TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 135/2025**

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******



SOMMARIO

Premessa 3
Lotto Unico 4
- **Descrizione** 5
- **Completezza documentazione ex art. 567** 9
- **Titolarità** 10
- **Confini** 11
- **Consistenza** 11
- **Cronistoria Dati Catastali** 11
- **Dati Catastali** 12
- **Precisazioni** 13
- **Patti** 13
- **Stato conservativo** 14
- **Parti Comuni** 15
- **Servitù, censo, livello, usi civici** 15
- **Caratteristiche costruttive prevalenti** 15
- **Stato di occupazione** 18
- **Provenienze Ventennali** 18
- **Formalità pregiudizievoli** 20
- **Normativa urbanistica** 21
- **Regolarità edilizia** 27
- **Vincoli od oneri condominiali** 36

Stima / Formazione lotti 37
Riepilogo bando d'asta 41
- **Lotto Unico** 41

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 135/2025 43
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 187.000,00** 43

INCARICO

In data 12/11/2025, con provvedimento fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via dei Facchinetti n. 22, piano T, interno 2, censito in Catasto Fabbricati al foglio 421, p.lla 2113, sub 2.**

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via dei Facchinetti n. 22, piano T, int. 2, censito in Catasto Fabbricati al foglio 421, p.lla 2113, sub 2.**

DESCRIZIONE

1 IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, zona Pisana, in Via dei Facchinetti n. 22.

DATI GENERALI DEL COMUNE
Provincia: RM
Comune: ROMA
Codice catastale: H501
Ripartizione geografica Istat: Centro
Grado urbanizzazione: "Città" o "Zone densamente popolate"
Regione agraria: COMUNE DI ROMA 11 12 13 14 15

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE
Denominazione: Roma
Tipologia: Città metropolitana

ZONA ALTIMETRICA
Denominazione: Pianura
Altitudine centro: 20 m

CLASSIFICAZIONE SISMICA
Zona: 3A

COORDINATE GEOGRAFICHE
Latitudine: 41.87517
Longitudine: 12.41493



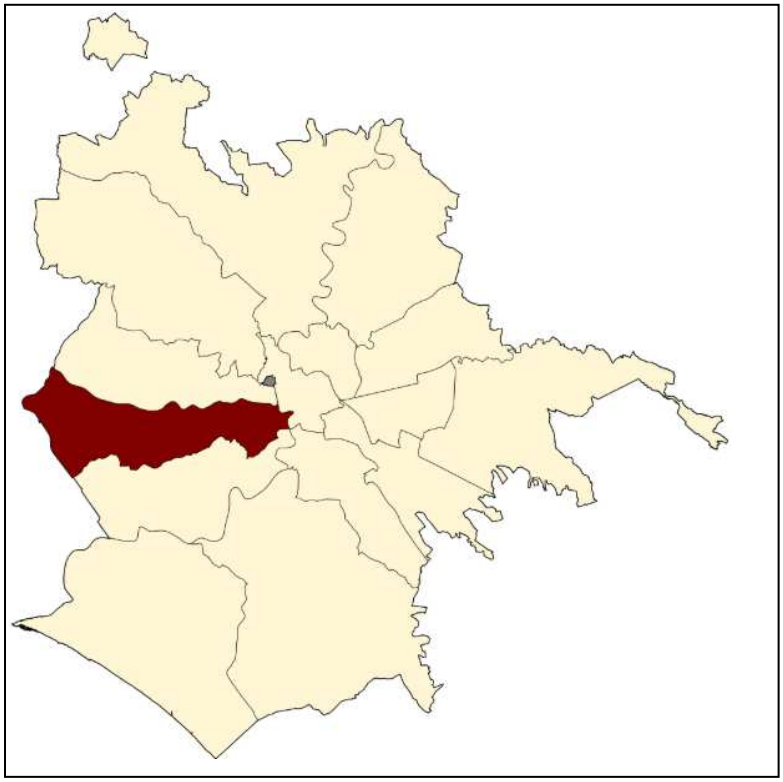
ORTOFOTO



SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE

2 INQUADRAMENTO URBANO E CONTESTO EDILIZIO

La Pisana costituisce la quarantaquattresima zona di Roma nell'Agro Romano ed è situata nel quadrante ovest della città, in posizione compresa tra il Grande Raccordo Anulare e Via Portuense. Si tratta di un quartiere periferico, che ha vissuto un importante sviluppo edilizio a partire dagli anni '60, caratterizzato dalla presenza di ampie aree verdi, tra cui la Riserva Tenuta dei Massimi.



L'area in cui è ubicato il bene pignorato si inserisce in un tessuto urbano di tipo popolare, caratterizzato da una densità abitativa medio-alta e destinazione d'uso prevalentemente residenziale.
La zona risulta ben collegata alla viabilità principale, in quanto prossima al Grande Raccordo Anulare e all'autostrada Roma-Fiumicino (A91), oltre che a via della Pisana, che rappresenta l'asse viario di riferimento.

Il trasporto pubblico è garantito da linee autobus urbane con fermate nelle immediate vicinanze; in particolare, la linea H consente il collegamento con la stazione ferroviaria di Trastevere e con il centro cittadino.

Il quartiere è dotato di sufficienti servizi e infrastrutture, essendo presenti - nel raggio di 500 mt - banca, supermercati, ufficio postale, strutture sanitarie - tra cui l'ospedale San Raffaele - e servizi essenziali di quartiere, nonché di discreti servizi commerciali/artigianali, localizzati prevalentemente lungo via della Pisana. Le strutture scolastiche sono poste nel raggio di circa 800 metri ovvero 10 minuti a piedi. L'area è inoltre caratterizzata dalla presenza di ampi spazi verdi, sia privati sia pubblici.

Sotto il profilo architettonico, il quartiere si caratterizza per la presenza di nuclei edilizi costruiti, per maggior parte, tra gli anni '50-'60, sorti in gran parte in maniera spontanea, con destinazione residenziale e tipologie edilizie costituite da fabbricati articolati su 2/4 piani, realizzati con una sufficiente qualità architettonica.

3 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO E DEL CESPITE

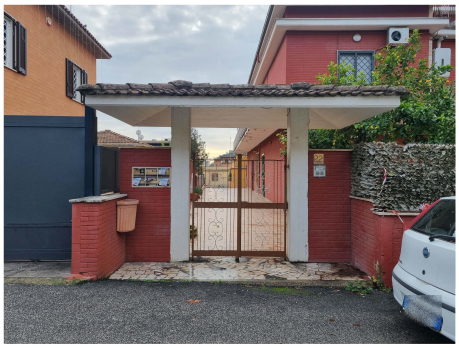
L'unità immobiliare pignorata è ubicata in via dei Facchinetti, traversa che collega Via della Pisana con Via del Fosso di Bravetta.

Si tratta di una strada locale con andamento in discreta pendenza, a doppio senso di marcia, di sezione piuttosto ridotta, priva di marciapiedi e percorsa da traffico prevalentemente locale, con livelli di rumorosità contenuti.

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato realizzato con struttura mista in muratura e cemento armato, rifinita con rivestimento effetto cortina.

L'edificio si sviluppa su quattro livelli (PT-1-2-S1), è privo di ascensore ed è dotato di due distinti accessi: uno da via dei Facchinetti n. 22 ed un secondo da Via dei Malaspina n. 9/b, strada parallela a via dei Facchinetti ma posta ad una quota inferiore.





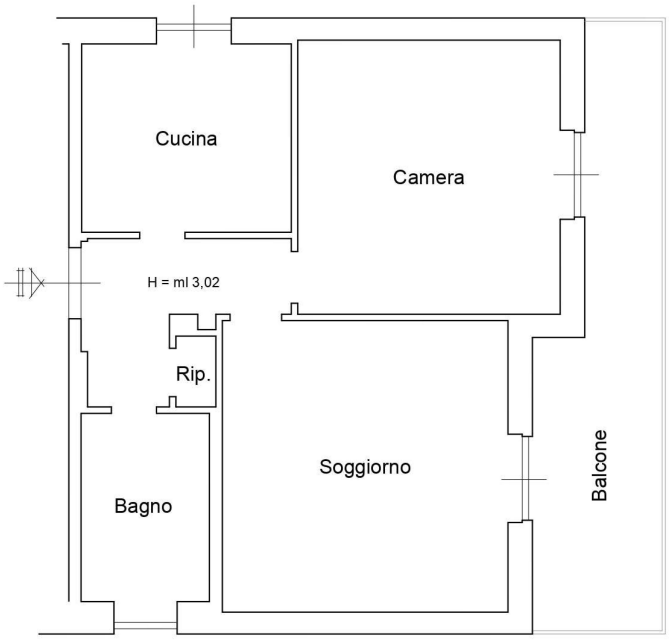
VISTE VARIE DEL FABBRICATO





VISTE INGRESSI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al piano terra ed è identificata con l'interno n. 2. Si tratta di un appartamento ad uso residenziale composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, piccolo ripostiglio, una camera e un balcone, accessibile sia dalla camera sia dal soggiorno.



PLANIMETRIA ATTUALE



VISTE DEGLI INTERNI

A seguito del sopralluogo effettuato si è constatata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, mentre sono state rilevate difformità rispetto ai titoli assentiti, a causa di modifiche interne che verranno descritte nei successivi paragrafi.

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

In data in 19/12/2025 la scrivente, unitamente al Custode nominato Avv. Marina Galiani, ha eseguito l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza della sig.ra **** Omissis **** comproprietaria esecutata (cfr. allegato n. 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 di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- ****** Omissis **** (Proprietà 1/2)**

- ****** Omissis **** (Proprietà 1/2)**

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****** Omissis **** (Proprietà 1/2)**

- ****** Omissis **** (Proprietà 1/2)**

e dunque per l'intera piena proprietà.

Il bene staggito è di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati - per la quota e i diritti pari a 1/2 ciascuno - per averlo acquistato con:

- **atto di compravendita** a rogito Notaio Luigi D'Alessandro del 24/07/2012 rep. n. 27438/19768, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 il 26/07/2012 al n. 58462 di formalità (cfr. allegato n. 6).

Al momento dell'acquisto gli esecutati hanno dichiarato di essere di stato libero, dichiarazioni che trovano conferma nei certificati di stato civile - famiglia che si allegano (cfr. allegato n. 8).

CONFINI

L'unità immobiliare *de qua* confina con vialetto di accesso comune da via dei Facchinetti (sub 8), distacco verso corte al PT di via dei Malaspina per due lati (sub 8), vano scala condominiale, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,40 mq	71,60 mq	1	71,60 mq	3,02 m	Terra
Balcone scoperto	15,60 mq	15,60 mq	0,25	3,90 mq	-	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**75,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**75,50 mq**		

Il bene staggito è di piena esclusiva proprietà degli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno, pertanto non vi è necessità di esprimersi sulla divisibilità dello stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 421, Part. 474, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,83 Piano Terra
Dal **01/01/1992** al **09/06/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 421, Part. 474, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 524,20 Piano Terra
Dal **09/06/2008** al **05/09/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 421, Part. 2113, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani

		Rendita € 524,20 Piano Terra
Dal **05/09/2008** al **24/07/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 421, Part. 2113, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 524,20 Piano Terra
Dal **24/07/2012** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 421, Part. 2113, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 524,20 Piano Terra
Dal **09/11/2015** al **25/05/2026**	**** Omissis ****	**Catasto Fabbricati** **Fg. 421, Part. 2113, Sub. 2**, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 524,20 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si evidenzia che, con variazione del 07/05/1996 (Pratica n. RM0768493 registrata in atti dal 09/06/2008) l'immobile è stato oggetto di aggiornamento per esatta rappresentazione grafica, con il numero di particella originario (p.lla 474) che è stato variato con la p.lla 2113 per allineamento con il Catasto Terreni (variazione n. 51059.1/1996).

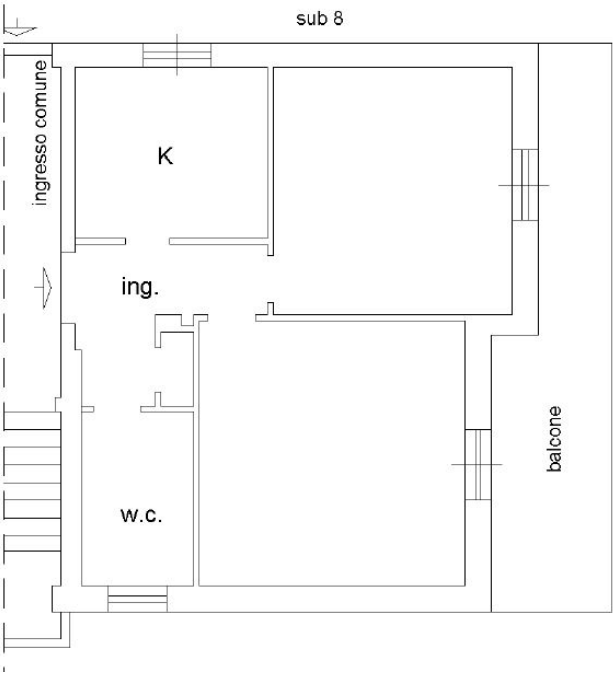
Con Tipo Mappale del 01/04/1996 infatti (pratica n. RM 0853484 in atti dal 05/06/2007), l'originaria p.lla 474 del foglio 421, censita al Catasto Terreni come seminativo di superficie pari a mq 613, sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui il cespite pignorato è parte, è stata soppressa e dalla stessa è stata originata la p.lla 2113, Ente Urbano di pari superficie (mq 613), che identifica il compendio immobiliare al Catasto Fabbricati all'attualità (cfr. allegato n. 4).

DATI CATASTALI

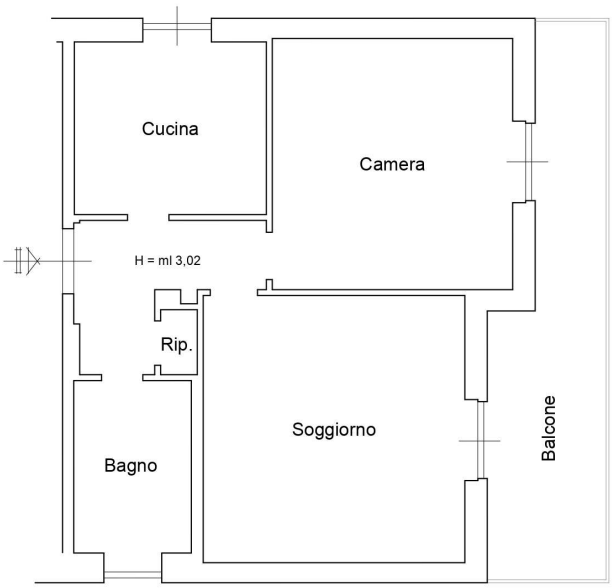
Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	421	**2113**	**2**	5	A4	3	3,5 vani	78 mq	€ 524,20	Terra	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate.



PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DEI LUOGHI

PRECISAZIONI

Il bene staggìto non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

PATTI

Con atto del dott. Francesco Giampetruzzi, coadiutore del Notaio Raffaele Capasso, rep. n. 56082, racc. n. 19703, trascritto a Roma 3 il 23/09/1968, Reg. Gen. n. 82529, Reg. Part. n. 54708, è stato costituito atto unilaterale d'obbligo edilizio con il quale i signori ****Omissis**** e ****Omissis****, per ottenere la Licenza Edilizia necessaria all'edificazione del fabbricato di cui il bene staggito è parte, si sono impegnati a:

- vincolare l'area occorrente, di mq 612,50 al servizio della progettata costruzione;
- destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 152;
- sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato.

Il tutto per come meglio specificato nell'atto *de quo* che si allega (cfr. allegato n.5).

STATO CONSERVATIVO

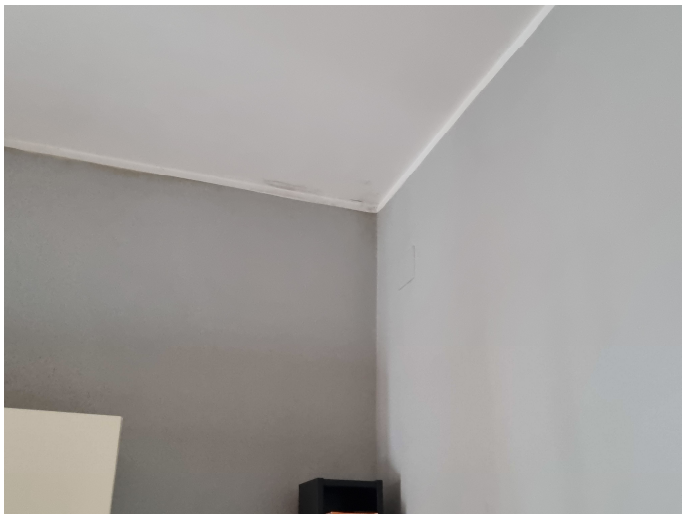
L'appartamento versa complessivamente in uno stato di manutenzione discreto (cfr. allegato n.1).

Nel bagno e nel soggiorno si rileva la presenza di piccole muffe e fenomeni di condensa superficiale. Sul soffitto del servizio igienico sono inoltre visibili tracce di una infiltrazione pregressa, allo stato non attiva.

Il tutto come documentato nella documentazione fotografica sottostante.



DETTAGLIO ANGOLO BAGNO



DETTAGLIO SALA

PARTI COMUNI

L'immobile non è ricompreso in condominio e pertanto non vi è il relativo regolamento.

Per le parti comuni ai proprietari delle singole unità immobiliari si rimanda all'art. 1117 c.c. che stabilisce che sono parti di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo:

1. tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2. le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3. le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano tali tipi di gravami.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è parte di un edificio realizzato nella seconda metà degli anni ’60 e articolato su quattro livelli complessivi (piano seminterrato e tre piani fuori terra), con destinazione d'uso mista residenziale e commerciale.

Il fabbricato è servito da un unico corpo scala, privo di ascensore, che dà accesso a due unità immobiliari per ciascun piano (piano terra e primo) e ad un'unica unità immobiliare al piano secondo,

per un totale di n. 5 appartamenti, oltre ai locali commerciali e accessori posti al piano seminterrato.

La struttura portante è di tipo misto, in muratura e cemento armato, rifinita con rivestimento effetto cortina, tinteggiato di colore rosso mattone.

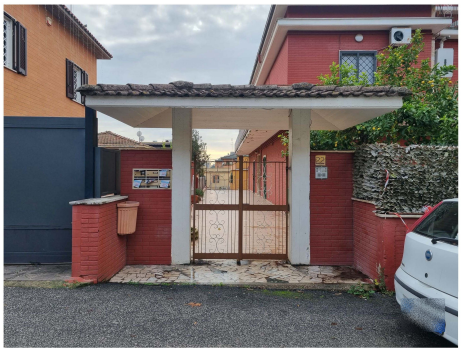
La copertura è in parte piana, a terrazza, ed in parte con tetto a falde.

L'edificio nel suo complesso si presenta in stato manutentivo complessivamente sufficiente, pur evidenziando la necessità di interventi di manutenzione, in particolare sui frontalini e sottoaggetti dei balconi.




Il fabbricato è accessibile tramite due distinti ingressi: uno posto su Via dei Facchinetti, al civico n. 22, dove è ubicato un cancello pedonale che immette in un'area scoperta comune, dalla quale si accede al portone principale e uno da Via dei Malaspina n. 9/B, strada parallela a via dei Facchinetti, ma posta ad una quota inferiore, dove si apre un cancello carrabile che consente l'accesso ad uno spazio esterno pavimentato in pezzame di pietra, su cui si affacciano i locali del piano seminterrato.

Tale area è collegata alla quota superiore di via dei Facchinetti mediante due percorsi pedonali con scale a rampa unica: il primo conduce direttamente all'ingresso del fabbricato, mentre il secondo sbocca su via dei Facchinetti ed è delimitato da un cancelletto pedonale privo di numerazione civica, chiuso con catena e lucchetto.





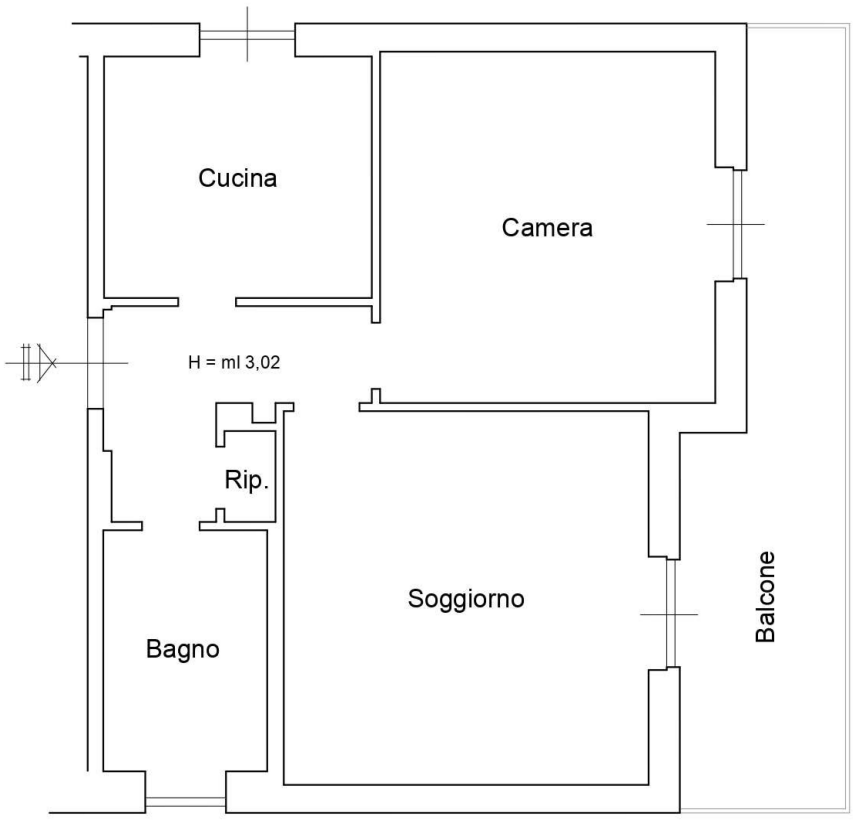
VISTE DEGLI INGRESSI DA VIA DEI FACCHINETTI E DA VIA MALASPINA



VISTA RAMPE INTERNE E INGRESSO SECONDARIO

L'appartamento *de quo*, a destinazione residenziale, è ubicato al piano terra ed è identificato con il numero interno 2.
È composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, una camera, bagno e piccolo ripostiglio, oltre un ampio balcone a livello accessibile sia dal soggiorno sia dalla camera; il tutto con affacci sugli spazi condominiali.

Si evidenzia che la cucina è dotata di porta-finestra con accesso diretto all'area scoperta comune.



PLANIMETRIA STATO ATTUALE

Internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive e d'uso, con finiture di tipo semplice.

Le pareti degli ambienti principali risultano intonacate e tinteggiate (soggiorno in tonalità grigio chiaro, camera con parete di testata di colore rosso). La cucina, tinteggiata in giallo, è parzialmente rivestita in piastrelle di ceramica e grès in corrispondenza delle zone operative, mentre il servizio igienico presenta rivestimento in piastrelle lucide nere fino a un'altezza di circa m 2,00.

I pavimenti sono eterogenei: in parte in marmo (ingresso) e in parte in grès/ceramica di vario formato e colore, con texture tipiche degli anni '60 (camere, cucina e bagno). Le porte interne sono in legno tamburato, di colore ciliegio, del tipo a battente; la porta della cucina risulta rimossa.
Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera, completi di serrande in pvc e grate di sicurezza.

Il servizio igienico è completo e dotato di doccia, con sanitari in ceramica smaltata di colore bianco e sistema di scarico incassato. È dotato di finestra che garantisce l'aerazione naturale.

Per quanto attiene l'impiantistica sono presenti l'impianto idrico e quello elettrico, realizzati sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio alimentati dalla caldaia posta sul balcone.

L'immobile è dotato di allaccio del gas alla rete pubblica ed è servito dall'acquedotto comunale. La produzione di acqua calda sanitaria, come riferito dalla parte, è garantita dalla stessa caldaia utilizzata per il riscaldamento.

Nel soggiorno è presente un condizionatore e il balcone è dotato di punto luce e di punto acqua.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare *de qua* sia sostanzialmente conforme a quanto accatastato, ma non ai titoli assentiti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi l'immobile è abitato dagli stessi debitori esecutati (cfr. allegato n.2).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **13/12/1967** al **05/09/2008**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Crespini	13/12/1967	2199	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR. II. ROMA 3	10/01/1968	2981	2063
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/09/2008** al **24/07/2012**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Guido Ferrara	05/09/2008	33397	5802
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	29/09/2008	124961	77853
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/07/2012**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Luigi D'Alessandro	24/07/2012	27438	19768
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA RR.II. ROMA 1	26/07/2012	79594	58462
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure effettuate non risultano atti successivi alla trascrizione del pignoramento (cfr. allegato n. 11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 1 il 26/07/2012
  Reg. gen. 79595 - Reg. part. 10862
  Quota: 1/1
  Importo: € 264.375,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 176.250,00
  Rogante: Notaio Luigi D'Alessandro
  Data: 24/07/2012
  N° repertorio: 27439
  N° raccolta: 19769

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 1 il 24/02/2025
  Reg. gen. 20931 - Reg. part. 15240
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

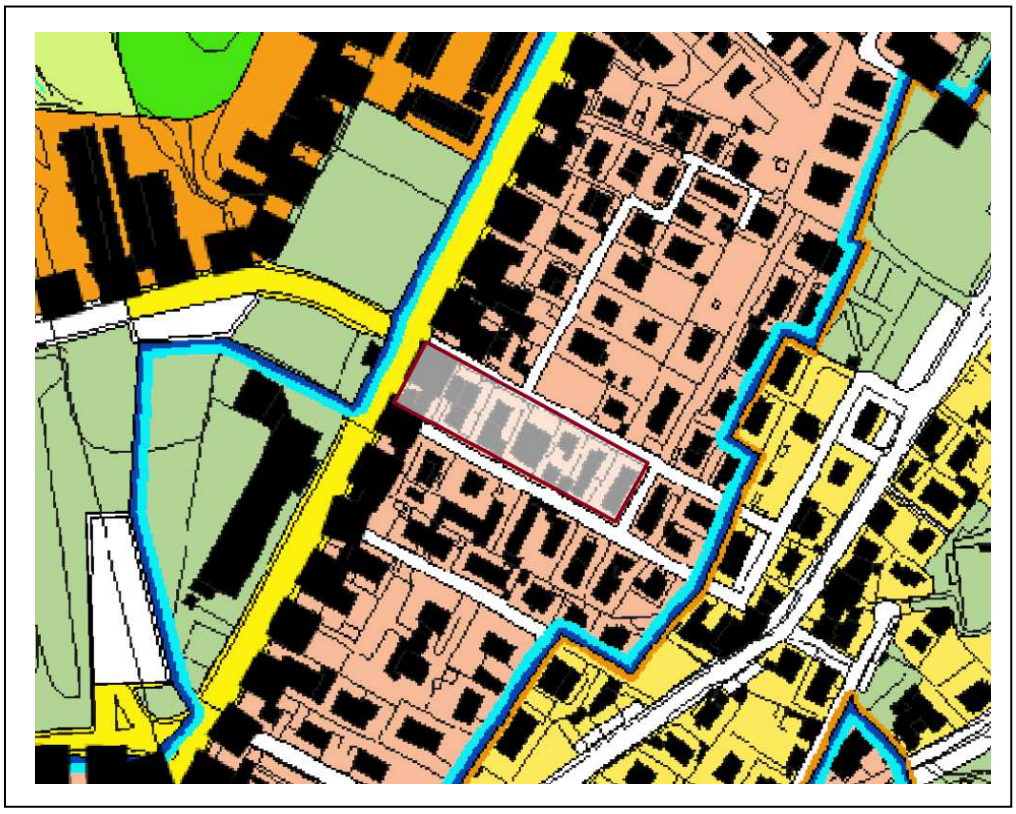
NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

➡ elaborato prescrittivo "*Sistemi e Regole*" - scala 1:10.000
Componente: Sistema insediativo - **Città da ristrutturare**
Tessuto: **Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali**

Strumento attuazione: Programma Integrato - **PRINT n. 4 Bravetta**

disciplinato dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.



SISTEMI E REGOLE 1:10.000

Art. 51. Norme generali

1. Per Città da ristrutturare si intende quella parte della città esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e/o completamento di tali caratteri nonché di adeguamento ed integrazione della viabilità, degli spazi e servizi pubblici.

2. Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali

dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:
a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;
b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;
c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;
d) la qualificazione dell'edilizia.

3. Le componenti della Città da ristrutturare sono:
a) Tessuti, compresi negli Ambiti per Programmi integrati;
b) Ambiti per i Programmi di recupero urbano;
c) Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare.

Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000.

Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare

1. Si intende per Tessuti della città da ristrutturare un insieme di isolati o di lotti edificati e non, con esclusione delle sedi viarie.

2. I Tessuti della Città da ristrutturare si articolano in:
a) Tessuti prevalentemente residenziali;
b) Tessuti prevalentemente per attività.

3. 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.

4. Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) non devono prevedere aumenti di SUL che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5;
b) se comportano aumenti di SUL, non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati successivamente all'adozione del PRG in modo che l'edificazione preesistente superi l'indice EF stabilito dalle presenti norme; l'edificabilità generata dall'applicazione dell'indice EF su tali aree può essere comunque utilizzata dal Comune, per proprie finalità, in sede di Programma integrato, di cui all'art. 53;
c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio;
d) non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata;
e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.

6. Nei tessuti di cui al precedente comma 5, per gli interventi di categoria DR, AMP e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:
H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
IC max = 60% SF;
IP = 30% SF;
DA = 1 albero ogni mq 250 di SF;
DAR = 1 arbusto ogni mq 100 di SF;
DS = 5 m;
i locali interrati dovranno essere destinati ad autorimessa per una quota non inferiore all'80% della loro superficie preesistente e di nuova realizzazione.

7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:
a) Abitative;
b) Commerciali a CU/b;
c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";
d) Turistico-ricettive a CU/b.
e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
f) Parcheggi non pertinenziali.

8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree

destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.

9. Nei tessuti di cui al comma 8, per gli interventi di categoria AMP, DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:
H max = altezza preesistente o altezza media degli edifici confinanti;
IC max = 50% SF;
IP = 25% SF;
DA = 1 albero ogni mq 200 di SF;
DS = m. 5;

10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.

11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:
a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20;
b) Commerciali a CU/b;
c) Servizi a CU/b;
d) Turistico-ricettive a CU/b;
e) Produttive;
f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";
g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

1. I Programmi integrati nella Città da ristrutturare sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione della viabilità e dei servizi, mediante il concorso di risorse private.

2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.

3. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le forme, le procedure e i contenuti di cui all'art. 14, salvo quanto previsto al comma 5, e si applica ad ogni singolo ambito o a più ambiti contigui o prossimi.

4. I Programmi integrati sono di competenza dei Municipi, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 8. Ai sensi dell'art. 13, comma 3, il Consiglio comunale o la Giunta comunale, sulla base delle rispettive competenze, possono emanare un atto di indirizzo e programmazione che definisca priorità, termini e modalità di formazione dei Programmi integrati, nonché la eventuale disponibilità di risorse finanziarie, anche ripartite per Ambiti. In caso di inerzia dei Municipi rispetto ai termini stabiliti dall'atto di indirizzo, o su richiesta degli stessi, alla promozione dei Programmi integrati provvede direttamente il Comune, con i propri Organi e Uffici centrali.

5. Salvo diversa indicazione contenuta nell'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4, ove emanato, e comunque previa autorizzazione dei Municipi, i Programmi integrati possono essere promossi dai soggetti privati, che rappresentino, in termini di valore catastale o di estensione superficiaria, la maggioranza delle aree riferite all'intero ambito, o ai soli tessuti, o alle sole aree non edificate dei tessuti: tali soggetti presentano ai Municipi una proposta di Programma preliminare estesa all'intero ambito, corredata dalle proposte d'intervento sulle aree di loro proprietà o nella loro disponibilità. Il Municipio, valutata favorevolmente la proposta di Programma preliminare, la pubblica e procede secondo quanto previsto dai commi 7, 8 e 9; se ritenute di notevole interesse pubblico e di autonomia e rilevanza urbanistica, le proposte d'intervento dei soggetti promotori possono essere approvate indipendentemente dal decorso delle procedure di formazione del Programma integrato.

6. Il Programma preliminare definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari,

gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati; definisce altresì, a specificazione o in assenza di un atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione, anche con periodicità annuale, delle proposte d'intervento di cui al co. 7.
7. Dopo la pubblicazione del Programma preliminare, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il Programma preliminare; contestualmente, i Municipi assumono iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza e della comunità locale, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

8. Il Municipio, o il Comune in caso di intervento sostitutivo, procede alla formazione del Programma integrato sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e contributi partecipativi di cui al comma 7, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il Programma integrato approvato dal Comune, fatta salva la possibilità di successive e periodiche integrazioni, deve conseguire una parte rilevante degli obiettivi stabiliti dal Programma preliminare, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.(*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.
9. Il Programma integrato approvato dal Comune, contiene: lo schema di assetto complessivo dell'ambito aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art. 14 del Regolamento dei lavori pubblici; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative statali e regionali o dall'atto di indirizzo e programmazione di cui al comma 4. (*)

(*) I commi 7, 8 e 9, pur non presenti materialmente nel testo delle modifiche approvate dal Consiglio comunale, nello stesso testo venivano tuttavia richiamati nei commi 5 e 17, lett. c), riferendosi in tutta evidenza ai commi 6, 7 e 8 delle NTA adottate; tali commi sono stati quindi reinseriti al fine di assicurare la necessaria integrità logico-procedimentale del corpo normativo.

10. Il Programma integrato, tenuto conto dei risultati conseguiti con metodo consensuale rispetto agli obiettivi preliminarmente definiti, individua altresì le aree a destinazione pubblica da assoggettare a espropriazione, nonché eventuali sub-ambiti da assoggettare a comparto edificatorio, ai sensi dell'art. 23 della legge n. 1150/1942, a Piano di recupero, anche obbligatorio, ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge n. 457/1978, a Piano per insediamenti produttivi (nei Tessuti prevalentemente per attività), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/1971, fatto salvo ogni ulteriore potere conferito, per legge, agli strumenti urbanistici esecutivi.

11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:
a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;
b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;
c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.

13. La SUL a disposizione del Comune, di cui al comma 11, lett. b) e c), è prioritariamente utilizzata per le finalità di cui al comma 1, secondo le indicazioni del Programma preliminare. L'utilizzazione di tale SUL per le compensazioni urbanistiche di cui all'art. 19 può avvenire esclusivamente con il consenso dei proprietari.

14. Nelle aree di cui al comma 11, lett. b) e c), il Programma preliminare può prevedere, previa favorevole verifica di sostenibilità urbanistica, un incremento dell'indice di 0,3 mq/mq, fermo restando l'indice a disposizione dei proprietari e senza comunque eccedere l'indice di 0,6 mq/mq, valutata la densità fondiaria dei tessuti circostanti, al fine di una maggiore omogeneità con il tessuto preesistente e dell'acquisizione di ulteriori risorse finanziarie private necessarie per la realizzazione del programma di opere pubbliche.

15. Riguardo alle destinazioni d'uso nei tessuti, in deroga a quanto previsto dall'art. 52, e fatte salve previsioni più restrittive del Programma preliminare:

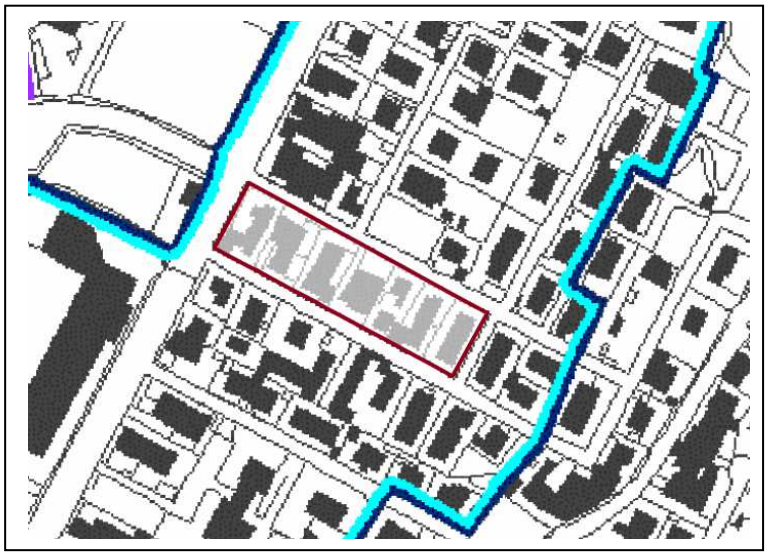
a) nei Tessuti prevalentemente per attività, una quota non superiore al 20% della SUL interessata dal complesso delle proposte di intervento accolte può essere destinata a funzioni Abitative; una quota non inferiore al 30% deve essere riservata a funzioni Produttive;
b) nei Tessuti prevalentemente residenziali e nei Tessuti prevalentemente per attività sono ammesse le funzioni Commerciali, Servizi e Turistico-ricettive, a CU/m e CU/a;
c) i cambi di destinazione d'uso verso destinazioni consentite solo per intervento indiretto sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

16. Nelle aree destinate a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale e a Strade, si applica la cessione compensativa di cui all'art. 22. Se previsto dal Programma preliminare, nelle aree a Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, i proprietari dotati di idonei requisiti, unitamente alla cessione compensativa, possono proporre, in regime di convenzione, la realizzazione in diritto di superficie e la gestione dei servizi previsti dal Programma integrato.

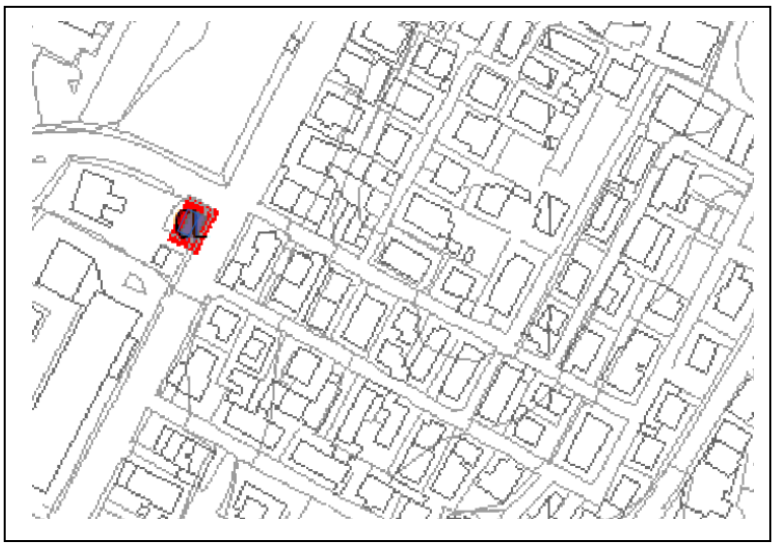
17. Fatto salvo quanto previsto all'art. 13, comma 18, il Programma integrato può apportare le seguenti modifiche alle prescrizioni del PRG, senza che ne costituisca variante:
a) variazione delle delimitazioni delle componenti di cui al comma 2, a condizione che non risulti ridotta la dotazione di standard urbanistici e a parità di previsioni edificatorie a favore della proprietà, che possono essere trasferite all'interno dello stesso ambito;
b) trasferimento delle previsioni edificatorie generate dall'applicazione degli indici di cui al comma 11 in Aree di concentrazione edilizia (ACE) indicate dal Programma preliminare;
c) estensione del Programma integrato ad aree esterne al perimetro di cui al comma 2, al fine di includere aree e interventi pubblici di completamento dell'assetto degli ambiti perimetrati o di integrazione con insediamenti circostanti; per migliorare la dotazione di standard urbanistici, se non interamente reperibili all'interno, e la qualità ambientale degli insediamenti, possono essere incluse aree esterne contigue destinate a Verde pubblico e servizi pubblici locali , nonché, in subordine, aree dell'Agro romano di cui al Titolo III, Capo 2, le aree agricole sono inserite nel Programma integrato in misura non eccedente il 20% dell'estensione dell'Ambito ed esclusivamente su proposta di cessione compensativa formulata dai proprietari, ai sensi del comma 7;
d) esclusione della SUL di parcheggi privati non pertinenziali, la cui gestione sia regolata da apposita convenzione con il Comune, dal computo dell'edificabilità ammissibile ai sensi del comma 11.

18. Se all'interno del perimetro degli Ambiti per i Programmi integrati dovessero ricadere componenti diverse da quelle indicate al comma 2, ad esse si applica la loro rispettiva disciplina, fatti salvi i poteri del Programma integrato di indirizzo e coordinamento complessivo applicati all'intero Ambito.

➡ elaborato prescrittivo "***Rete Ecologica***" - scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna componente;



elaborato gestionale G1 ***"Carta per la Qualità"*** - scala 1:10.000
l'area non è interessata da alcuna prescrizione



In base al PTPR LAZIO approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2 l'area interessata dalla costruzione in cui è compresa le unità immobiliare staggite ricadono in:

PTPR - TAVOLA A

- Paesaggi
  - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

PTPR - TAVOLA B

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani
  - Tessuti urbani

PTPR - TAVOLA C

- Tessuto urbano

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai fini della verifica della conformità urbanistico/edilizia dei beni staggiti, la scrivente ha provveduto a verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi legittimanti lo stato dei luoghi.

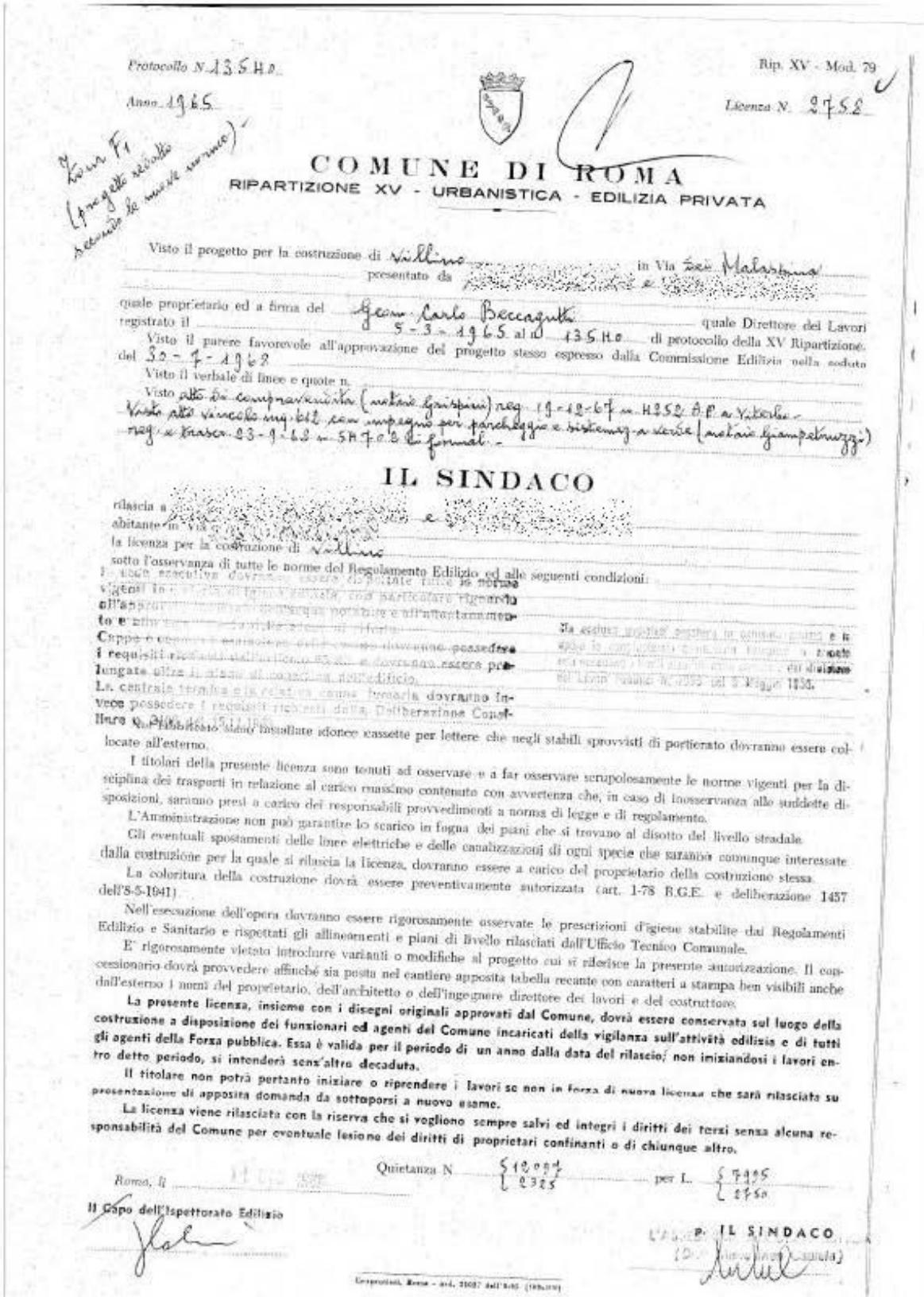
A tal fine, sono state svolte ricerche documentali sia presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, sia presso il Municipio territorialmente competente, sia presso l'Ufficio Condono Edilizio (UCE) comunale.

❶ ESITO DEGLI ACCERTAMENTI DOCUMENTALI

DIPARTIMENTO PAU - ROMA CAPITALE

Dalle ricerche effettuate presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale è emerso come il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, sia stato edificato in forza di progetto prot. n. 13540 del 05.03.1965, del quale non è stato possibile acquisire copia in quanto irreperibile presso gli archivi comunali, come da nota allegata (cfr. allegato n. 5).

Per tale progetto risulta rilasciata in data 11.12.1968 la Licenza Edilizia n. 2758, relativa alla costruzione di un villino in via dei Malaspina.



Protocollo N. 135 H.o.

Anno 1965

Rip. XV - Mod. 79

Licenza N. 2752

COMUNE DI ROMA

RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Visto il progetto per la costruzione di Villino in Via Dei Malatesta

presentato da [redacted] e [redacted]

quale proprietario ed a firma del Geom. Carlo Beccaguti quale Direttore dei Lavori

registrato il 5-3-1965 al n. 135 H.o. di protocollo della XV Ripartizione.

Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto stesso espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30-7-1963

Visto il verbale di linee e quote n.

Visto atto di compravendita (notaio Grispini) reg. 19-12-67 n. 4252 A.P. a Viterbo - Visto atto vincolo mq. 662 con impegno per parcheggio e sistemaz. a verde (notaio Giampetruzzi) reg. e trascr. 23-9-68 n. 5870/8 formal. -

IL SINDACO

rilascia a [redacted] e [redacted]

abitante in Via [redacted]

la licenza per la costruzione di Villino

sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento Edilizio ed alle seguenti condizioni:

I lavori eseguiti dovranno essere rispondenti a tutte le norme vigenti in materia igienica, con particolare riguardo all'aspetto [illegible] e all'allontanamento e [illegible]

Le Cappe e [illegible] dovranno possedere i requisiti richiesti dalla [illegible] e dovranno essere prolungate oltre il piano di copertura dell'edificio.

Le centrali termiche e le relative canne fumarie dovranno invece possedere i requisiti richiesti dalla Deliberazione Consiliare n. [illegible] del [illegible]

Gli stabili siano installate idonee cassette per lettere che negli stabili sprovvisti di portierato dovranno essere collocate all'esterno.

I titolari della presente licenza sono tenuti ad osservare e a far osservare scrupolosamente le norme vigenti per la disciplina dei trasporti in relazione al carico massimo contenuto con avvertenza che, in caso di inosservanza alle suddette disposizioni, saranno presi a carico dei responsabili provvedimenti a norma di legge e di regolamento.

L'Amministrazione non può garantire lo scarico in fogna dei piani che si trovano al disotto del livello stradale.

Gli eventuali spostamenti delle linee elettriche e delle canalizzazioni di ogni specie che saranno comunque interessate dalla costruzione per la quale si rilascia la licenza, dovranno essere a carico del proprietario della costruzione stessa.

La coloritura della costruzione dovrà essere preventivamente autorizzata (art. 1-78 R.G.E. e deliberazione 1457 dell'8-5-1941).

Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti Edilizio e Sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

E' rigorosamente vietato introdurre varianti o modifiche al progetto cui si riferisce la presente autorizzazione. Il concessionario dovrà provvedere affinchè sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili anche dall'esterno i nomi del proprietario, dell'architetto o dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente licenza, insieme con i disegni originali approvati dal Comune, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza pubblica. Essa è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.

Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.

La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li [illegible]

Quietanza N. 12094 / 2325 per L. 7995 / 2750

Il Capo dell'Ispettorato Edilizio

P. IL SINDACO

UFFICIO CONDONO EDILIZIO (UCE)

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Condono Edilizio hanno evidenziato come per il fabbricato in

oggetto risultino presentate molteplici istanze di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985, tutte definite con il rilascio della relativa concessione in sanatoria, come di seguito specificato:

- **domanda di condono protocollo n. 86/116392/1 del 30/05/1986** relativa alla sanatoria di una superficie residenziale di mq 25,82 ottenuta attraverso la copertura di due terrazzi degli appartamenti al piano primo distinti con gli interni 3 e 4 (estranei al presente giudizio), nonché di una superficie non residenziale di mq 66,86 relativa all'ampliamento dei balconi dei medesimi appartamenti intt. 3 e 4 e alla realizzazione del balcone dell'interno 2 posto al piano terra, per la quale risulta rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 27968 del 05/04/1997**;

- **domanda di condono protocollo n. 86/116392/2 del 30/05/1986** relativa alla sanatoria di una superficie non residenziale di mq 116,70 mediante sbancamento e copertura delle zone di distacco a Nord e ad Est in conformità all'accatastamento n. 51064, ex subalterno 1 (C/2), insieme all'ex subalterno 3 (C/2) del piano interrato (in realtà seminterrato rispetto a via dei Facchinetti) per la quale risulta rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 27969 del 05/04/1997**;

- **domanda di condono n. 86/116392/3 del 30/05/1986** relativa alla sanatoria di una superficie residenziale di mq 85,11 e di una superficie non residenziale mq 49,38 (ripostigli e terrazze) per avere eseguito la copertura a tetto dell'edificio, realizzando, nell'ambiente sottostante l'abitazione distinta con l'interno 5, in conformità all'accatastamento n. 51062, per la quale risulta rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 27973 del 05/04/1997**;

- **domanda di condono n. 86/116392/4 del 30/05/1986** relativa a opere senza aumento di superficie utile o di volume, finalizzate alla sanatoria di una diversa sagoma dell'edificio e di alcune sistemazioni esterne difformi dal progetto assentito (sbancamento della zona Ovest; realizzazione di due scale di collegamento tra il piano interrato - catastalmente piano terra - e il piano terra - catastalmente piano primo); nonché la diversa disposizione degli appartamenti in conformità all'accatastamento n. 51059 (relativo all'immobile oggetto di pignoramento) per la quale risulta rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 27977 del 05/04/1997**;

- **domanda di condono n. 86/116392/5 del 30/05/1986** relativa alla sanatoria del cambio di destinazione d'uso di mq 167,00 da garage a locale commerciale del piano interrato (via dei Malaspina) in conformità all'accatastamento n. 51063, per la quale risulta rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 27981 del 05/04/1997**.

Di queste interessano l'immobile pignorato le domande sot 1 e sot 4, sopra evidenziate in rosso.

ipgnpq c11d44 sec138

Prot. n' 000116392
Anno 86

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n' 27968

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda presentata da
Codice Fiscale Registrata il 30/05/86
al n' di Prot. 86/000116392/001 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Residenziale di mq 65,64
sull'immobile sito in ROMA VIA DEI FACCHINETTI 22

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli;
Visti i pagamenti su c/c n' 255000 per L. 1.048.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n' 60841004 per L. 58.000 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti su c/c n' 49754005 per L. 84.000 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n' 316
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n' 1150 e 6 Agosto 1967 n' 765 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n' 10;
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n' 47;
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 cosi come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall' ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
19 GIU. 1997
N° 157800
Fasc. .....

RILASCIA

Al Sig. [redacted]
con domicilio in ROMA
VIA DEI FACCHINETTI n' 22
la sanatoria di quanto realizzato abusivamente cosi' come risulta dalla istanza presentata e dall' accatastamento effettuato e depositato con il n' 51060/51061
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Residenziale mq. 25,52 Non Residenziale mq. 66,86

La presente concessione/autorizzazione e' rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l' abitabilita' e' subordinata allo ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilita' del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 05/04/1997

L' addetto alla consegna
ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO
Franco SCHLISTER

IL DIRIGENTE SUPERIORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilita' penale cui puo' andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di Legge e dichiara di aver ricevuto copia della presente.

IL CONCESSIONARIO

Nel fascicolo relativo alla **pratica di condono n. 86/116392/1 del 30/05/1986**, acquisito dalla scrivente a seguito di formale richiesta prot. QI n. 78683 del 23/04/2026, risultano depositati i seguenti elaborati e documenti:

- l'istanza di condono mod. 47/85-A e mod. 47/85 - R, presentata dalla sig.ra **********,

  dante causa dei debitori esecutati;
- i mod. D di accertamento della proprietà immobiliare urbana;
- il rilievo fotografico;
- le planimetrie catastali dei sub 3 e 4 (estranei al presente giudizio);
- la relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato dei lavori;
- l'atto notorio;
- le ricevute dei versamenti effettuati, così come autodeterminati, per i seguenti importi:

  £ 1.852.300 in data 29/09/1986;
  £ 1.882.650 in data 25/11/1986 quale oblazione;
  £ 108.000 in data 12/03/1997 quale oblazione;
  £ 1.793.000 in data 29/05/1988 quale oblazione;
  £ 84.000 in data 12/03/1997;
  £ 58.000 in data 12/03/1997.

- **la Concessione Edilizia in sanatoria n. 27968 del 05/04/1997.**

Si evidenzia che in tale domanda di condono con cui si sana – insieme a maggior consistenza - anche il balcone dell'appartamento interno 2 oggetto di pignoramento, non risulta allegata la planimetria catastale del bene pignorato, né il relativo modello D, ma che la richiesta di sanatoria del balcone è riportata nella relazione descrittiva dell'abuso sottoscritta dal soggetto istante in data 05/04/1997.

Si precisa altresì che non è stato possibile verificare la correttezza delle superfici non residenziali sanate (mq 66,86), non essendo la scrivente autorizzata ad accedere ed effettuare rilievi in immobili estranei al presente giudizio.

lpgnpq c11d44 nscl38

Prot. n' 000116392
Anno 86

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n' 27977

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda presentata da
Codice Fiscale Registrata il 30/05/86
al n' di Prot. 86/000116392/004 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per opere senza aumento di superficie utile o di volume
con destinazione d'uso Residenziale di mq 0,00
sull'immobile sito in ROMA VIA DEI FACCHINETTI 22

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
19 GIU. 1997
Ass. 15782
Fasc.

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli;
Visti i pagamenti sul c/c n' 255000 per L. 213.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n' 60841004 per L. 0 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n' 49754005 per L. 81.000 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n' 316
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n' 1150 e 6 Agosto 1967 n' 765 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n' 10;
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n' 47;
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 cosi come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall' ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :

RILASCIA

Al Sig.
con domicilio in ROMA
VIA DEI FACCHINETTI n' 22
la sanatoria di quanto realizzato abusivamente cosi' come risulta dalla istanza presentata e dall' accatastamento effettuato e depositato con il n' 51059
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Residenziale mq 0,00

La presente concessione/autorizzazione e' rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l' abitabilita' e' subordinata allo ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilita' del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 05/04/1997

L' addetto alla consegna
ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO
Franco SCHLISLER

IL DIRIGENTE SUPERIORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilita' penale cui puo' andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di Legge e dichiara di aver ricevuto copia della presente.

IL CONCESSIONARIO

Nel fascicolo relativo alla **pratica di condono n. 86/116392/4 del 30/05/1986**, acquisito dalla scrivente a seguito di formale richiesta prot. QI n. 15610 del 27/01/2026, risultano depositati i seguenti elaborati e documenti:

- l'istanza di condono mod. 47/85-C e mod. 47/85 - R, presentata dalla sig.ra **********,

  dante causa dei debitori esecutati;
- il mod. D di accertamento della proprietà immobiliare urbana relativo all'immobile in oggetto;
- il rilievo fotografico;
- la planimetria catastale del bene *de quo*;
- la scheda urbanistica dei vincoli;
- l'atto notorio;
- le ricevute dei versamenti effettuati, così come autodeterminati, per i seguenti importi:

  £ 81.000 in data 12/03/1997;
  £ 1.793.000 in data 29/05/1988 quale oblazione;

- **la Concessione Edilizia in sanatoria n. 27977 del 05/04/1997.**

Nel modello D di accertamento della proprietà immobiliare urbana si rappresenta che la variazione viene effettuata per una migliore rappresentazione grafica della planimetria e cambio di particella per allineamento con il Catasto Terreni.

Nei fascicoli acquisiti non è stata rinvenuta istanza di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità. Pur non emergendo elementi tali da far ritenere il bene privo dei requisiti sostanziali di utilizzo, la mancanza della relativa documentazione comporta un possibile aggravio di oneri tecnici e amministrativi per l'aggiudicatario, circostanza della quale si terrà conto in sede estimativa.

Si rileva infine che negli atti di provenienza succedutisi nel tempo e aventi ad oggetto il bene di cui trattasi, è erroneamente indicata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 27969 del 05/04/1997 quale titolo legittimante il bene, mentre i titoli corretti sono la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 27968 del 05/04/1997 (per la realizzazione del balcone) e la Concessione Edilizia in sanatoria n. 27977 del 05/04/1997 (per la diversa disposizione dell'appartamento in conformità all'accatastamento n. 51059/1996).**

Il tutto come da documentazione allegata (cfr. allegato n. 5).

MUNICIPIO XII

Con istanza prot. CQ/2026/010766 del 27/01/2026 la scrivente ha presentato al Municipio XII territorialmente competente, formale richiesta di accesso agli atti finalizzata alla verifica dell'eventuale presenza di pratiche edilizie (DIA/SCIA/CILA) in grado di giustificare lo stato dei luoghi rilevato in seno di sopralluogo.
La Direzione Tecnica, con nota prot. CQ/2026/13887 del 03/02/2026 ha comunicato che dalla consultazione dell'archivio informatico generale (GED) e dei registri cartacei relativi al periodo 1987-2026, non risultano pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

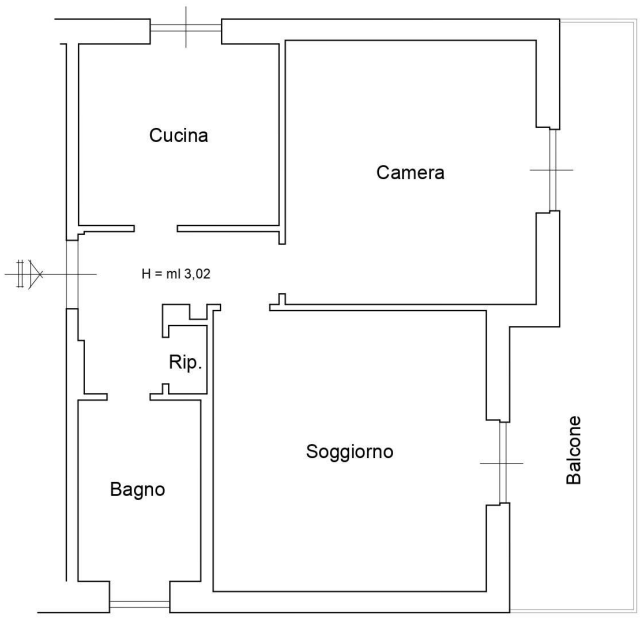
- Non è stato reperito certificato energetico dell'immobile / APE in corso di validità.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato possibile procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), non avendo la parte esecutata esibito la documentazione tecnica necessaria.

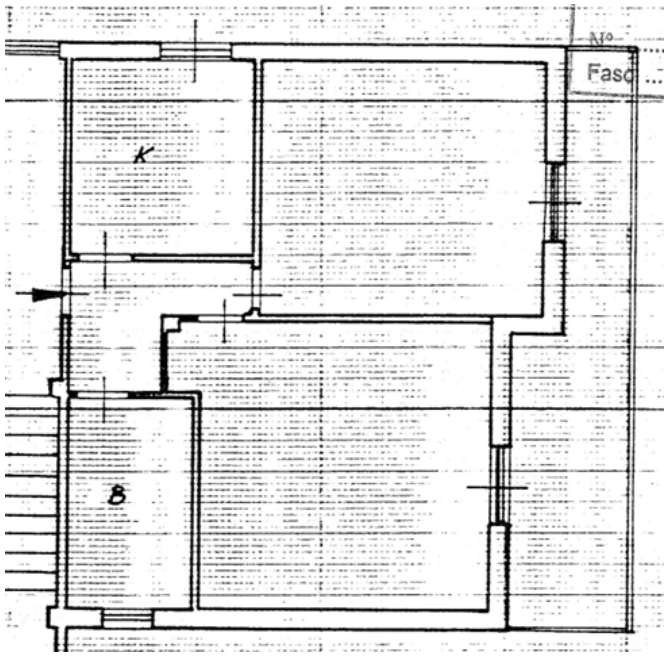
❷ CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E LA PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 27977 del 05/04/1997

Per quanto sopra ricostruito, la verifica delle difformità esistenti sarà operata confrontando lo stato attuale dei luoghi con l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo agli atti, ovvero con la planimetria catastale del 1996 acclusa alla istanza di condono edilizio, definita con il rilascio della concessione in sanatoria n. 27977 del 05/04/1997.

La planimetria catastale prot. UTE n. 51059/1996, allegata e richiamata nella pratica di condono definita, assume nel caso di specie valore ricostruttivo dello stato legittimato, costituendo l'unico elaborato grafico depositato nel fascicolo.



STATO DEI LUOGHI



PLANIMETRIA CONDONO UTE N. 51059/1996

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale *de qua* - che non è quella all'attualità ma quella "storica" precedente a quella attuale e riportante protocollo UTE (Ufficio Tecnico Erariale) n. 51059 del 07/05/1996 - si rileva:

- una diversa distribuzione degli spazi interni con una nuova configurazione della cucina che è più larga e leggermente più corta di quanto graficizzato sulla planimetria catastale, a seguito della demolizione e spostamento del tramezzo in comune con la camera da letto;
- la creazione del piccolo ripostiglio limitrofo al bagno, ottenuto "ridisegnando" il soggiorno e la zona di disimpegno;
- lo spostamento della porta di ingresso del soggiorno.

Dagli accertamenti effettuati presso il Municipio di appartenenza non risultano pratiche edilizie, né ordinarie né a sanatoria, a nome di nessuno dei danti causa dell'esecutato dal 1987 ad oggi.

Si ritiene pertanto che, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, l'eventuale aggiudicatario del bene debba affidare incarico professionale a tecnico abilitato di propria fiducia, per la presentazione di una CILA in sanatoria.

Il costo complessivo per detta attività può essere stimato a corpo in € 4.000,00 comprensivo di spese tecniche, amministrative e sanzioni, che sarà decurtato dal prezzo di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La parte esecutata durante l'accesso ha dichiarato che l'immobile non è gestito in condominio (cfr. allegato n. 1).

Le pulizie delle parti comuni vengono effettuate a rotazione, mentre le spese relative all'energia elettrica vengono suddivise tra tutti i condomini.

La fornitura idrica è unica per l'intero fabbricato e ripartita secondo i consumi delle singole unità immobiliari.

Non risultano, quindi, quote millesimali attribuite al bene, nè lo stesso è assoggettato a regolamenti condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via dei Facchinetti n. 22, piano T, int. 2, censito in Catasto Fabbricati al foglio 421, p.lla 2113, sub 2.**

  L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, zona Pisana, in Via dei Facchinetti n. 22.

  Il cespite *de quo* è ubicato al piano terra ed è identificato con l'interno n. 2. Si tratta di un appartamento ad uso residenziale composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, piccolo ripostiglio, una camera e un balcone, accessibile sia dalla camera sia dal soggiorno.

  A seguito del sopralluogo effettuato si è constatata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, mentre sono state rilevate difformità rispetto ai titoli assentiti, a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni.

  La porzione immobiliare di cui trattasi è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, con i seguenti identificativi:

  - Fg. 421, Part. 2113, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A4

  e viene posta in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

  Il criterio estimativo adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è quello sintetico–comparativo, basato sull'analisi di valori di mercato desunti da offerte immobiliari riferite ad immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, per quanto possibile, a quelle del bene oggetto di stima.

  È stata pertanto effettuata un'indagine di mercato nella zona di riferimento (Pisana – Comune di Roma), attraverso consultazione di primarie agenzie immobiliari operanti sul territorio (Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, ecc.), dalla quale sono stati desunti valori unitari medi compresi tra circa 2.333,00 €/mq e 2.609,00 €/mq.

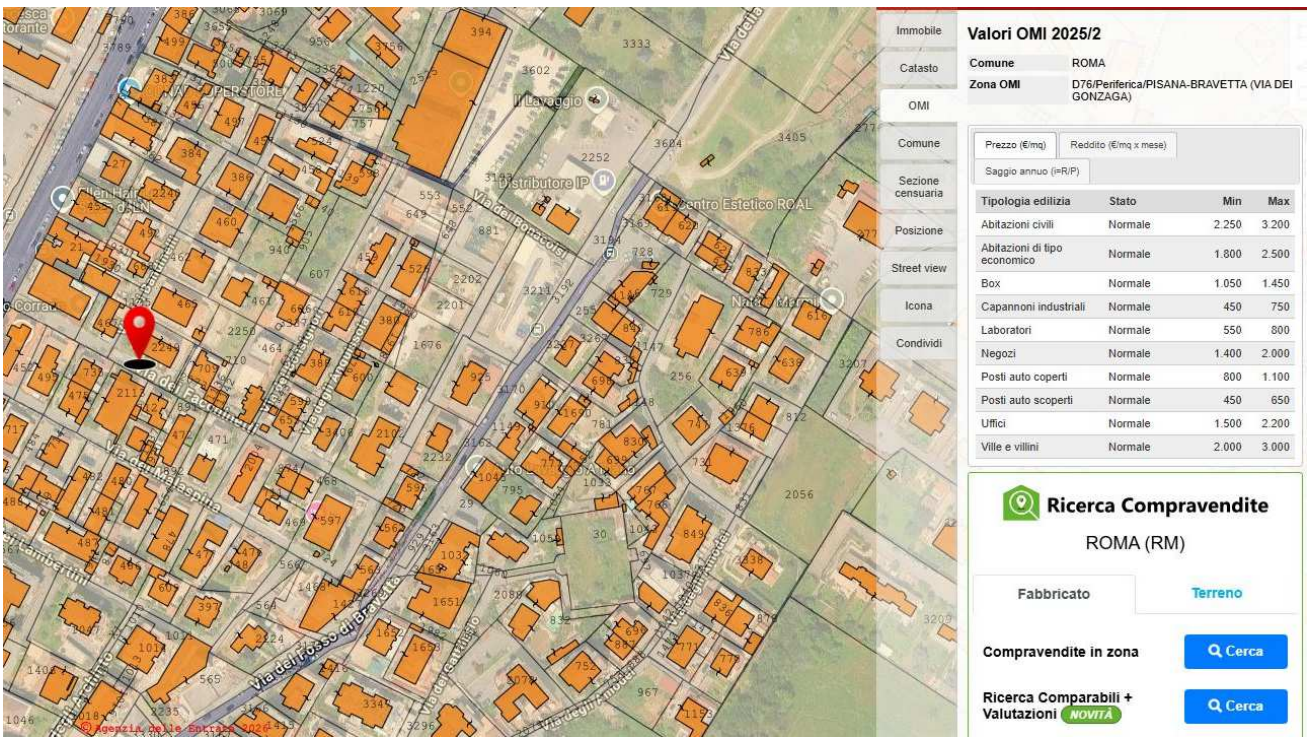
Da verifiche effettuate, infatti, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato Aprile 2026: Qvadra immobiliare
"*AMPIO APPARTAMENTO CON TERRAZZO .... In via dei Bonsignori, poco distante da via della Pisana ma in posizione silenziosa e riservata .... L'appartamento è posto al primo piano ... sviluppa su una superficie di 85 mq. La casa è attualmente suddivisa in soggiorno, camera matrimoniale, cucina abitabile e bagno ... grande terrazzo .... L'appartamento è dotato di infissi doppio vetro, inferriate e porta blindata. Il riscaldamento è autonomo .....- € 219.000,00 - mq 93*"
Parametro medio unitario: €/mq 2.355,00

2) Dato Gennaio 2026: Nestium immobiliare
"*Via dei Bandinelli, 26 (Pisana), ... appartamento di 69 mq circa posto al primo piano di una palazzina non provvista di ascensore. L'immobile è composto da: ingresso, salone, cucina con accesso su un balcone, camera matrimoniale, bagno finestrato. Tripla esposizione angolare ... - € 180.000,00 - mq 69*"
Parametro medio unitario: €/mq 2.609,00

3) Dato Gennaio 2026: Professione Casa - Bravetta Pisana
"*arioso e luminoso bilocale di 70 mq con annesso un balcone perimetrale parzialmente vivibile. L'appartamento è posto al primo piano ... sprovvisto di ascensore senza costi condominiali, attualmente è composto da: ampio ingresso, cucina vivibile con camino e due porte finestre, soggiorno, camera matrimoniale, bagno con vasca e ripostiglio.*
triplice esposizione .. - € 175.000,00 - mq 75"
Parametro medio unitario: €/mq 2.333,00

I valori ricavati dalle offerte immobiliari sono stati confrontati con i range desunti dalle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 2.250,00 - 3.200,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2025*, territorio del Comune di Roma, fascia periferica, zona Pisana Bravetta (via dei Gonzaga) - abitazioni civili).



In considerazione dei dati acquisiti, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a €/mq 2.800,00 commerciale che si colloca nella parte media del range OMI in considerazione delle condizioni conservative discrete dell'immobile, della ubicazione al PT, della presenza del balcone accessibile da più ambienti, del riscaldamento autonomo e degli infissi con vetrocamera, coerentemente con i comparabili di mercato rilevati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via dei Facchinetti n. 22, interno 2, piano T	75,50 mq	2.800,00 €/mq	€ 211.400,00	100,00%	€ 211.400,00
				Valore di stima:	**€ 211.400,00**

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e della mancata richiesta del certificato di agibilità.

Da tale cifra dovranno inoltre essere decurtati i costi per la regolarizzazione del bene precedentemente quantificati in € 4.000,00 complessivi.

Alla luce di quanto sopra il valore finale di stima sarà pari a:

Valore finale di stima dell'intero:

€ 211.400,00 – 10% (per l'assenza di garanzia per vizi e del certificato di agibilità) **- € 4.000,00**
(per regolarizzazione edilizia del bene) = **€ 186.260,00**

arrotondato a € 187.000,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Roberta Pecchia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo Fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Certificati
- ✓ Altri allegati - 08 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 09 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 10 Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - 11 Nota spese e competenze

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Roma (RM) - Via dei Facchinetti n. 22, piano T, int. 2, censito in Catasto Fabbricati al foglio 421, p.lla 2113, sub 2.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento ad uso residenziale, sito nel Comune di Roma, zona Pisana, in Via dei Facchinetti n. 22.

Il cespite *de quo* è ubicato al piano terra ed è identificato con l'interno n. 2. Si tratta di un appartamento ad uso residenziale composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, piccolo ripostiglio, una camera e un balcone, accessibile sia dalla camera sia dal soggiorno.

A seguito del sopralluogo effettuato si è constatata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, mentre sono state rilevate difformità rispetto ai titoli assentiti, a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni.

La porzione immobiliare di cui trattasi è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, con i seguenti identificativi:

- Fg. 421, Part. 2113, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A4

e viene posta in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Roma (RM) - approvato con Delibera di C.C. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera di C.S. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo - la porzione immobiliare in questione ricade all'interno di:

➡ elaborato prescrittivo "*Sistemi e Regole*" - scala 1:10.000
Componente: Sistema insediativo - **Città da ristrutturare**
Tessuto: **Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali**

disciplinato dagli artt. 51-52-53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente.

- elaborato prescrittivo **"*Rete Ecologica*"** - scala 1:10.000
  l'area non è interessata da alcuna componente;

- elaborato gestionale G1 ***"Carta per la Qualità"*** - scala 1:10.000
  l'area non è interessata da alcuna prescrizione

Prezzo base d'asta: **€ 187.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 135/2025

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Facchinetti n. 22, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Piena Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	**Appartamento** Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 421, Part. 2113, Sub. 2**, Zc. 5, Categoria A4	**Superficie**	75,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento versa complessivamente in uno stato di manutenzione discreto (cfr. allegato n.1). Nel bagno e nel soggiorno si rileva la presenza di muffe e fenomeni di condensa superficiale. Nel servizio igienico sono inoltre visibili tracce di una infiltrazione pregressa, allo stato non attiva.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale ubicato al piano terra ed identificato con l'interno n. 2. E' composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, piccolo ripostiglio, una camera e un balcone, accessibile sia dalla camera sia dal soggiorno. A seguito del sopralluogo effettuato si è constatata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale, mentre sono state rilevate difformità rispetto ai titoli assentiti, a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni.		
Vendita soggetta a IVA:	SE DOVUTA		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		