivazione. In tale sede dovranno essere aggiornati anche i dati relativi alla proprietà e regolarizzata la situazione catastale, nella considerazione che non risultano modifiche di consistenza. In merito alla tettoia, trattandosi di un'opera: priva di titolo edilizio, realizzata su aree non totalmente nella disponibilità del richiedente, accessoria a un fabbricato anch'esso privo di legittimazione urbanistica, essa non può essere oggetto di sanatoria, ai sensi dell'art. 15 della L.R. Lazio 11 agosto 2008, n. 15 e dell'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, anche in presenza della doppia conformità, venendo meno il presupposto della legittimità del manufatto principale. Pertanto, si configura un abuso edilizio non sanabile. Di conseguenza, si dovrà procedere al ripristino dello stato originario dell'unità, attraverso l'eliminazione di elementi non conformi e superfetazioni, in coerenza con gli elaborati grafici del fascicolo di condono, nelle more del perfezionamento della sanatoria. Tali interventi rientrano nella categoria del restauro conservativo (RC) e potranno essere effettuati mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001 e della Circolare del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, prot. 19137 del 09/03/2012. Oneri stimati, che saranno detratti dal prezzo: Spese professionali per la riattivazione e il completamento della pratica di sanatoria, incluse le pratiche catastali: € 1.500,00; Oneri amministrativi per il completamento della pratica di sanatoria: € 1.500,00; Oneri professionali e spese di istruttoria per la SCIA relativa alla demolizione della tettoia e del cancello carrabile: € 2.000,00; Costo stimato per la demolizione della tettoia e del cancello carrabile: € 5.000,00.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1109/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Nociglia 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1030, Part. 611, Zc. 6, Categoria A4	**Superficie**	24,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato manutentivo. Le strutture principali (tetto, travi, murature) appaiono ad un sopralluogo visivo integre, mentre le finiture (intonaci, rivestimenti, tinteggiature) mostrano segni di usura e umidità in alcuni punti. Gli impianti sono funzionanti, seppur datati. Necessari interventi di pulizia, tinteggiatura e deumidificazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente descrizione è un appartamento situato in Via Nociglia n. 6, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1030, particella 611, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, per una superficie catastale pari a 26 mq. L'unità immobiliare è accessibile tramite ingresso carrabile e pedonale posto al civico 6 di Via Nociglia e si colloca nella parte retrostante della corte comune, condivisa con altre proprietà facenti capo al fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1030, particella 214. Più precisamente, l'accesso alla proprietà avviene attraverso un secondo cancello carrabile installato sulla corte comune, attualmente destinato a uso esclusivo dell'unità in oggetto, in quanto separa fisicamente la stessa dal resto delle porzioni comuni. Il fabbricato presenta una conformazione in pianta sub-rettangolare ed è distribuito internamente come segue: ingresso con angolo cottura, bagno e camera da letto. L'ingresso funge da vano di disimpegno e collegamento tra i due ambienti principali, i quali non sono tra loro comunicanti direttamente. All'esterno, in prosecuzione del fabbricato e in aderenza ad esso, è stata realizzata una tettoia coperta, collocata su parte della corte comune. Tale struttura è utilizzata anche per il ricovero di un'autovettura ed è costituita da strutture verticali e orizzontali in legno, asservite esclusivamente al manufatto oggetto della presente descrizione. Le strutture portanti verticali risultano addossate da un lato alla muratura di confine con proprietà esterne al compendio, e dall'altro al fabbricato principale, con il quale l'unità condivide la corte. L'immobile si presenta in normale stato manutentivo. Le strutture principali (tetto, travi, murature) appaiono ad un sopralluogo visivo integre, mentre le finiture (intonaci, rivestimenti, tinteggiature) mostrano segni di usura e umidità in alcuni punti. Gli impianti sono funzionanti, seppur datati. Necessari interventi di pulizia, tinteggiatura e deumidificazione. Il fabbricato si compone di un corpo di fabbrica a un piano fuori terra, con struttura portante in muratura piena. La copertura è a falde inclinate con struttura lignea a vista, costituita da travi principali e secondarie, sovrastate da manto di tegole in laterizio. I solai interni sono realizzati in legno con finitura in travi e tavolato a vista. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, di formato medio, posate a correre. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti mantengono la struttura in legno a vista. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro camera e sistema oscurante mediante persiane. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, dotato di corpi illuminanti e prese a parete. L'impianto idrico-sanitario è completo, composto da lavabo, bidet, vaso e box doccia nel servizio igienico. È presente un impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio, tra cui uno scaldasalviette a parete nel bagno. La cucina è realizzata con elementi componibili, dotata di piano cottura, forno, lavello e pensili. Le pareti in prossimità dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle ceramiche. Esternamente è presente una tettoia adibita a posto auto coperto, con struttura portante in legno e copertura a falda unica, costituita da travi lignee e manto di copertura in tegole. Il piano di calpestio sotto la tettoia è realizzato in lastre di pietra naturale posate a mosaico irregolare. È presente un'area adibita a lavanderia con lavatrice, lavandino e stendibiancheria. L'accesso alla tettoia avviene tramite un vialetto pavimentato con pietra naturale che conduce al cancello carrabile, che separa la proprietà così come descritta dalla corte comune. A seguito degli approfondimenti condotti presso il Dipartimento di Pianificazione Urbanistica e il relativo Ufficio Condono, è emerso che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. In particolare, si è accertato che, per regolarizzare tale situazione, è stata presentata presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma, in data 26 novembre 2004, una domanda di concessione in sanatoria, protocollata al n. 153066 (protocollo pratica n. 532636), intestata al **** omissis ****. L'istanza riguardava la sanatoria di una violazione edilizia consistente nell'ampliamento della superficie utile e volumetrica, mediante la realizzazione di un nuovo corpo edilizio al piano terra, avente una superficie residenziale dichiarata di 22,04 mq. L'intervento è riferibile al fabbricato sito sul foglio catastale 1030, particella 214, e insiste sull'area libera del lotto su cui sorge il manufatto principale. Il cespite in oggetto risulta funzionalmente		

	indipendente, pur condividendo l'accesso pedonale e carrabile con il fabbricato principale, ubicato al civico n. 6 di Via Nociglia. Condivide, inoltre, la corte censita al foglio 1030, particella 214, subalterno 516, con le unità immobiliari identificate dai subalterni 517-518-519-520-521-524-525-526-527-528-529. Per accertare la regolarità urbanistica dell'unità, lo scrivente ha visionato il fascicolo di condono e svolto approfondimenti presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma, dai quali è emerso quanto segue: alla data odierna, non risulta ancora rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, poiché la pratica è in stato 3 (incompleta), mancando parte della documentazione tecnica e amministrativa necessaria al perfezionamento dell'istruttoria. Tale circostanza è stata richiamata anche nell'atto di compravendita (rep. 13948 del 19/09/2019, Notaio Carmen Cecere) tra il **** omissis **** e il debitore esecutato. In sede di riattivazione della pratica sarà necessario aggiornare la titolarità dell'istanza. è stata rilevata un'incongruenza tra gli elaborati grafici presenti nel fascicolo: il disegno identificato come "da allegare alla domanda di condono (DL 326/03) prot. 153066 del 26/11/2004" rispecchia la planimetria catastale, ma risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi. Diversamente, il progetto identificato come "progetto per l'immobile sito in Roma, Via Nociglia n. 6 angolo Via del Torraccio, prot. 103818 del 06/10/2005" rispecchia fedelmente lo stato attuale. Considerata la sua maggiore aderenza alla realtà e la sua datazione successiva, si ritiene che quest'ultimo possa essere utilizzato come riferimento ai fini della conclusione dell'istruttoria. per quanto riguarda la tettoia in legno realizzata adiacente all'abitazione, essa costituisce pertinenza dell'immobile, ma è stata edificata in parte su area di proprietà esclusiva di terzi (posto auto censito al fg. 1030, part. 214, sub. 521 – proprietà **** OMISSIS ****) e in parte su area comune (B.C.N.C. ai sub. 517-518-519-520-521-524-525-526-527-528-529), in assenza di qualsiasi titolo edilizio. Non risultano autorizzazioni né presso l'Ufficio Condono né presso il Municipio territorialmente competente (Municipio VI). Alla luce di quanto rilevato, è stata svolta un'analisi multidimensionale al fine di verificare la possibilità di regolarizzare, integralmente o parzialmente, la situazione: in via prioritaria, si dovrà procedere alla riattivazione dell'istruttoria presso l'Ufficio Speciale Condono, finalizzata al rilascio della concessione in sanatoria, previa verifica degli oneri amministrativi ancora dovuti, che potranno essere definiti con esattezza solo al momento della riattivazione. In tale sede dovranno essere aggiornati anche i dati relativi alla proprietà e regolarizzata la situazione catastale, nella considerazione che non risultano modifiche di consistenza. In merito alla tettoia, trattandosi di un'opera: priva di titolo edilizio, realizzata su aree non totalmente nella disponibilità del richiedente, accessoria a un fabbricato anch'esso privo di legittimazione urbanistica, essa non può essere oggetto di sanatoria, ai sensi dell'art. 15 della L.R. Lazio 11 agosto 2008, n. 15 e dell'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, anche in presenza della doppia conformità, venendo meno il presupposto della legittimità del manufatto principale. Pertanto, si configura un abuso edilizio non sanabile. Di conseguenza, si dovrà procedere al ripristino dello stato originario dell'unità, attraverso l'eliminazione di elementi non conformi e superfetazioni, in coerenza con gli elaborati grafici del fascicolo di condono, nelle more del perfezionamento della sanatoria. Tali interventi rientrano nella categoria del restauro conservativo (RC) e potranno essere effettuati mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001 e della Circolare del Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, prot. 19137 del 09/03/2012. Oneri stimati, che saranno detratti dal prezzo: Spese professionali per la riattivazione e il completamento della pratica di sanatoria, incluse le pratiche catastali: € 1.500,00; Oneri amministrativi per il completamento della pratica di sanatoria: € 1.500,00; Oneri professionali e spese di istruttoria per la SCIA relativa alla demolizione della tettoia e del cancello carrabile: € 2.000,00; Costo stimato per la demolizione della tettoia e del cancello carrabile: € 5.000,00.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo