
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ... omissis ...

E.I. 256/2017 DEL R.G.E.

PROMOSSA DA

... omissis ...

CONTRO

... omissis ...

INCARICO

Con udienza del **08/01/2018**, la sottoscritta ... omissis ..., veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. presso il Tribunale di Roma.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La scrivente CTU rassegna i risultati della attività svolta, per la redazione della presente perizia, come segue:

| |
|--|
| n° 3 accessi presso il compendio pignorato (località "Case Rosse") |
| Ricerca: Visure c/o l'Agenzia del Territorio (ex NCEU urbano) |
| Ricerca: Visure c/o l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma |
| Ricerca: Ispezioni c/o la Conservatoria dei RR.II. |
| Ricerca: Accesso agli atti c/o il IX Dipartimento del Comune di Roma – Archivio progetti |
| Ricerca: Visura dei progetti edilizi e atti d'obbligo c/o il IX Dipartimento del Comune di Roma, di cui sopra. |
| Ricerca: Ritiro copie progetto c/o copisteria convenzionata con il Comune di Roma |
| In ufficio : Restituzione grafica dei rilievi eseguiti |
| In ufficio : Studio del P.R.G. del Comune di Roma |
| In ufficio : Studio dei Progetti Edilizi rinvenuti c/o IX Dipartimento ed ex V Municipio - Archivio Progetti |
| In Ufficio : Predisposizione planimetrie e dati tecnici per n° 2 A.P.E. |
| In Ufficio : Scansione documenti allegati |

oltre ricerche effettuate su riviste e pubblicazioni di settore specializzate, sul mercato immobiliare della zona e presso l'Agenzia del Territorio.

SOMMARIO

| | |
|---------------|---|
| CAP. 1 | I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO |
| CAP. 2 | LA ZONA URBANISTICA IN CUI RICADONO I BENI DI INTERESSE |
| CAP. 3 | ATTI DI PROVENIENZA |
| | 3.1 – ATTI DI PROVENIENZA |
| | 3.2 – ATTO DI PERMUTA DEL 07.03.2003 |
| | 3.3 – ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DEPOSITO REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEL 24.03.2005 |
| CAP. 4 | TITOLARITÀ |
| CAP. 5 | CONFINI |
| CAP. 6 | MAPPALE TERRENI E RELATIVI C.U.D. |
| CAP. 7 | ELABORATI CATASTALI |
| CAP. 8 | REGOLAMENTO CONDOMINIALE, MILLESIMI DI PROPRIETÀ ED ESTRATTO CONTO |

CAP. 9 NORMATIVA URBANISTICA, VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, DIFFORMITÀ RINVENUTE IN SEDE CTU

9.1 - TITOLI EDILIZI

9.2 - ATTI D'OBBLIGO EDILIZI UNILATERALI

9.3 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

9.4- CLASSIFICAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI

9.5 - CONFRONTO TRA L'ULTIMO PROGETTO ASSENTITO PER OGNI IMMOBILE E LO STATO DEI LUOGHI

9.6 - SUL PIANO REGOLATORE GENERALE

9.7 - SUL PIANO PARTICOLAREGGIATO

9.8 - SUL RIPRISTINO DEI LUOGHI E SUL VALORE DA DETRARRE AI SINGOLI LOTTI

CAP. 10 CONSISTENZA CATASTALE

10.1 - CONSISTENZA CATASTALE

10.2 - RIEPILOGO CONSISTENZA CATASTALE DEI BENI IN ESAME

10.3 - CRONISTORIA CATASTALE DEI BENI IN ESAME

10.4 - CORRISPONDENZA CATASTALE DEI BENI IN ESAME

10.5 - CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (A.P.E.) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

CAP. 11 PATTI

CAP. 12 CONDIZIONI

CAP. 13 PARTI COMUNI

CAP. 14 SERVITU'

CAP. 15 CARATTERISTICHE PREVALENTI COSTRUTTIVE

CAP. 16 STATO DI OCCUPAZIONE

CAP. 17 PROVENIENZE VENTENNALI

CAP. 18 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

CAP. 19 FORMAZIONE LOTTI

CAP. 20 STIMA

20.1 - METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI CENSITI IN CATASTO FABBRICATI

20.2 - METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI CENSITI IN CATASTO TERRENI

20.3 - STIMA DEI LOTTI

CAP. 1 – I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

| CATEGORIA | DATI CATASTALI | QUALITÀ/ CLASSE | SUPERFICIE | |
|-----------|-------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------|
| terreno | Foglio 295 part. 1678 | Seminativo 3° | Ha 00 are 11 ca 75 | |
| terreno | Foglio 295 part. 1702 | Seminativo 3° | Ha 00 are 26 ca 14 | |
| CATEGORIA | DATI CATASTALI | PIANO / INT. | CONSISTENZA | INDIRIZZO CATASTALE |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 23 | piano S1 int. I | mq 24 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 24 | piano S1 int. J | mq 20 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 501 | piano S1 int. H | mq 61 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 505 | piano S2 int. R | mq 18 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/2 | Foglio 295 part. 3021 sub 506 | piano S2 int. U | mq 14 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/1 | Foglio 295 part. 3021 sub 507 | piano T-S1 int. B/1 | mq 180 (1) | Via Ortucchio 128 - Roma |
| A/10 | Foglio 295 part. 3021 sub 508 | piano T int. C/1 | mq 58 | Via Ortucchio 126 - Roma |
| C/2 | Foglio 295 part. 3021 sub 509 | piano S1 int. G/1 | mq 59 (2) | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/2 | Foglio 295 part. 3021 sub 510 | piano S1 int. F/1 | mq 58 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 511 | piano S1 int. F/2 | mq 26 | Via Ortucchio 122 - Roma |

NOTE DEL C.T.U.: prima di dare inizio alle operazioni peritali, la scrivente segnalava al Custode giudiziario che - dopo il pignoramento immobiliare - sono stati catastalmente soppressi gli immobili sub 507 e sub 509 ed, al contempo, originati i sub 514 e sub 515, come di seguito meglio descritto:

(1) l'immobile distinto al **f. 295 p.IIIa 3021 sub 507** cat. C/2 in VIA ORTUCCHIO n° 128 piano S1-T int. B/1 consistenza catastale mq 180, risulta soppresso in data 15.12.2017 con variazione del 14.12.2017 prot. n. RM 0607689 in atti dal 15.12.20017 a seguito di frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n. 132952.1/2017)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili :

- f. 295 p.IIIa 3021 sub 509 (soppresso)
- f. 295 p.IIIa 3021 sub 514 (originato)
- f. 295 p.IIIa 3021 sub 515 (originato)

(2) l'immobile distinto al **f. 295 p.IIIa 3021 sub 509** cat. C/2 in VIA ORTUCCHIO n° 122 piano S1 int. G/1 consistenza catastale mq 59, risulta soppresso in data 15.12.2017 con variazione del 14.12.2017 prot. n. RM 0607689 in atti dal 15.12.20017 frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n. 132952.1/2017).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili :

- f. 295 p.IIIa 3021 sub 507 (soppresso)
- f. 295 p.IIIa 3021 sub 514 (originato)

f. 295 p.lla 3021 sub 515 (originato)

I nuovi immobili - in tal modo originati - sono:

- **f. 295 p.lla 3021 sub 514 cat. C/1 VIA ORTUCCHIO n° 126 piano S1-T int. B/1 mq 224** variazione del 14.12.2017 prot. n. RM 0607689 in atti dal 15.12.20017 frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n. 132952.1/2017), intestato a ... omissis ..., , proprietà 1/1.
- **f. 295 p.lla 3021 sub 515 cat. C/1 VIA ORTUCCHIO n° 126 piano S1 int. G/1 mq 33** variazione del 14.12.2017 prot. n. RM 0607689 in atti dal 15.12.20017 frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n. 132952.1/2017), intestato a ... omissis ..., , proprietà 1/1.

A seguito di quanto sopra, gli immobili in esame sono:

| CATEGORIA | DATI CATASTALI | QUALITÀ/ CLASSE | SUPERFICIE E CATEGORIA | |
|---------------------------|-------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------|
| terreno | Foglio 295 part. 1678 | Seminativo 3° | Ha 00 are 11 ca 75 | |
| terreno | Foglio 295 part. 1702 | Seminativo 3° | Ha 00 are 26 ca 14 | |
| CATEGORIA | DATI CATASTALI | PIANO / INT. | CON- SISTENZA | INDIRIZZO CATASTALE |
| C/6 (box auto) | Foglio 295 part. 3021 sub 23 | piano S1 int. I | mq 24 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/6 (box auto) | Foglio 295 part. 3021 sub 24 | piano S1 int. J | mq 20 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/6 (area di manovra) | Foglio 295 part. 3021 sub 501 | piano S1 int. H | mq 61 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/6 (posto auto coperto) | Foglio 295 part. 3021 sub 505 | piano S2 int. R | mq 18 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/2 (cantina/magazz.) | Foglio 295 part. 3021 sub 506 | piano S2 int. U | mq 14 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| A/10 (ufficio) | Foglio 295 part. 3021 sub 508 | piano T int. C/1 | mq 58 | Via Ortucchio 126 - Roma |
| C/2 (cantina/magazz.) | Foglio 295 part. 3021 sub 510 | piano S1 int. F/1 | mq 58 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/6 (box auto) | Foglio 295 part. 3021 sub 511 | piano S1 int. F/2 | mq 26 | Via Ortucchio 122 - Roma |
| C/1 (negozio con cantina) | Foglio 295 part. 3021 sub 514 | Piano T-S1 int. B/1 | mq 224 | Via Ortucchio 128-128A-RM |
| C/6 (box auto) | Foglio 295 part. 3021 sub 515 | Piano S1 int. G/1 | mq 33 | Via Ortucchio 122 - Roma |

Si rappresenta che i **LOTTI di vendita sono 7**, formati dalla scrivente CTU sulla base dei titoli edilizi assentiti e relativi Atti d'Obbligo unilaterali , nonché sulla base dell'effettivo stato dei luoghi, come segue:

LOTTO 1 : Foglio 295 part. 3201 sub 23 (box auto), sub 24(box auto), sub 501(spazio di manovra)

LOTTO 2 : Foglio 295 part. 3201 sub 508(ufficio), sub 510 (box auto, a servizio dell'ufficio), sub 511 (cantina)

LOTTO 3 : Foglio 295 part. 3201 sub 514 (negozio con cantina), sub 515 (box auto, a servizio del negozio)

LOTTO 4 : Foglio 295 part. 3201 sub 505 (posto auto coperto)

LOTTO 5 : Foglio 295 part. 3201 sub 506 (cantina)

LOTTO 6 : Foglio 295 part. 1702 (terreno, seminativo 3° classe)

LOTTO 7 : Foglio 295 part.lla 1678 (terreno, seminativo 3° classe)

CAP. 2 - LA ZONA URBANISTICA IN CUI RICADONO I BENI IN ESAME

Gli immobili pignorati ricadono nel IV (ex V) Municipio del Comune di Roma, e più precisamente in **zona Tiburtina Settecamini** in località **“Case Rosse”**, come di seguito meglio rappresentato:

Zona Tiburtina Settecamini - località “CASE ROSSE”



- 1) Terreno part. 1702 sito in Via Castelpetroso - Roma
- 2) Terreno part. 1678 sito in Via San Benedetto dei Marsi - Roma
- 3) Edificio in Via Ortucchio 122/128 A – Roma



CAP. 3 - ATTI DI PROVENIENZA

Dalla Relazione Notarile in atti e dalle ispezioni eseguite dalla scrivente CTU presso la ex Conservatoria dei RR.II: di Roma¹, si evince che:

- **i terreni pignorati di cui al Foglio 295 particelle 1678 e 1702**, inclusa la particella 1708 quest'ultima esclusa dalla presente procedura, sono pervenuti alla società ... omissis ..., per acquisto fattone con Atto di compravendita del 17.03.2003 notaio ... omissis ..., rep. 32366, trascritto il 01.04.2003 ai nn. 28295/18702 di formalità da potere ... omissis ..., **, prezzo di compravendita € 25.000,00.**
- A ... omissis ..., i terreni sono pervenuti in tal modo:
 - a ... omissis ..., unitamente aommissis.... in ragione di ½ ciascuno per acquisto fattone con Atto di compravendita del 15.12.1976 notaio ... omissis ..., di Roma, trascritto il 31.12.1976 ai nn. 57362/44330 da potere di ... omissis ...,
 - a ... omissis ..., in ragione di ½ per successione a ... omissis ..., , deceduta in dataommissis.... giusta dichiarazione di successione registrata a Roma al n. 38/33 trascritta il 09.01.2001 ai nn. 1634/1161 , la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 19.02.2009 ai nn. 20723/10756.
 - a ... omissis ..., la quota ½ caduta in successione era pervenuta in forza del cotato atto del 15.12.1976 notaio Gambelluca di Roma, trascritto il 31.12.1976 ai nn. 57362/44330 di formalità.
- **il terreno di cui al Foglio 295 particella 2581, sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati attualmente censiti al Foglio 295 particella 3201**, è pervenuto alla società ... omissis ..., per Atto di permuta del 07.02.2003 notaio ... omissis ..., rep. 31739 raccolta n. 8934 trascritto alla ex Conservatoria di Roma il 15.02.2003 ai nn. 13574/9050 da potere ... omissis ..., .
- a ... omissis ..., il terreno è pervenuto per acquisto fattone con Atto di compravendita del 07.07.1987 notaio ... omissis ..., di Roma , trascritto il 11.07.1987 ai nn. 66468/40164 di formalità da potere ... omissis

NOTE DEL C.T.U.: all'epoca della vendita avvenuta nel 2003, per i summenzionati terreni veniva richiesto al Sindaco di Roma il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica con domanda del 6.3.2003 prot. 16546, senza per questo ottenere risposta entro i termini previsti dalla legge. Tuttavia veniva dichiarato che i terreni ricadevano, secondo il PRG all'epoca vigente, in zona agricola H3 ed interessati dalla variante di salvaguardia approvata dalla Giunta regionale con D.G.R. n° 426 del 14.02.2002 (part. 1678 e 1702) ed in

zona M1 giusta variante approvata con D.G.R. 596 del 17.05.2002 (part. 1702). In particolare, la “ZONA H: Agro Romano” era quella che comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola, in cui si intende conservare sia tale funzione, sia l’aspetto caratteristico della campagna romana.

Si segnala, infine, che con atto del 23.04.2009 notaio ... omissis ..., di Giudonia Montecelio rep. 718 trascritto il 13.05.2009 ai nn. 61455/33188 la società ... omissis ..., ha trasferito la sede daommissis....aommissis.....

3.1 – ATTO DI PERMUTA DEL 07.02.2003

In particolare dalla lettura dell’ **ATTO DI PERMUTA rep. 31739 del 07.02.2003** si rileva quanto segue:

- che il Sig. ... omissis ..., è proprietario dell’appezzamento di terreno sito in Comune di Roma località Case Rosse Via Ortucchio della superficie di mq 956 distinti in catasto terreni al foglio 295 particella 2581 (ex 996/a) tale derivante dalla particella di maggiore consistenza distinta in catasto al Foglio 295 num. 996 di mq 1363 in forza del tipo di frazionamento tipo n. 8432 approvato dall’UTE di Roma in data 30.11.1999 redatto su estratto di mappa n. 686612/99 regolarmente depositato al comune di Roma V Circoscrizione in data 04.11.1999 prot. 42609 già introdotto in atti e in mappa. Detto immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio ... omissis ..., in data 08.07.1987 rep. n. 36883/2376 registrato a Roma il 22.07.1987 al n. 33664 serie 1/A trascritto alla Conservatoria di Roma 1 in data 11.07.1987 al n. 40164 di formalità;
- che è stata presentata al Comune di Roma la domanda di **Concessione Edilizia in data 24.10.2002 prot. n. 106970** per la realizzazione su detto terreno di un fabbricato da destinare in parte a civile abitazione e in parte a locali commerciali, articolato su 4 livelli fuori terra oltre ad un seminterrato ed un piano seminterrato così distribuito: il piano interrato ad aree a parcheggio e spazio di manovra mentre il piano seminterrato a cantine e parcheggio a servizio dell’attività commerciale; il piano terra su due locali commerciali , il piano primo e secondo su 12 appartamenti; il terzo su due appartamenti ed il quarto piano su locali soffitta, stenditoio e lavatoio.
- che la società ... omissis ..., ha espresso interesse e ha proposto al proprietario l’acquisizione del lotto mediante la cessione in corrispettivo di alcune porzioni immobiliari facenti parte del realizzando complesso industriale ed in parte attraverso una somma di denaro a conguaglio.

Tutto ciò premesso, le parti stipulano e convengono quanto segue:

- il Sig. ... omissis ..., cede e trasferisce a titolo di permuta alla societàommissis.... che accetta e acquista l’appezzamento di terreno edificabile della sup. complessiva di mq 956 confinante con Via Ortucchio, part.ile 995 e 997, distinto in catasto terreni di detto Comune al Foglio 295 num. 2581 (ex 996/a) di Ha 00.09.56;

- la società ... omissis ..., cede e trasferisce a titolo di permuta le seguenti porzioni di fabbricato:
 - 1) appartamento piano 1° int. 5
 - 2) appartamento piano 1° int. 6
 - 3) compreso area destinata a parcheggio privato di detti appartamenti di circa mq 55, confinante con spazio di manovra, area di parcheggio , Via Ortucchio, salvo altri

Infine, le parti concordano che il valore del terreno è pari a € 518.000,00 mentre il valore delle summenzionate unità immobiliari è pari a € 259.000 e , pertanto, la societàomissis....versa a titolo di conguaglio la somma di € 259.000 al Sig. ... omissis ..., , il quale dichiara di averla già ricevuta.

3.2 – ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DEPOSITO REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEL 24.03.2005

Si segnala che con il successivo “**ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DEPOSITO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**” con allegate le tabelle millesimali , quale scrittura privata del 24.03.2005 tra la soc... omissis ..., e il Sig. ... omissis ..., , rep. 45416 /13354 redatta dal notaio Raffaele Casertano e dallo stesso conservata tra gli atti del notaio autenticante, si evince quanto segue:

- che in corso d’opera su richiesta del Sig. ... omissis ..., sono state apportate delle variazioni all’originario progetto, per cui si è addivenuti, ferma restando la superficie complessiva, alla realizzazione di due appartamenti di maggiori dimensioni in sostituzione dei tre originariamente previsti e di tre posti auto coperti- in luogo dell’area urbana;
- che il fabbricato è stato introdotto nel catasto fabbricati del Comune di Roma con denuncia di accatastamento presentata il 12.10.2004 prot. RM 0734355, assumendo quali identificativi catastali il Foglio 25 part. 3021 subalterni da 1 a 40, così come meglio evidenziati nella sottostante Elaborato grafico catastale del 20.07.2004 (**RIF. CAPITOLO 6.3**) , unitamente alla citata denuncia di accatastamento.
- Omissis...
- Conseguentemente le parti intendono ora procedere alla individuazione catastale delle dette porzioni, oggetto di permuta, ... omissis....e precisamente di proprietàomissis....:
 - 1) appartamento al piano 1° **int. 4** censito al F 295 part. 3201 **sub 9**, cat. A/2, di consistenza 5 vani
 - 2) appartamento al piano 1° **int. 5** censito al F 295 part. 3201 **sub 10**, cat. A/2, di consistenza 5 vani
 - 3) posto auto coperto al piano S2 **int. X** censito al F 295 part. 3201 **sub 38**, cat. A/2, di sup. mq 15
 - 4) posto auto coperto al piano S2 **int. Y** censito al F 295 part. 3201 **sub 39**, cat. A/2, di sup. mq 14
 - 5) posto auto coperto al piano S2 **int. Z** censito al F 295 part. 3201 **sub 40**, cat. A/2, di sup. mq 21

NOTE DEL CTU: Rimane espressamente inteso e dichiarato, nel suddetto Atto, che tutte le altre porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in esame sono di proprietà esclusiva della ... omissis ...,

CAP. 4 - TITOLARITÀ

Gli immobili censiti in catasto terreni al Foglio 295 part. 1678 e Foglio 295 part. 1702 nonché gli immobili censiti in catasto fabbricati al Foglio 295 part. 3021 sub 23, 24, 501, 505, 506, 508, 510, 511, 514, 515, appartengono a:

... omissis ...,

CODICE FISCALE: ... omissis ...

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

... omissis ...,

PROPRIETÀ: **1/1**

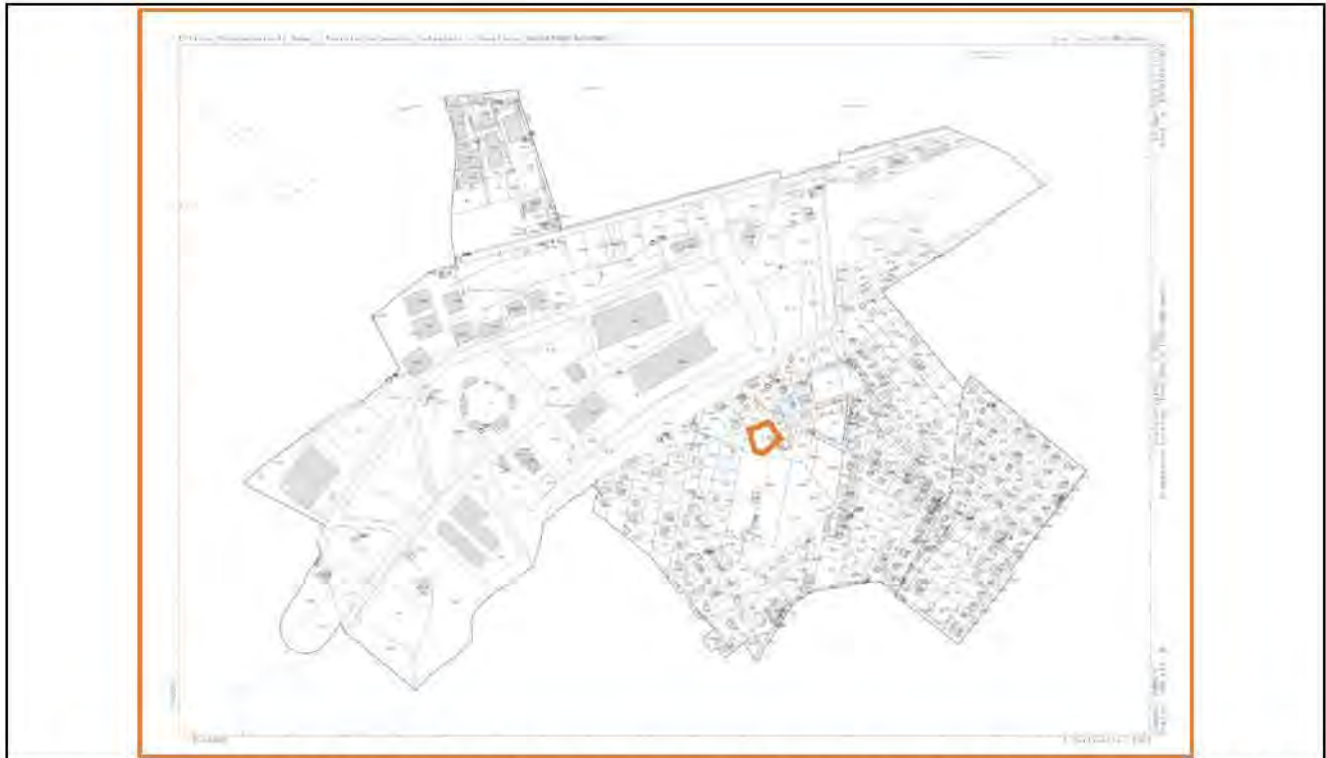
CAP. 5 - CONFINI

La scrivente ritiene di aver individuato i confini di tutti gli immobili in esame, a seguito dei vari accessi eseguiti congiuntamente al custode giudiziario e al personale dell'Istituto Istituito Aste Giudiziarie di Roma Srl, come di seguito riepilogato:

| CAT. | DATI CATASTALI | QUALITÀ/ CLASSE | CONFINI |
|---------|--------------------------------------|---------------------|--|
| terreno | Foglio 295 part. 1678 | Seminativo 3° | Part.ile 1679, 1675, 1680 |
| terreno | Foglio 295 part. 1702 | Seminativo 3° | Part.ile 1701, 2584, 1691 |
| CAT. | DATI CATASTALI | PIANO / INT. | CONFINI |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 23 | piano S1 int. I | Distacco rampa, posto auto sub 501, box auto sub 24 |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 24 | piano S1 int. J | box auto sub 23, posto auto sub 501 |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 501 | piano S1 int. H | Distacco rampa, spazio di manovra, box auto sub 23, box auto sub 24, corpo scala condominiale |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 505 | piano S2 int. R | Distacco su Via Ortucchio, spazio di manovra, ripostiglio sub 506 |
| C/2 | Foglio 295 part. 3021 sub 506 | piano S2 int. U | Distacco su Via Ortucchio, spazio di manovra, posto auto sub 505 |
| A/10 | Foglio 295 part. 3021 sub 508 | piano T int. C/1 | Distacco corridoio condominiale, negozio sub 514, vanosca |
| C/2 | Foglio 295 part. 3021 sub 510 | piano S1 int. F/1 | Spazio di manovra, box auto sub 511, disimpegno sub 512 |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 511 | piano S1 int. F/2 | Spazio di manovra, cantina sub 510, box auto sub 515, disimpegno sub 512 |
| C/1 | Foglio 295 part. 3021 sub 514 | Piano T-S1 int. B/1 | Distacco Via Ortucchio, ufficio sub 508, vano scala condominiale, box auto sub 515 |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 515 | Piano S1 int. G/1 | Spazio di manovra, negozio sub 514 |

CAP. 6 – MAPPALE TERRENI E RELATIVI C.U.D.

6.1 - MAPPALE FOGLIO 295 PART. 1702



Di seguito il **Certificato di destinazione Urbanistica** relativo al **terreno censito al Foglio 295 part. 1702**, in atti:



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la domanda presentata dalla Società [redacted] registrata al protocollo di questa amministrazione con il n. **47223** del **15/03/2017**;
Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso questo Ufficio Viure e pubblicati sul sito istituzionale;
Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07/03/2013;

SI CERTIFICA

che l'immobile, distinto nel Catasto del Comune al foglio **295** particella **1702**, evidenziato sull'estratto catastrale allegato alla richiesta, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016 relativa a:

a) "Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08;

RICADE

con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche, in:

1. Sistemi e regole:
Sistema insediativo Città della trasformazione: Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.
2. Rete Ecologica:
Nessuna prescrizione.
3. Carta per la Qualità:
Sull'immobile non risultano individuali elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzate (art. 16 comma 1 N.I.A.).

L'immobile risulta all'interno del Piano Particolareggiato nucleo di zona "O" Cas. Rosse B adottato con D.C.C. n. 95 del 02/05/2005, compreso all'interno del Comparto soggetto a convenzione IA.

L'immobile secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

- Piano territoriale paesistico regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:
Tav. A: Poesaggio degli insediamenti in evoluzione;
Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti (art. 3 comma 1 N.I.A. PTPR, Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica.
 - Tav. B: Nessuna indicazione.
 - Piano Territoriale Paesistico 15/9 "Vale dell'Aniene" approvato con L.R. 24/98.
- Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001,

Il Responsabile del Procedimento

F. Geom. Massimo Rogani



NOTE DEL CTU: si rappresenta che il **Consiglio Nazionale del Notariato** con lo “ **Studio n. 517-2017/C L'allegazione del certificato di destinazione urbanistica al decreto di trasferimento di cui all'art. 591 bis c.p.c.** “ approvato dal Gruppo di studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 23/10/2017, specifica quanto segue:

“ Nella vendita forzata immobiliare in esecuzione individuale, la disciplina dell'acquisizione e allegazione del CDU si ricava dal combinato disposto e dall'evoluzione degli artt. 567 e 591 bis c.p.c., 173 bis e 173 quater disp. att. c.p.c.. L'art. 30 Testo Unico Edilizia non si applica, se non nella minima parte in cui lo stesso è richiamato dalle norme processuali. A questa conclusione si perviene sulla base di elementi letterali e sistematici: la vendita forzata non è un “atto tra vivi”, non è “stipulata” e non può ricomprendere dichiarazioni dell'alienante; la vendita forzata ha un'espressa disciplina che ha espunto, tra l'altro, il concetto di vigenza e aggiornamento del CDU; il regime della nullità degli atti processuali, della loro rilevanza, impugnazione e sanatoria è diverso da quello degli atti negoziali e, nel caso di esecuzione forzata in particolare, è il criterio del raggiungimento dello scopo, alla luce della funzione e della struttura della fase della vendita, a guidare l'interprete. Dalla lettura delle disposizioni attualmente vigenti emerge la volontà del legislatore di stabilire un meccanismo che sia idoneo a mettere in condizione, sia l'ufficio che i potenziali acquirenti, di conoscere la situazione e destinazione urbanistica dei terreni (oltre che dei fabbricati) ad evitare di porre in vendita beni non commerciabili, perché frutto di una precedente lottizzazione abusiva, o di porre in vendita beni descritti con una destinazione e funzione diversa da quella effettiva in funzione di una vendita competitiva, trasparente e stabile nel rispetto dell'affidamento dei terzi e nell'interesse della procedura. Il CDU da allegare al decreto non può allora che essere quello già acquisito alla procedura, contenente la destinazione urbanistica già indicata in avviso di vendita e debitamente pubblicizzata insieme all'elaborato peritale (nei casi in cui lo stesso è ritenuto obbligatorio per i terreni), acquisizione e allegazione che rispondono anche all'esigenza di dare comunicazione al Comune della alienazione in corso. Il tutto è conforme alla regola dell'identità di descrizione del bene tra ordinanza di vendita e decreto di trasferimento.

Tale ricostruzione non impedisce che il delegato possa ritenere comunque opportuno o necessario, sia durante la vendita sia in occasione della redazione della bozza del decreto, acquisire un nuovo certificato per verificare l'attualità dello statuto urbanistico del bene, ma facendosi carico – nel caso risulti una variazione degli strumenti urbanistici e della destinazione del bene - dell'eventualità che questo sia diverso da quello descritto in perizia e/o nell'avviso di vendita e che il procedimento di vendita possa ritenersi viziato, se del caso, rivolgendosi al G.E. con istanza ex art. 591 ter c.p.c. Il Giudice potrà fare uso dei suoi poteri d'ufficio, per verificare l'eventuale difformità del bene e/o scostamento di valore rispetto alla documentazione agli atti, per interpellare gli interessati (anche per anticipare il decorso del termine di decadenza di cui all'art. 617 c.p.c.) e/o per revocare un'eventuale aggiudicazione che ritenesse gravemente viziata. “

CAP. 7 – ELABORATI PLANIMETRICI CATASTALI

Come già indicato, dall'Atto di “**Identificazione catastale e Deposito Regolamento di condominio**“ con allegate le tabelle millesimali , quale **scrittura privata del 24.03.2005 tra la soc. ... omissis ..., e il Sig. ... omissis ..., , rep. 45416 /13354** redatta dal notaio Raffaele Casertano e dallo stesso conservata tra gli atti del notaio autenticante, si evince quanto segue:

- con Atto di permuta del 07.02.2003 rep. 31739/8934 notaio Raffaele Casertano, il Sig. ... omissis ..., cedeva il terreno di mq 956 sito in Comune di Roma località “ Case Rosse” in Via Ortucchio alla società ... omissis ..., ;

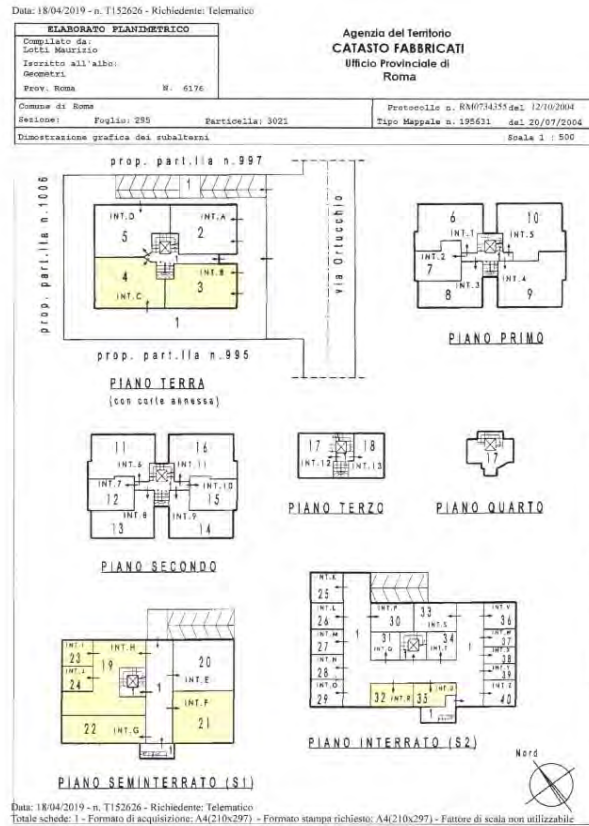
- che la soc. ... omissis ..., cedeva in permuta alcune porzioni di fabbricato al Sig.omissis....
facenti parti del realizzando fabbricato e più precisamente cedeva:
 - 1) appartamento al piano 1° int. 4
 - 2) appartamento al piano 1° int. 5
 - 3) appartamento al piano 1° int. 6
 - 4) area urbana destinata a parcheggio a servizio di detti appartamenti di sup. mq 55.
- **che, tuttavia, in corso d’opera su richiesta del Sig. ... omissis ..., sono state apportate delle variazioni all’originario progetto, per cui si è addivenuti, ferma restando la superficie complessiva, alla realizzazione di due appartamenti di maggiori dimensioni in sostituzione dei tre originariamente previsti e di tre posti auto coperti- in luogo dell’area urbana;**
- che il fabbricato è stato introdotto nel catasto fabbricati del Comune di Roma con denuncia di accatastamento presentata il 12.10.2004 prot. RM 0734355, assumendo quali identificativi catastali il Foglio 25 part. 3021 subalteri da 1 a 40, come rappresentato nell’elaborato grafico del 20.07.2004 unitamente alla citata denuncia di accatastamento.
- Omissis...
- Conseguentemente le parti intendono ora procedere alla individuazione catastale delle dette porzioni, oggetto di permuta, ... omissis....e **precisamente di proprietà** ... omissis ..., :
 - appartamento al piano 1° int. 4 censito al F 295 part. 3201 sub 9, cat. A/2, di consistenza 5 vani
 - appartamento al piano 1° int. 5 censito al F 295 part. 3201 sub 10, cat. A/2, di consistenza 5 vani
 - posto auto coperto al piano S2 int. X censito al F 295 part. 3201 sub 38, cat. A/2, di sup. mq 15
 - posto auto coperto al piano S2 int. Y censito al F 295 part. 3201 sub 39, cat. A/2, di sup. mq 14
 - posto auto coperto al piano S2 int. Z censito al F 295 part. 3201 sub 40, cat. A/2, di sup. mq 21

Così come meglio individuati nella sottostante Elaborato grafico catastale del 20.07.2004.

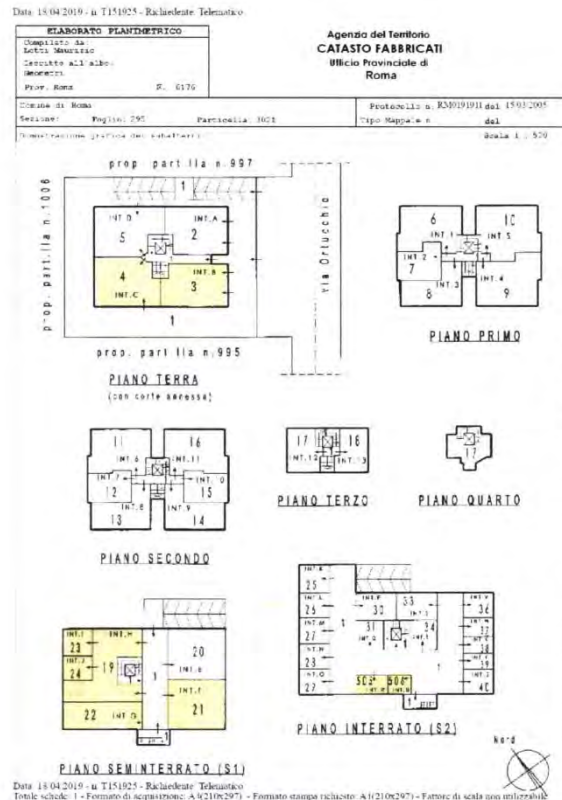
Restando espressamente inteso che tutte le altre porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in esame sono di esclusiva proprietà della ... omissis ...,

NOTE DEL C.T.U.: Dai seguenti elaborati grafici è possibile distinguere le varie modifiche intervenute sui beni in esame , dal 2004 al 2018.

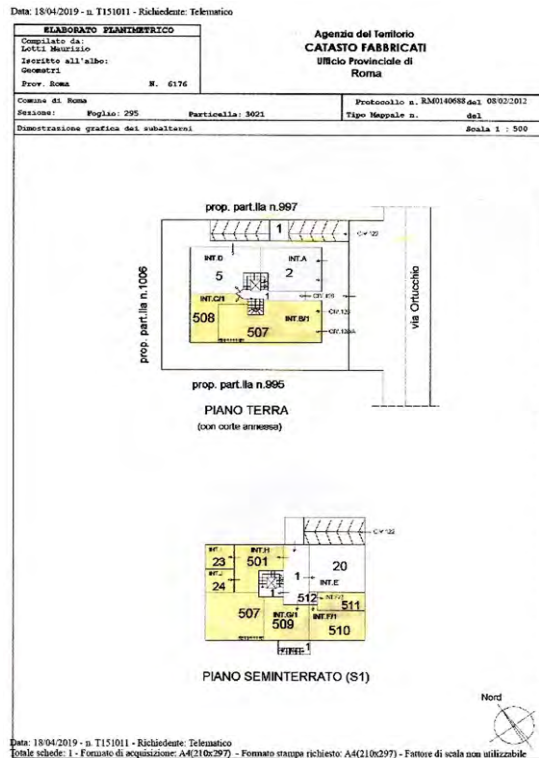
ELABORATO PLANIMETRICO : SITUAZIONE AL 20.07.2004



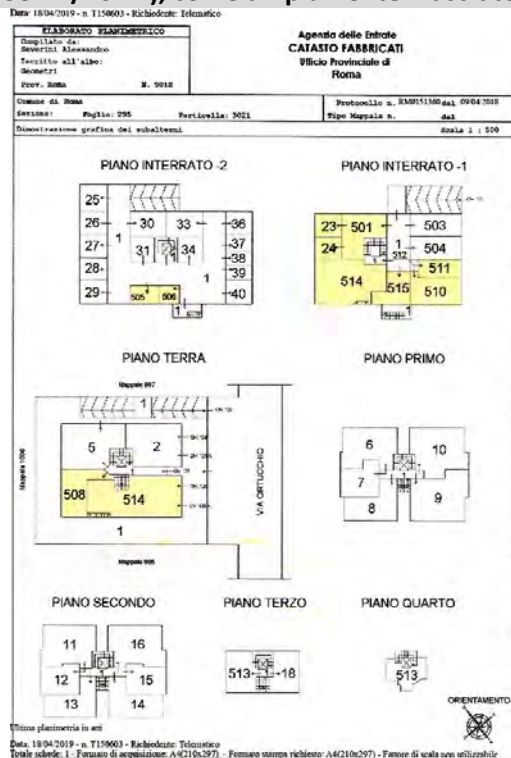
ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DEL 15.03.2005



ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DEL 08.06.2012
limitatamente ai soli piani Terra e Seminterrato (S1) oggetto di variazioni catastali



ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE DEL 09.04.2018
nel quale sono stati evidenziati in giallo gli immobili oggetto della presente procedura, a seguito della variazione del 14.12.2017 prot. n. RM 0607689 in atti dal 15.12.20017 frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n. 132952.1/2017), come ampiamente illustrato nel precedente CAPITOLO 1.



CONDOMINIO DI
 [Logo]

CONDOMINIO
 [Logo]

PREVENTIVO ANNO AMMINISTRATIVO GESTIONE 01.01.2019 - 31.12.2019

| INT | CODICONE CONDOMINI | TAB. A MILL. € | IMPORTO € | TAB. B MILL. € | IMPORTO € | TAB. C MILL. € | IMPORTO € | SP. AUT. | ACQUA | SP. PAR. UG | SP. PERS. LI | TOTALE ADDEBITO | 12 RATE MENSILI | RATA MENSILE ARROTONDATA | INT |
|------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|
| 1 | | 41.843 | € 349,78 | 50.415 | € 129,39 | 60.415 | € 170,43 | € - | € 215,32 | € 26,30 | € 110,77 | € 1.001,98 | € 83,50 | € 83,00 | 1 |
| 2 | | 39.602 | € 174,30 | 30.104 | € 64,48 | 30.104 | € 84,93 | € - | € 230,97 | € 26,30 | € 55,20 | € 636,17 | € 53,01 | € 53,00 | 2 |
| 3 | | 30.305 | € 267,15 | 44.417 | € 95,13 | 44.417 | € 125,30 | € - | € 132,78 | € 26,30 | € 81,43 | € 718,10 | € 59,84 | € 60,00 | 3 |
| 4 | | 60.898 | € 430,52 | 74.231 | € 159,19 | 74.231 | € 209,69 | € - | € 415,05 | € 26,30 | € 136,33 | € 1.377,08 | € 114,76 | € 115,00 | 4 |
| 5 | | 47.38 | € 400,69 | 69.21 | € 148,22 | 69.21 | € 195,24 | € - | € 177,03 | € 26,30 | € 126,89 | € 1.074,36 | € 89,63 | € 90,00 | 5 |
| 6 | | 46.147 | € 381,96 | 81.463 | € 174,47 | 81.463 | € 229,80 | € - | € 211,65 | € 26,30 | € 120,96 | € 1.145,34 | € 95,45 | € 95,00 | 6 |
| 7 | | 23.017 | € 194,73 | 41.93 | € 85,94 | 41.93 | € 117,15 | € - | € 232,71 | € 26,30 | € 61,67 | € 721,50 | € 60,13 | € 60,00 | 7 |
| 8 | | 33.396 | € 299,47 | 63.998 | € 139,78 | 63.998 | € 180,17 | € - | € 244,67 | € 26,30 | € 94,83 | € 982,42 | € 81,87 | € 82,00 | 8 |
| 9 | | 33.859 | € 303,36 | 64.703 | € 138,67 | 64.703 | € 182,52 | € - | € 272,07 | € 26,30 | € 96,07 | € 1.018,92 | € 84,91 | € 85,00 | 9 |
| 10 | | 37.769 | € 201,10 | 42.888 | € 91,85 | 42.888 | € 120,99 | € - | € 237,64 | € 26,30 | € 63,68 | € 741,75 | € 61,81 | € 62,00 | 10 |
| 11 | | 44.669 | € 377,92 | 80.559 | € 172,62 | 80.559 | € 227,37 | € - | € 262,83 | € 26,30 | € 119,68 | € 1.186,70 | € 98,99 | € 99,00 | 11 |
| 12 | | 61.881 | € 521,09 | 212.751 | € 455,60 | 212.751 | € 800,11 | € - | € 132,78 | € 26,30 | € 105,02 | € 1.900,89 | € 158,41 | € 158,00 | 12 |
| 13 | | 34.322 | € 459,63 | 167.638 | € 401,85 | 167.638 | € 529,31 | € - | € 167,10 | € 26,30 | € 145,55 | € 1.729,76 | € 144,15 | € 144,00 | 13 |
| NEG. A | | 76,22 | € 661,79 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € - | € 175,00 | € 26,30 | € 209,57 | € 1.072,66 | € 89,39 | € 89,00 | NEG. A |
| NEG. B | | 76,496 | € 708,40 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € - | € 144,99 | € 26,30 | € - | € 877,69 | € 73,14 | € 73,00 | NEG. B |
| NEG. C | | 92,249 | € 442,05 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € - | € 145,63 | € 26,30 | € - | € 613,98 | € 51,16 | € 51,00 | NEG. C |
| NEG. D | | 48,881 | € 420,32 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € - | € 145,96 | € 26,30 | € 133,11 | € 725,69 | € 60,47 | € 60,00 | NEG. D |
| P.A. H | | 9,787 | € 82,80 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 30,81 | € - | € - | € - | € 113,61 | € 9,47 | € 10,00 | P.A. H |
| CANT. F | | 3,005 | € 16,97 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 5,31 | € - | € - | € 5,37 | € 28,66 | € 2,39 | € 2,00 | CANT. F |
| CANT. E1 | | 1,53 | € 12,94 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 4,82 | € - | € - | € 4,10 | € 21,66 | € 1,82 | € 2,00 | CANT. E1 |
| CANT. F | | 3,115 | € 26,35 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 9,81 | € - | € - | € - | € 36,16 | € 3,01 | € 3,00 | CANT. F |
| CANT. G | | 3,029 | € 25,53 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 9,51 | € - | € - | € - | € 35,06 | € 2,92 | € 3,00 | CANT. G |
| POSTO AUTO H1 | | 28,032 | € 237,16 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 88,24 | € - | € - | € - | € 325,41 | € 27,12 | € 27,00 | POSTO AUTO H1 |
| BOX. I | | 6,144 | € 51,98 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 19,34 | € - | € - | € - | € 71,32 | € 5,94 | € 6,00 | BOX. I |
| BOX. J | | 6,071 | € 51,36 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 19,11 | € - | € - | € - | € 70,47 | € 5,87 | € 6,00 | BOX. J |
| P.A. M | | 10,587 | € 89,57 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 33,33 | € - | € - | € 28,36 | € 151,26 | € 12,51 | € 13,00 | P.A. M |
| P.A. N | | 15,613 | € 115,16 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 42,85 | € - | € - | € 35,47 | € 194,48 | € 16,21 | € 16,00 | P.A. N |
| P.A. Q | | 11,962 | € 101,20 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 37,65 | € - | € - | € 32,05 | € 170,91 | € 14,24 | € 14,00 | P.A. Q |
| P.A. X | | 7,602 | € 67,30 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 25,04 | € - | € - | € 21,31 | € 113,66 | € 9,47 | € 9,00 | P.A. X |
| P.A. Y | | 7,699 | € 65,03 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 24,20 | € - | € - | € 20,59 | € 109,81 | € 9,15 | € 9,00 | P.A. Y |
| P.A. R | | 13,678 | € 114,03 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 42,43 | € - | € - | € 36,11 | € 192,57 | € 16,05 | € 16,00 | P.A. R |
| P.A. W | | 8,483 | € 71,87 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 26,74 | € - | € - | € 22,76 | € 121,37 | € 10,11 | € 10,00 | P.A. W |
| P.A. Q | | 13,213 | € 111,79 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 41,59 | € - | € - | € 35,40 | € 188,78 | € 15,73 | € 16,00 | P.A. Q |
| P.A. L | | 12,837 | € 103,63 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 36,52 | € - | € - | € 32,79 | € 174,84 | € 14,67 | € 15,00 | P.A. L |
| P.A. V | | 11,326 | € 95,82 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 35,66 | € - | € - | € 30,34 | € 161,82 | € 13,49 | € 13,00 | P.A. V |
| P.A. S | | 15,162 | € 130,14 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 46,42 | € - | € - | € 41,21 | € 219,77 | € 18,31 | € 18,00 | P.A. S |
| P.A. P | | 17,003 | € 150,62 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 56,04 | € - | € - | € 47,70 | € 254,36 | € 21,20 | € 21,00 | P.A. P |
| P.A. T | | 12,844 | € 109,51 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 40,75 | € - | € - | € 34,68 | € 184,94 | € 15,41 | € 15,00 | P.A. T |
| CANT. U | | 3,058 | € 3,03 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 1,13 | € - | € - | € - | € 4,16 | € 0,35 | € - | CANT. U |
| P.A. R | | 8,691 | € 81,91 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 30,48 | € - | € - | € - | € 112,38 | € 9,37 | € 9,00 | P.A. R |
| P.A. Z | | 11,191 | € 94,68 | 0,00 | € - | 0,00 | € - | € 36,23 | € - | € - | € 29,98 | € 159,89 | € 13,32 | € 13,00 | P.A. Z |
| TOTALE GENERALE | | 1.016,8 | € 8.592,60 | 1.083,5 | € 2.267,10 | 1.083,5 | € 2.973,00 | € 746,00 | € 3.544,80 | € 447,04 | € 2.160,00 | € 20.742,54 | € 1.728,65 | € 1.726,00 | |

Roma, 25 Gennaio 2019

S. E. & O.

--- 11 ---

Dalla quale risulta, relativamente ai soli beni in esame:

| | MM | TOTALE ADDEBITO | 12 RATE MENSILI |
|---------------|--------|-----------------|-----------------|
| NEG. B | 78.220 | € 877.69 | € 73 |
| NEG. C | 83.495 | € 613.98 | € 51 |
| POSTO AUTO H | 9.787 | € 113.61 | € 10 |
| CANTINA F | 3.115 | € 36.16 | € 3 |
| CANTINA G | 3.020 | € 35.06 | € 3 |
| POSTO AUTO H1 | 28.032 | € 325.41 | € 27 |
| BOX AUTO I | 6.144 | € 71.32 | € 6 |
| BOX AUTO J | 6.071 | € 70.47 | € 6 |
| CANTINA U | 3.03 | € 4.16 | € 0 |
| POSTO AUTO R | 81.91 | € 112.38 | € 9 |

Per un totale a favore del Condominio di € 18.238,91 al 31.12.2018.

Infatti, risultano anche altri importi in favore del Condominio Via Ortucchio 126-128 Roma :

Periodo 01.01.2019 - 30.04.2019 un ulteriore debito pari a **Euro 752,00 quali somme previste per la gestione 2019 e fino al 30.04.2019** .

Pertanto il Condominio risulta creditore nei confronti della ... omissis ..., della somma complessiva **di Euro 18.990,91 alla data del 30.04.2019** .

CAP. 9 NORMATIVA URBANISTICA, VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, DIFFORMITÀ RINVENUTE IN SEDE CTU

PREMESSA:

A Roma, l'obbligo di richiedere l'autorizzazione a costruire mediante la presentazione del progetto edilizio esiste fin da quando esistono i regolamenti edilizi, e cioè a partire dal 1912; nei regolamenti precedenti, a partire dal 1880 circa, l'obbligo c'era comunque, ma era limitato alla porzione più centrale della città, escludendo le porzioni fuori delle mura. Nella Capitale dunque si può seguire questo ragionamento sulla legittimità edilizia-urbanistica solo per immobili la cui costruzione si perde nella notte dei tempi o comunque certamente per immobili realizzati prima dell'annessione al Regno della Capitale.

Qualora l'immobile risulti edificato prima del 1942 e se non si trova nessun progetto edilizio negli archivi capitolini, l'unico modo di dimostrarne la legittimità è attraverso la planimetria catastale - se esiste - redatta tra il 1939 ed il 1942. Nel 1939 il catasto fu completamente rinnovato e gli immobili esistenti tutti riaccatastati (il catasto precedente non prevedeva l'obbligo di redigere una planimetria per ogni unità immobiliare) mediante una procedura duplice: la planimetria veniva redatta da un tecnico privato nominato dal proprietario, veniva quindi depositata presso l'ufficio tecnico erariale, e successivamente un tecnico dell'ufficio eseguiva un sopralluogo per attestare che la planimetria rispondeva al vero.

A parere del sottoscritto, condividendo l'opinione di diversi tecnici comunali interpellati sull'argomento, qualora coesistano e siano disponibili sia il progetto originario di costruzione che il catastale del 1939, in caso di non allineamento tra i due, prevale il progetto edilizio senza possibilità di "scegliere" su quale dei due basare la legittimità. Dunque ricapitolando, se l'immobile è costruito prima del 1942, se non risulta il progetto edilizio ma è possibile reperire la planimetria catastale del 1939, allora la legittimità edilizia-urbanistica si basa sul catastale d'impianto (entro il 31.12.1939).

Sempre in merito alla legittimità Edilizia-Urbanistica, si cita brevemente la Legge 47/1985 che introduceva con l'art. 17 l'obbligo di menzionare negli atti di trasferimento immobiliare (compravendite) gli estremi della

concessione ad edificare e della concessione in sanatoria per gli edifici la cui costruzione fosse iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge (02/03/1985).

Con l'art. 40 c. 3 della suddetta Legge 47/85 il Legislatore introdusse anche l'obbligo di citare negli atti di compravendita immobiliare gli estremi delle licenze edilizie, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria, specificando una precisa fattispecie relativa alle « opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 », giorno successivo all'entrata in vigore della Legge "Ponte" n. 765/1967. Quest'ultima disposizione, valevole solamente negli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali su edifici, consente in alternativa la presentazione di « dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale la parte venditrice attesta che i lavori di costruzione dell'immobile sono iniziati prima del 1° settembre 1967 ». Tale procedura è una mera semplificazione offerta dal Legislatore agli alienanti: in nessuna ipotesi può avere efficacia sostitutiva di un atto abilitativo o licenza edilizia.

La Ratio di quanto legiferato è basata sulla consapevolezza che accurate ricerche di vecchie licenze edilizie ante '67 sarebbe stata farraginosa e costosa per diversi motivi:

- impossibilità di reperire le pregresse licenze edilizie a causa di archivi disordinati;
- licenze edilizie con elaborati grafici assai approssimativi o carenti;
- edificazione di manufatti in territorio aperto in Comuni privi di PRG/PdF e/o Regolamenti edilizi.

Resta il fatto che tale procedura di Autodichiarazione non esenta il Venditore dalle responsabilità e oneri relativi alla Legittimazione quale la Conformità urbanistica dell'oggetto di vendita, appunto l'immobile.

Pertanto, per verificare se un immobile è dotato della regolarità Edilizia-Urbanistica occorre confrontare lo stato dei luoghi con il progetto edilizio allegato all'ultimo titolo abilitativo autorizzato dal Comune di Roma.

La legittimità della preesistenza è, quindi, una dicitura tecnica con il quale si indica la verifica edilizia-urbanistica di un immobile esistente, senza la quale l'immobile è da considerarsi abusivo o irregolare.

In conclusione, in sede di vendita esecutiva immobiliare, il nostro ordinamento consente al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare un immobile che presenti abusi in tutto o in parte.

Nel caso di sanabilità degli abusi, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria (entro e non oltre 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento).

Tuttavia, nel caso in specie, in base al disposto art. 40 ultima Legge del 2003 sul Condonò Edilizio la sanatoria dell'opera non può essere però concessa in quanto le ragioni del credito non sono precedenti all'entrata in vigore della suddetta legge.

9.1 - TITOLI EDILIZI

Dalle ricerche effettuate presso l' Archivio progetti del IX Dipartimento e del V Municipio del Comune di Roma, **la scrivente ha ricostruito la storia edilizia-urbanistica del fabbricato e, conseguentemente, degli immobili in esame**, come segue:

1. **Progetto edilizio prot. n. 40346 del 17.06.2002**, per la costruzione di un fabbricato da destinare in parte a civile abitazione e in parte a commerciale, articolato su 4 piani fuori terra, oltre un piano seminterrato ed uno interrato in località "CASE ROSSE" Via Ortucchio snc, presso il IX Dipartimento di Roma.
2. **Progetto edilizio NUOVI TIPI prot. n. 106970 del 24.10.2002**, quale variante al progetto di cui sopra, presso il IX Dipartimento di Roma.
3. **Concessione Edilizia n. 575/C del 11.06.2003**, rilasciata dal Comune di Roma alla soc. ... omissis ..., **Progetto edilizio D.I.A. prot. CE 57226 del 18.08.2004** presso l'ex V Municipio di Roma.
4. **Certificato di fine lavori prot. n. CE 1301 del 11.01.2005**, di cui al precedente titolo edilizio , presso l'ex V Municipio di Roma.
5. **Progetto edilizio D.I.A. prot. CE 9458 del 11.02.2005** , presso l'ex V Municipio di Roma.
6. **Certificato di fine lavori prot. n. CE 38362 del 04.07.2006** , di cui al precedente progetto assentito, presso l'ex V Municipio di Roma.
7. **Progetto edilizio D.I.A. CE 41778 del 16.07.2007** quale variante al progetto edilizio n. 57226 del 2004 (variante alla Concessione edilizia n. 575/C del 11.06.2003), presso il V Municipio di Roma
8. Progetto edilizio prot. n. 15920 del 08.03.2010, presso il IX Dipartimento di Roma.
9. Progetto edilizio NUOVI TIPI prot. n. 41951 del 26.05.2011 quale variante al progetto edilizio n. 15920 del 08.03.2010, presso il IX Dipartimento di Roma.
10. **Permesso di Costruire n. 706 del 05.12.2011**, di cui al precedente progetto assentito, per l'esecuzione dei lavori di frazionamento, fusione e cambio d'uso da locale commerciale a ufficio privato sull'immobile sito a Roma in Via Ortucchio nn. 122,126,128, 128/A rilasciato dal Comune di Roma alla soc. ... omissis ...,
11. **Certificato di fine lavori prot. 10524 del 09.02.2012** , di cui al summenzionato titolo edilizio.
12. **Progetto edilizio S.C.I.A. prot. 50798 del 25.05.2017** per l'esecuzione dei lavori per l'esecuzione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi conforme al Permesso di Costruire n. 706/2011 e successive

modifiche e integrazioni con demolizione tramezzature / sub 501 e conseguente liberazione del passaggio di accesso ai box auto int. I (sub 23) e int. J (sub 24) in Via Ortucchio 122 piano S1, presso l'ex V Municipio di Roma.

13. **Progetto edilizio D.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire prot. 52217 del 30.05.2017** per cambio di destinazione d'uso del sub 509 da garage in negozio e diversa distribuzione interna. A seguito di tale intervento sono stati soppressi i sub 507 e 509 e generati i sub 514 e 515 .

9.2 – ATTI D'OBBLIGO EDILIZI UNILATERALI

Si segnalano:

- **ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE EDILIZIO del 10.03.2003** a favore del Comune di Roma contro ... omissis ..., a notaio ... omissis ..., rep. n. 32238 trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 15.03.2003 ai nn. 22869/15156 di formalità.
- **ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE EDILIZIO del 08.05.2003** a favore del Comune di Roma contro ... omissis ..., a notaio ... omissis ..., rep. n. 33064 trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 07.06.2003 ai nn. 49217/32559 di formalità.
- **ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE EDILIZIO del 28.10.2010** a favore del Comune di Roma contro ... omissis ..., a notaio ... omissis ..., rep. n. 64524 trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 12.11.2010 ai nn. 136086/80536 di formalità.
- **ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE EDILIZIO del 02.12.2010** a favore del Comune di Roma contro ... omissis ..., notaio ... omissis ..., rep. n. 64717, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 06.12.2010 ai nn. 145998/86704 di formalità, con il quale detta società, con riferimento al progetto edilizio n. 15920 del 08.03.2010, **assume l'obbligo di:**
 - destinare e mantenere permanentemente una sup. di mq 81,11 a parcheggio privato di cui mq 26.01 a servizio dell'ufficio e mq 55.10 a servizio del negozio.
- **ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE EDILIZIO del 22.09.2011** a favore del Comune di Roma contro ... omissis ..., a notaio ... omissis ..., rep. n. 66877/25785, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 27.09.2011 ai nn. 108473/69293 di formalità con il quale detta società, con riferimento al progetto edilizio NUOVI TIPI n. 41951 del 26.05.2011, **assume l'obbligo di:**

- destinare e mantenere permanentemente una sup. di mq 81,13 a parcheggio privato di cui mq 26.00 a servizio dell'ufficio e mq 55.13 a servizio del negozio.
- mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterato a servizio dell'edificio.

9.3 VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Dallo studio dei vari progetti edilizi rinvenuti c/o gli archivi comunali, risulta che l'edificio - in cui ricade il compendio immobiliare in esame - è stato costruito in forza del (1°) progetto edilizio assensito n. 40346 del 17.06.2002 di cui alla Concessione Edilizia n. 575/C del 11.06.2003.

Nel corso dei successivi anni, sono stati presentati numerosi altri progetti, come già indicato nel paragrafo precedente.

Pertanto – per la verifica della legittimità edilizia-urbanistica di ogni immobile pignorato – si è proceduto ad un accurato confronto con l'ultimo progetto autorizzato e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente CTU in fase di accesso, come di seguito riepilogato:

| CAT. | DATI CATASTALI Foglio 295 Part. 3021 | PIANO / INT. | INDIRIZZO | RIF. ULTIMO PROGETTO EDILIZIO ASSENTITO |
|--|---|-------------------|--------------------------|--|
| C/6 | sub 23 | piano S1 int. I | Via Ortucchio 122 - Roma | PROGETTO EDILIZIO D.I.A. PROT. 50798 DEL 25.05.2017 |
| C/6 | sub 24 | piano S1 int. J | Via Ortucchio 122 - Roma | PROGETTO EDILIZIO D.I.A. PROT. 50798 DEL 25.05.2017 |
| C/6 | sub 501 | piano S1 int. H | Via Ortucchio 122 - Roma | PROGETTO EDILIZIO D.I.A. PROT. 50798 DEL 25.05.2017 |
| C/6 | sub 505 | piano S2 int. R | Via Ortucchio 122 - Roma | PROGETTO EDILIZIO PROT. 15290 DEL 08.03.2010 |
| C/2 | sub 506 | piano S2 int. U | Via Ortucchio 122 - Roma | PROGETTO EDILIZIO PROT. 15290 DEL 08.03.2010 |
| A/10 | sub 508 | piano T int. C/1 | Via Ortucchio 126 - Roma | PROGETTO EDILIZIO PROT. 15290 DEL 08.03.2010 |
| C/2 | sub 510 | piano S1 int. F/1 | Via Ortucchio 122 - Roma | PROGETTO EDILIZIO NUOVI TIPI N. 41951/2011 PERMESSO DI COSTRUIRE N° 706 /2011 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI PROT. 10524 DEL 09.02.2012 |
| C/6 Parcheggio a servizio dell'Ufficio (sub 508) | sub 511 | piano S1 int. F/2 | Via Ortucchio 122 - Roma | PROGETTO EDILIZIO NUOVI TIPI N. 41951/2011 PERMESSO DI COSTRUIRE N° 706 /2011 COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI PROT. 10524 DEL 09.02.2012 |

| | | | | |
|---|----------------|---------------------|--------------------------------|--|
| C/1 | sub 514 | Piano T-S1 int. B/1 | Via Ortucchio 126 - Roma | D.I.A. IN ALTERNATIVA AL P.DI C. PROT. 52217 DEL 30.05.2017 |
| C/6 Parcheggio a servizio del Negozio con cantina (sub 514) | sub 515 | Piano S1 int. G/1 | Via Ortucchio 128 /128A - Roma | D.I.A. IN ALTERNATIVA AL P.DI C. PROT. 52217 DEL 30.05.2017 |

CAP. 9.4 - SULLA CLASSIFICAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI

È con una sentenza, la n. 1484 del 30 marzo 2017 per un caso riguardante l'apertura di un lucernaio al posto di due aperture minori, che il **Consiglio di Stato** ha indicato gli elementi che permettono di **classificare l'abuso edilizio secondo la sua gravità**, come:

- ABUSO TOTALE
- **ABUSO SOSTANZIALE (rinvenuto in alcuni dei beni in esame).**
- ABUSO MINORE

ABUSO EDILIZIO TOTALE

Trattasi di ABUSO TOTALE quando la costruzione avviene in assenza di qualsiasi titolo abilitativo. La costruzione in assenza di permesso di costruire si realizza quando il titolo non è stato mai richiesto o non è mai stato rilasciato nonchè quando il titolo c'è ma risulta privo di efficacia, sia in origine, sia a seguito di un provvedimento di autotutela del Comune o una pronuncia di annullamento da parte del giudice amministrativo. L'abuso totale si verifica quindi in caso di realizzazione di manufatti completamente diversi per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili.

ABUSO EDILIZIO SOSTANZIALE

Trattasi di ABUSO SOSTANZIALE quando la costruzione ha subito variazioni essenziali rispetto a quanto oggetto di permesso edilizio o addirittura ha caratteristiche costruttive o destinazione d'uso completamente diverse. L'abuso edilizio sostanziale si verifica nel caso ci siano le cosiddette "variazioni essenziali" ovvero sostanziale differenza qualitativa/quantitativa rispetto al progetto autorizzato in origine.

Nell'articolo 32 del Testo unico dell'edilizia si trovano indicati i criteri per la definizione delle variazioni essenziali ovvero: cambio di destinazione d'uso con variazione degli standards, aumento della cubatura o della superficie, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto e violazione della normativa edilizia antisismica. Le Regioni possono stabilire i casi che determinano variazioni essenziali nel rispetto dei principi fissati dal legislatore nazionale. Anche se c'è una differenza notevole tra l'assenza del permesso, la

totale difformità e le variazioni essenziali, in tutti e tre i casi viene applicata l'ordinanza di demolizione ove non sia possibile il ripristino dei luoghi.

ABUSO EDILIZIO MINORE

Trattasi di ABUSO EDILIZIO MINORE nel caso in cui gli interventi sono stati realizzati con modalità diverse da quelle previste e autorizzate, ovvero che incidono su elementi particolari e non essenziali.

Con la sentenza del Consiglio di Stato n. 2325 del 1° giugno 2016 è stato definito che la difformità parziale si riscontra quando la costruzione è stata sì autorizzata ma risulta in parziale difformità rispetto al titolo.

C'è infine:

- ABUSIVITÀ OLTRE IL 2% DELLE MISURE PROGETTUALI
- ABUSIVITÀ SOPRAVVENUTA

ABUSIVITÀ OLTRE IL 2% DELLE MISURE PROGETTUALI

Quando le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali. In questo caso dato che la difformità è talmente minima non viene considerata abuso edilizio.

ABUSIVITÀ SOPRAVVENUTA

In ultimo caso, va rilevato anche quanto previsto dall'art.38 del TUE, ovvero sia il caso dell'abusività sopravvenuta, che per certi versi è simile alla difformità parziale e si verifica quando un'opera è realizzata in base a un permesso che poi viene annullato. In tal caso, il quadro normativo prevede che:

- si verifichi se è possibile eliminare i vizi della procedura amministrativa emanando un nuovo permesso che sani l'abuso derivato dall'annullamento;
- se non è possibile resta ferma la regola della demolizione;
- se però la riduzione in ripristino non è tecnicamente eseguibile, è possibile applicare una sanzione pecuniaria pari al valore delle opere abusivamente eseguite.

Infine, si precisa che solamente in due casi la planimetria catastale permette di determinare la legittimità urbanistica:

- Planimetria catastale d'impianto 1939-1941.
- Planimetria catastale allegata alla concessione in sanatoria di un condono.

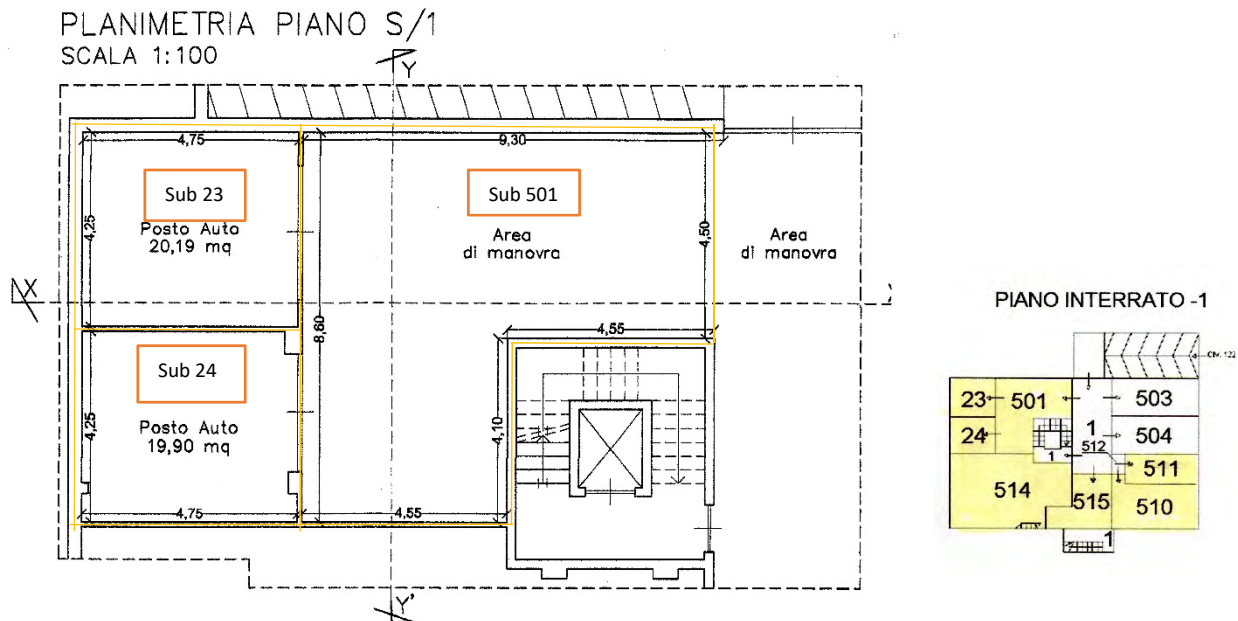
Negli altri casi va chiarito che la planimetria catastale non determina la legittimità edilizia-urbanistica, in gergo tecnico si dice che la planimetria catastale "non è probatoria".

CAP. 9.5 – CONFRONTO TRA L'ULTIMO PROGETTO ASSENTITO PER OGNI IMMOBILE IN ESAME E LO STATO DEI LUOGHI RINVENUTI IN SEDE DI CTU

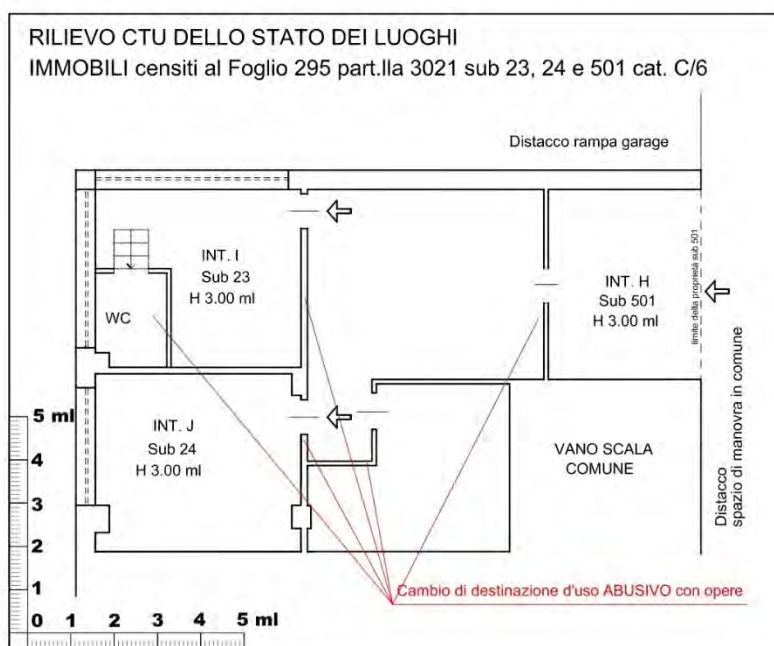
9.5.A - ANALISI DEL BOX AUTO SUB 23, BOX AUTO SUB 24 E AREA DI MANOVRA SUB 501 AL PIANO S1

Relativamente al **BOX AUTO Sub 23, BOX AUTO sub 24 e AREA DI MANOVRA Sub 501 al piano S1**, l'ultimo titolo edilizio assentito è il **Progetto edilizio D.I.A. prot. 50798 del 25.05.2017** per l'esecuzione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi in conformità al Permesso di Costruire n. 706/2011 e successive modifiche e integrazioni, mediante la demolizione di tramezzature (sub 501) e conseguente liberazione del passaggio di accesso ai box auto int. I (sub 23) e int. J (sub 24) in Via Ortucchio 122 piano S1.

STRALCIO PIANTA POST-OPERAM assentita con D.I.A. prot. 52217 del 30.05.2017 al piano S1, con individuazione dei box auto (Sub 23 e Sub 24) e spazio di manovra (Sub 501) pignorati.



PIANTA RILIEVO CTU DELLO STATO DEI LUOGHI piano S1 (Sub 23, Sub 24 e Sub 501)



Dal confronto tra il summenzionato progetto edilizio e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente CTU si rilevano le seguenti difformità:

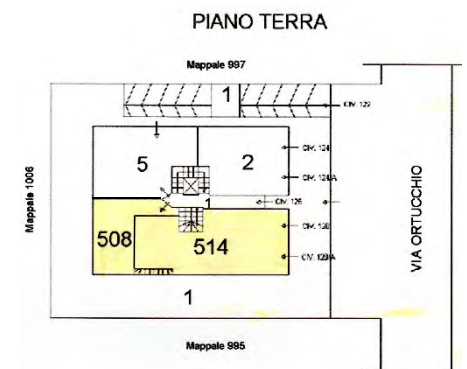
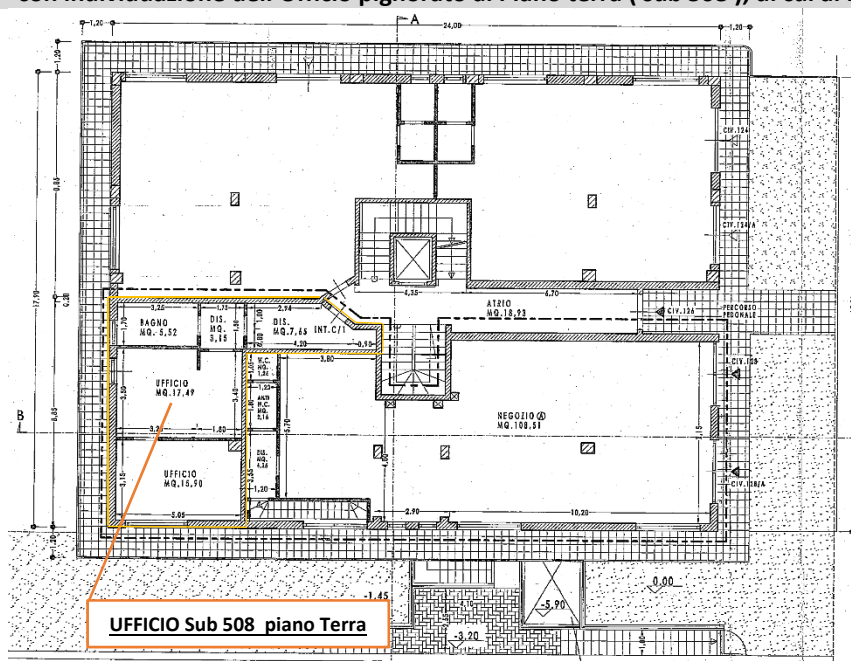
1. Cambio di destinazione d'uso con opere abusive dei due box auto (Sub 23 e Sub 24) e dello spazio di manovra (Sub 501) in cantine/magazzini.
2. Costruzione abusiva di un wc.
3. Diversa distribuzione interna.

Tali difformità ricadono in **ABUSI EDILIZI SOSTANZIALI E NON RICADENTI NELLE PREVISIONI DI SANABILITÀ**, per i quali è necessario il **RIPRISTINO DEI LUOGHI**, il cui costo presunto è pari a **€ 8.400 da detrarre al valore del LOTTO 1** (composto dai tre immobili: Sub 23, Sub 24 e Sub 501 (cat. C/6), così come più avanti meglio specificato) .

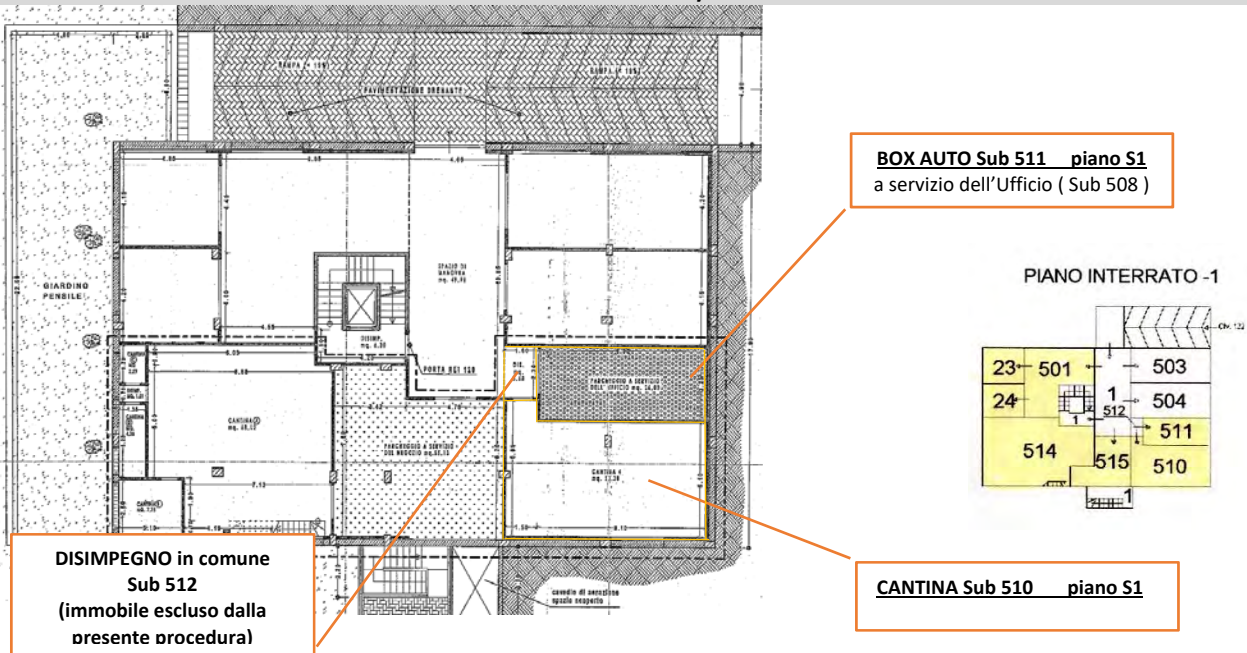
9.5.B - ANALISI DELL'UFFICIO (SUB 508) AL PIANO TERRA, DEL BOX AUTO (SUB 511) E DELLA CANTINA (SUB 510) AL PIANO S1.

Relativamente all' **UFFICIO (Sub 508)** , al **BOX AUTO (sub 511** a servizio del summenzionato ufficio) e della **CANTINA (sub 510)** risulta che l'ultimo titolo edilizio assentito è il **Progetto edilizio NUOVI TIPI n. 41951/2011**, di cui al Permesso di Costruire n° 706 /2011 e relativo Certificato di fine lavori prot. 10524 del 09.02.2012 .

STRALCIO DELLA PLANIMETRIA AUTORIZZATA con Progetto edilizio NUOVI TIPI n. 41951 del 26.05.2011 con individuazione dell'Ufficio pignorato al Piano terra (sub 508), di cui al Permesso di Costruire n. 706/2011



STRALCIO DELLA PLANIMETRIA autorizzata con progetto edilizio NUOVI TIPI n. 41951 del 26.05.2011 con individuazione dei Box auto (sub 511) e Cantina (Sub 510) pignorati al Piano S1, di cui al Permesso di Costruire n. 706/2011



PIANTA RILIEVO CTU DELLO STATO DEI LUOGHI (Sub 508 al P. Terra)

Dal confronto tra il summenzionato progetto edilizio e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente CTU si rileva nel Sub 508 la seguente difformità:

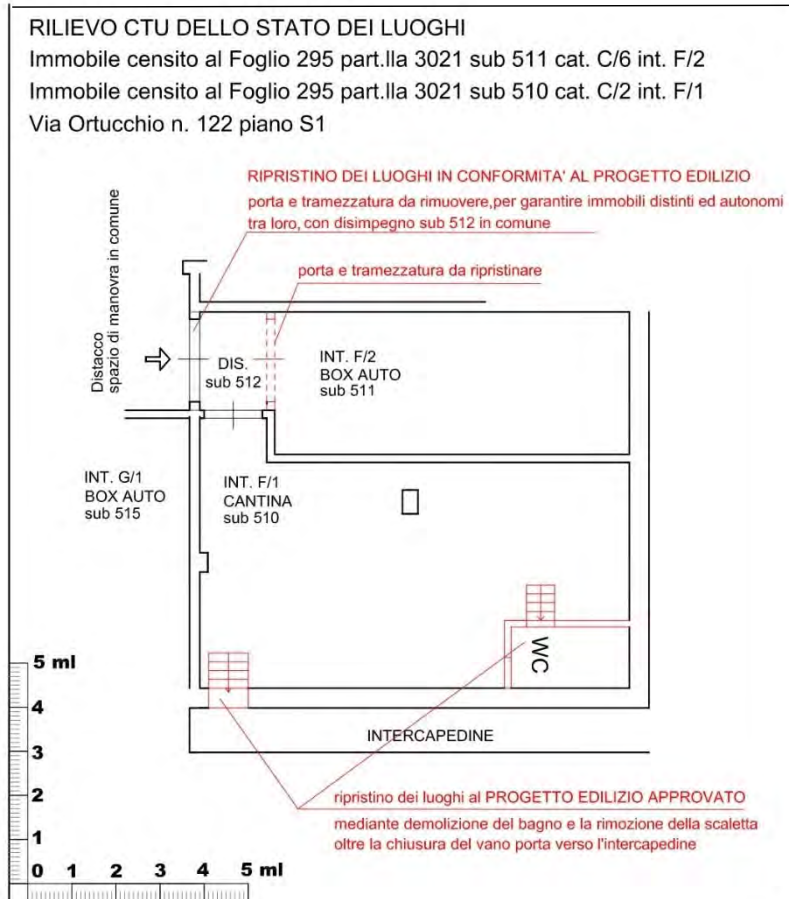


1.Cambio di destinazione d'uso da Ufficio in Abitazione con la realizzazione dell'angolo cottura. oltre il rinvenuto arredo tipico di una abitazione.

PIANTA RILIEVO CTU DELLO STATO DEI LUOGHI (Sub 508 al P. Terra e Sub 510 e 511al piano S1)

Dal confronto tra il summenzionato progetto edilizio e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente CTU si

rilevano le seguenti difformità:



1. Accorpamento abusivo del disimpegno Sub 512 (zona comune) al Box auto sub 511 (parcheggio a servizio del sovrastante Sub 508 (Ufficio).

2. Costruzione di un WC nel Sub 510 (Cantina) oltre l'apertura di un vano porta verso l'intercapedine.

Tali difformità rinvenute sono classificabili come **ABUSI SOSTANZIALI E NON RICADENTI NELLE PREVISIONI DI SANABILITÀ**, per i quali è necessario il **RIPRISTINO DEI LUOGHI**, il cui costo presunto è pari a **€ 6.250 da detrarre al valore del LOTTO 2**, com-

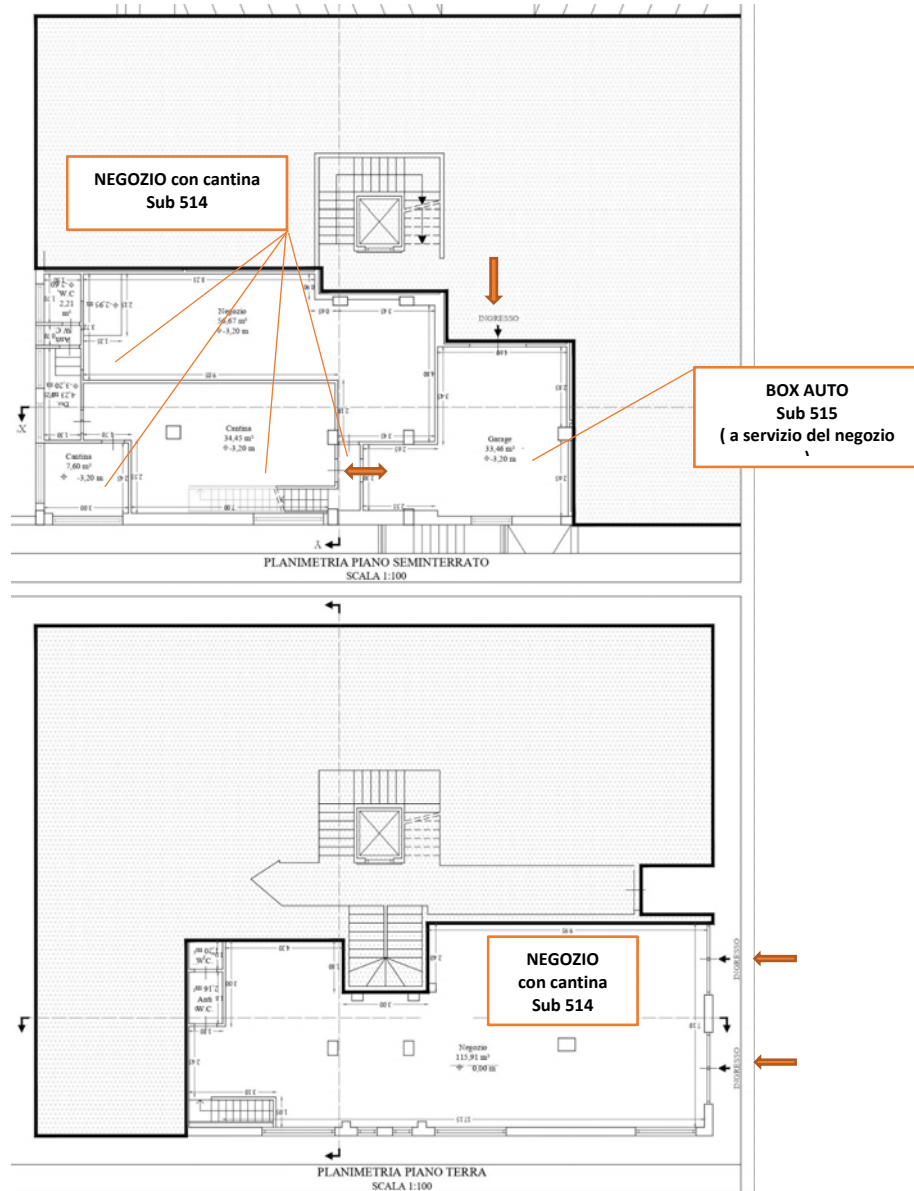
posto dai tre immobili: Sub 508 (Ufficio) , Sub 511 (Parcheggio a servizio dell'Ufficio) , Sub 510 (Cantina) , così come più avanti meglio specificato.

NOTE DEL CTU: si segnala che il **RIPRISTINO DEI LUOGHI** coinvolgerà anche il **Sub 512** , benchè **estraneo alla presente procedura** , in modo che lo stato dei luoghi ritorni ad essere conforme all'ultimo progetto edilizio autorizzato **NUOVI TIPI** n. 41951 del 26.05.2011, consentendo – al contempo - la completa autonomia dei due immobili pignorati Sub 510 e Sub 511.

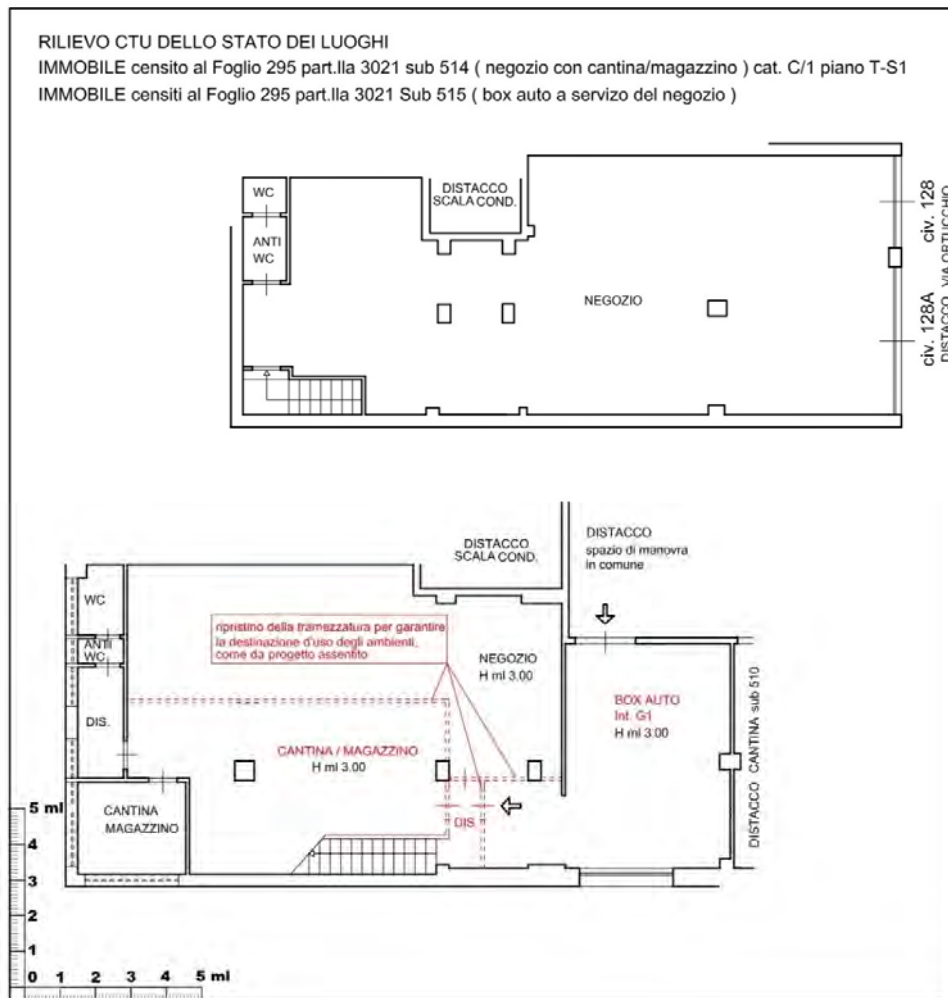
9.5.C ANALISI DEL NEGOZIO CON CANTINA SUB 514 AL PIANO T/S1 E DEL BOX AUTO SUB 515 AL PIANO S1, A SERVIZIO DEL NEGOZIO.

Relativamente al **NEGOZIO con CANTINA Sub 514** posto al piano T e S1 e al **BOX AUTO sub 515** posto al piano S1 (a servizio del sub 514) risulta che l'ultimo titolo edilizio assentito è il **Progetto edilizio D.I.A. n. CE 52217 del 30.05.2017.**

STRALCIO DELLA PLANIMETRIA autorizzata con progetto edilizio D.I.A. n. CE 52217 del 30.05.2017 (Piano T-S1



PIANTA RILIEVO CTU DELLO STATO DEI LUOGHI Sub 514 (Negozio con cantina) e Sub 515 (Box Auto)



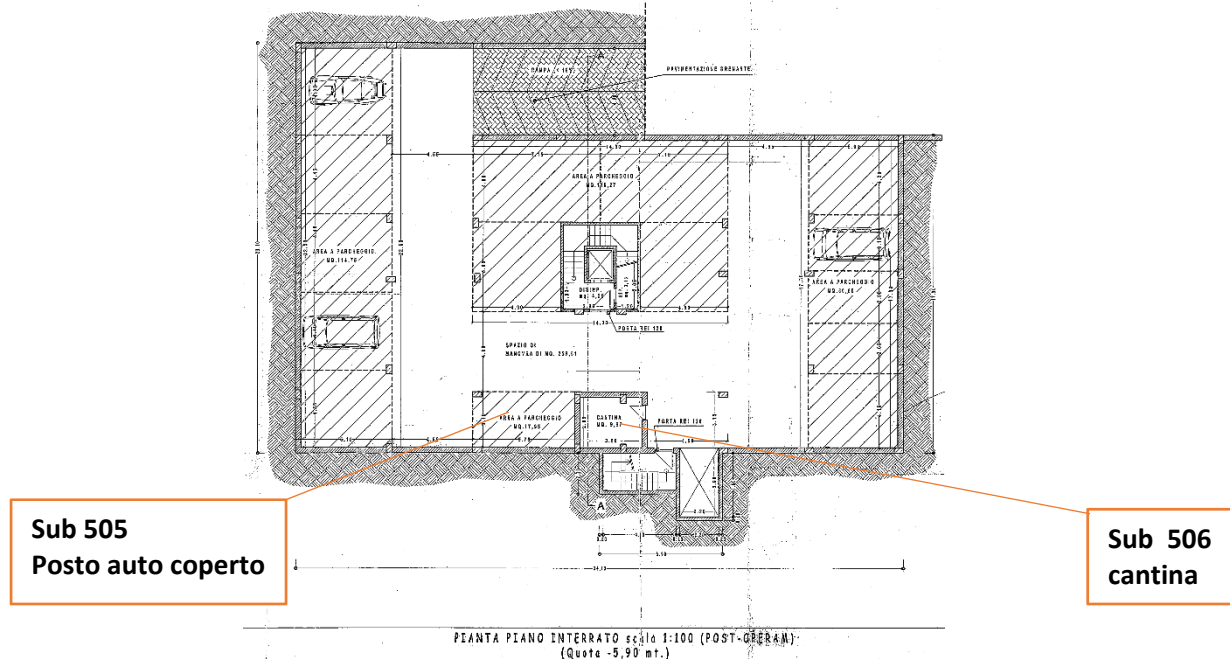
Premesso che il Box auto (Sub 515) è destinato a parcheggio di pertinenza del negozio (Sub 514), come da progetto assentito D.I.A. n. CE 52217 del 30.05.2017, **dal confronto tra il summenzionato progetto edilizio e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente CTU si rilevano le seguenti difformità:**

1. Cambio di destinazione d'uso abusivo con opere da cantina/magazzino in negozio, mediante la demolizione di tramezzature interne e l'accorpamento dei vari ambienti in un unico grande locale.
 Si rilevano macchinari in disuso per la preparazione/cottura di pani e dolci.
2. Cambio di destinazione d'uso abusivo con opere da box auto in negozio.
3. Accorpamento abusivo con opere dei due immobili (sub 514 e Sub 515) con destinazione d'uso diversa.

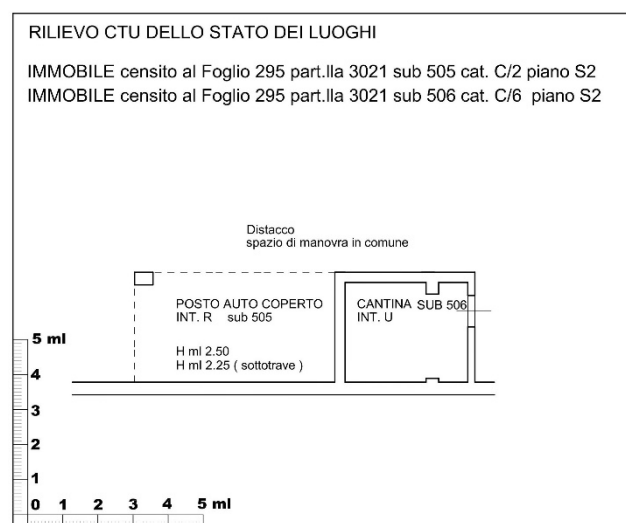
Tali difformità sono classificabili come **ABUSI SOSTANZIALI E NON RICADENTI NELLE PREVISIONI DI SANABILITÀ**, per i quali è necessario il **RIPRISTINO DEI LUOGHI**, il cui costo presunto è pari a **€ 9.250 da detrarre al valore del LOTTO 3** composto dai due immobili: Sub 514 (Negozio) e Sub 515(Box auto pertinenziale), come di seguito meglio specificato.

9.5.D ANALISI DEL POSTO AUTO COPERTO (SUB 505) E CANTINA (SUB 506) AL P. S2.

STRALCIO DELLA PLANIMETRIA autorizzata con progetto edizio prot. 15290 del 08.03.2010 (Piano S2)



PIANTA RILIEVO CTU DELLO STATO DEI LUOGHI Sub 505 (Posto auto coperto) e Sub 506 (Cantina) al piano S2



Dal confronto tra il summenzionato progetto edilizio e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente CTU **non si rilevano difformità edilizie.**

In questa sede, infine:

il **LOTTO 4** viene formato dal **Sub 505 (posto auto coperto)**

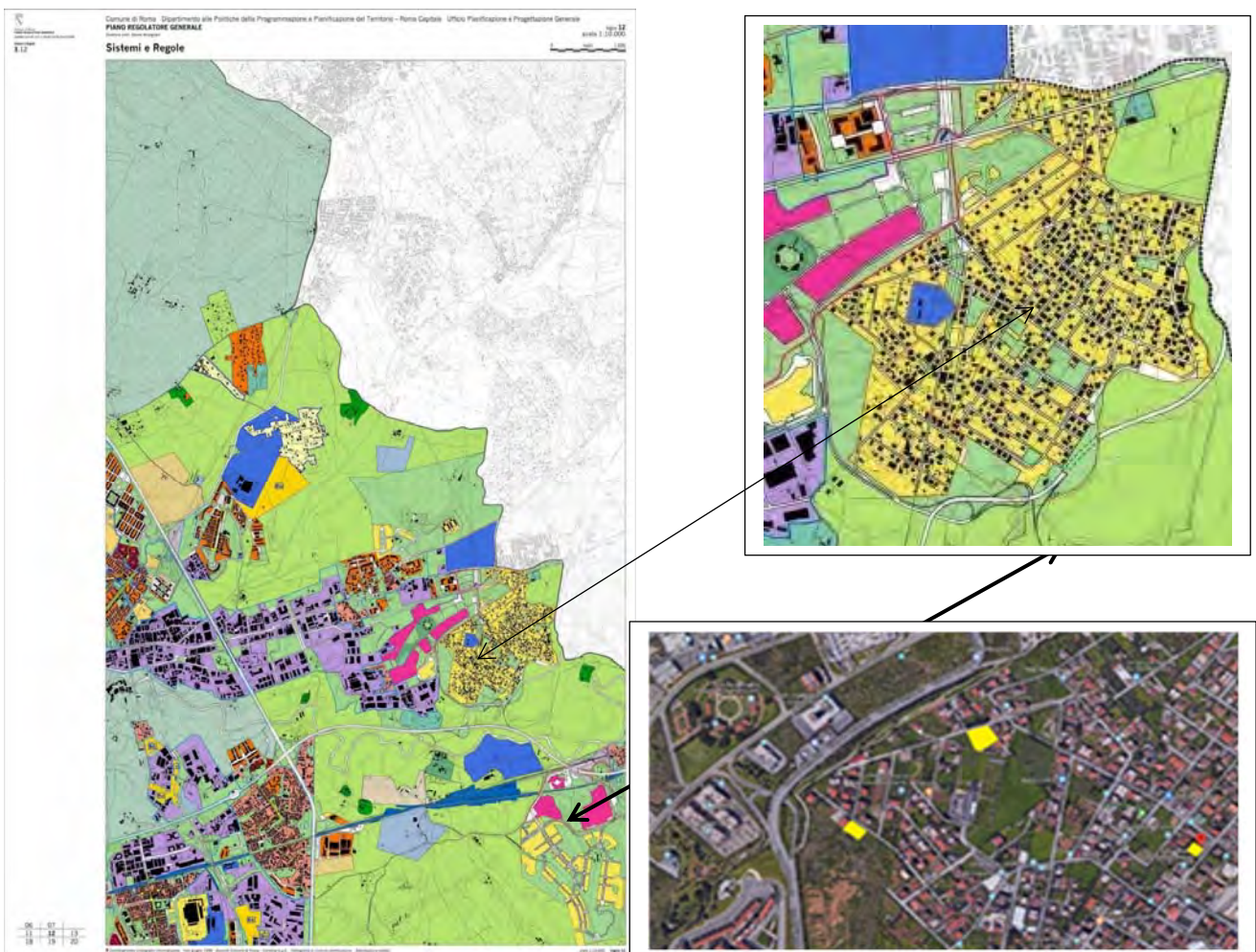
il **LOTTO 5** viene formato dal **Sub 506 (cantina)**

il **LOTTO 6** viene formato dal **terreno censito al Foglio 295 particella 1702**

il **LOTTO 7** viene formato dal **terreno censito al Foglio 295 particella 1678**

9.6 – SUL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

L'area di interesse, ove insiste il compendio immobiliare, ricade nella **Tavola 12 del P.R.G. “ Sistemi e Regole ” in scala 1:10.000**, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e più precisamente in **Sistema insediativo: CITTÀ DA RISTRUTTURARE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita**.



Infine, si rappresenta che il compendio immobiliare **non** ricade nella Carta della Qualità del P.R.G. vigente.

Il Piano Particolareggiato adottato nel 2005 e mai approvato, di cui sopra, destina il terreno Foglio 295 particella 1702 a *Verde pubblico (Parco pubblico)* e il terreno censito al Foglio 295 particella 1678 in parte ad *Attrezzature di interesse comune* e in parte a *Parcheggio pubblico*.

Si precisa che, allo stato attuale l'attività dell'ufficio del Comune di Roma è concentrata sul completamento dell'iter tecnico-amministrativo di quei Piani ancora da approvare definitivamente e soprattutto sulla riproposizione di quelli che, **decorsi i dieci anni, sono "decaduti" per legge.**

NOTE DEL CTU: Si ritiene utile riportare un estratto dalla sentenza del Consiglio di Stato V n. 4144/2017 la quale conferma un fermo orientamento in materia di efficacia dei piani attuativi dopo la scadenza del termine previsto per la sua esecuzione. (testo copiato da: <https://www.studiotecnicopagliai.it/piani-particolareggiati-strumenti-attuativi-prg/> - Copyright Carlo Pagliai).

Essa fornisce una interpretazione dell'art. 17 della L. 1150/42 da cui « *debbono farsi discendere i seguenti principi:*

a) le previsioni dello strumento attuativo comportano la concreta e dettagliata conformazione della proprietà privata (con specificazione delle regole di conformazione disposte dal piano regolatore generale, ai sensi dell'art. 869 c.c.);

b) in linea di principio, le medesime previsioni rimangono efficaci a tempo indeterminato (nel senso che costituiscono le regole determinative del contenuto della proprietà delle aree incluse nel piano attuativo);

c) col decorso del termine, diventano inefficaci unicamente le previsioni del piano attuativo che non abbiano avuto concreta attuazione, cosicché non potranno più eseguirsi gli espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, né si potrà procedere all'edificazione residenziale, salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del piano regolatore generale e con le prescrizioni del piano attuativo, che per questa parte ha efficacia ultrattiva.

*In particolare, quanto al significato da attribuire agli artt. 16, 17 e 28 della legge urbanistica – **secondo cui l'efficacia dei piani particolareggiati, ai quali si assimilano analogicamente le lottizzazioni convenzionate, ha un termine entro il quale le opere debbano essere eseguite, che non può essere superiore a dieci anni – la giurisprudenza ha chiarito che l'imposizione del termine suddetto va inteso nel senso che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate ai sensi di legge oltre un certo termine, scaduto il quale l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, anche, in ipotesi, con una nuova convenzione di lottizzazione.** Ne segue che, se, e fino a quando, tale potere non viene esercitato, l'assetto urbanistico dell'area rimane definito nei termini disposti con la convenzione di lottizzazione (cfr. Cons. Stato, IV, 19 febbraio 2007, n. 851). **Le conseguenze della scadenza dell'efficacia del piano attuativo (ovvero dei piani a questo equiparati) si esauriscono pertanto nell'ambito della sola disciplina urbanistica, non potendo invece***

incidere sulla validità ed efficacia delle obbligazioni assunte dai soggetti attuatori degli interventi (cfr. Cons. Stato, Ad. plen., 20 luglio 2012, n. 28).»

Di fatto per il Piano Particolareggiato, in tema di efficacia e decadenza delle sue previsioni, valgono le stesse conseguenze per le previsioni attuative delle lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata.

Si precisa, infine, che dalla consultazione dell'Archivio del Comune di Roma "Aree soggette ad esproprio", **i terreni in esame non risultano ad oggi interessati da progetti o procedure espropriative in essere o concluse, a fronte di indicazione di foglio e di particella catastale.**

9.8 – SUL RIPRISTINO DEI LUOGHI E VALORE DA DETRARRE AI SINGOLI LOTTI

In conclusione, sulla base dei titoli edilizi assentiti, degli atti d'obbligo edilizi unilaterali e della consistenza dei vari immobili, **si consiglia la vendita in più LOTTI**, così composti:

- **LOTTO 1** : composto da **sub 23** (cat. C/6 box auto) , **Sub 24** (cat. C/6 box auto) , **Sub 501** (cat. C/6 spazio di manovra).

Verificata la non conformità alla normativa vigente dei singoli immobili, per opere abusive eseguite in difformità al titolo edilizio e non ricadenti nelle previsioni di sanabilità, si necessita del **RIPRISTINO DEI LUOGHI** i cui costi presunti sono stati valutati in **€ 8.400 da detrarre al valore del LOTTO 1** , come segue:

| | |
|--|------------|
| 1. Lavori da eseguire | € 8.000 |
| (Allestimento cantiere, demolizione tramezzi, rimozione porte ed impianti idrico-sanitari, fornitura e posa in opera di n° 2 serrande basculanti per box, ricostruzione murature, preparazione e tinteggiatura finale delle sole porzioni murarie interessate dall'intervento, inclusi trasporti per forniture cantiere e trasporti a discarica, smobilizzo cantiere). | |
| 2. Onorario tecnico per redazione di una C.I.L.A. per il ripristino dei luoghi | € 1.500 |
| 3. Diritti di segreteria C.I.L.A. (€ 251.24 arr.to a € 250) | € 250 |
| 4. <u>Sanzione pecuniaria (perché trattasi di ripristino dei luoghi)</u> | <u>€ 0</u> |
| Totale € 8.400 | |

- **LOTTO 2**: composto da **Sub 508** (A/10 ufficio) , **sub 510** (cat. C/6 box auto di pertinenza dell'Ufficio) e **sub 511** (cat. C/2 cantina/magazzino) .

Verificata la non conformità alla normativa vigente dei singoli immobili, per opere abusive eseguite in difformità al titolo edilizio e non ricadenti nelle previsioni di sanabilità, si necessita

del **RIPRISTINO DEI LUOGHI** i cui costi presunti sono stati valutati in **€ 6.250 da detrarre al valore del LOTTO2**, come segue :

| | |
|--|------------|
| 1. Lavori da eseguire | € 4.500 |
| (Allestimento cantiere, demolizione tramezzi, rimozione porte ed impianto idrico-sanitari e sanitari, rimozione e riposizionamento di n° 1 serranda basculante per box, ricostruzione murature tra cui anche il vano porta verso l'intercapedine, preparazione e tinteggiatura finale delle sole porzioni murarie interessate dall'intervento, inclusi trasporti per forniture cantiere e trasporti a discarica, smobilizzo cantiere). | |
| 2. Onorario tecnico per redazione di una C.I.L.A. per il ripristino dei luoghi | € 1.500 |
| 3. Diritti di segreteria C.I.L.A. (€ 251.24 arr.to a € 250) | € 250 |
| 4. <u>Sanzione pecuniaria</u> | <u>€ 0</u> |
| Totale € 6.250 | |

- **LOTTO 3: composto da sub 514** (cat. C/1 negozio con cantina/magazzino) **e sub 515** (cat. C/6 box auto di pertinenza del negozio).

Verificata la non conformità alla normativa vigente dei singoli immobili, per opere abusive eseguite in difformità al titolo edilizio e non ricadenti nelle previsioni di sanabilità, si necessita del **RIPRISTINO DEI LUOGHI** i cui costi presunti sono stati valutati in **€ 9.250 da detrarre al valore del LOTTO 3**, come segue:

| | |
|--|------------|
| 1. Lavori da eseguire | € 7.500 |
| (Allestimento cantiere, ricostruzione tramezzi, fornitura e posa in opera di porte, preparazione e tinteggiatura finale delle sole porzioni murarie interessate dall'intervento, inclusi trasporti per forniture cantiere e trasporti a discarica, smobilizzo cantiere). | |
| 2. Onorario tecnico per redazione di una C.I.L.A. per il ripristino dei luoghi | € 1.500 |
| 3. Diritti di segreteria C.I.L.A. (€ 251.24 arr.to a € 250) | € 250 |
| 4. <u>Sanzione pecuniaria</u> | <u>€ 0</u> |
| Totale € 9.250 | |

CAP. 10 - CONSISTENZA CATASTALE

10.1 - RIEPILOGO CONSISTENZA CATASTALE DEI BENI IN ESAME

Dalle visure catastali in atti, risulta quanto segue:

| CAT. | DATI CATASTALI | QUALITÀ / CLASSE | | | SUP. CATASTALE |
|---------|--------------------------------------|------------------|----------|-------------|--------------------|
| terreno | Foglio 295 part. 1678 | Seminativo 3° | | | Ha 00 are 11 ca 75 |
| terreno | Foglio 295 part. 1702 | Seminativo 3° | | | Ha 00 are 26 ca 14 |
| CAT. | DATI CATASTALI | PIANO | INTERNO | CONSISTENZA | SUP. CATASTALE |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 23 | piano S1 | int. I | 20 | 24 |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 24 | piano S1 | int. J | 20 | 22 |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 501 | piano S1 | int. H | 59 | 61 |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 505 | piano S2 | int. R | 18 | 18 |
| C/2 | Foglio 295 part. 3021 sub 506 | piano S2 | int. U | 10 | 14 |
| A/10 | Foglio 295 part. 3021 sub 508 | piano T | int. C/1 | 3 vani | 58 |
| C/2 | Foglio 295 part. 3021 sub 510 | piano S1 | int. F/1 | 50 | 58 |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 511 | piano S1 | int. F/2 | 26 | 29 |
| C/1 | Foglio 295 part. 3021 sub 514 | Piano T-S1 | int. B/1 | 224 | 204 |
| C/6 | Foglio 295 part. 3021 sub 515 | Piano S1 | int. G/1 | 33 | 37 |

NOTE DEL CTU: Atteso le difformità rinvenute (tra cui, accorpamenti e cambio destinazione d'uso abusivi), la scrivente ritiene corretto calcolare il valore degli immobili utilizzando le suindicate superfici catastali, come da visure storiche eseguite, confortata dai rilievi personalmente eseguiti in loco.

10.2 - CRONISTORIA DATI CATASTALI

CRONISTORIA DATI CATASTALI DEL TERRENO CENSITO AL F. 295 PART. 1702

| Periodo | Intestatario | Dati catastali |
|--|--|--|
| Dal 17/03/2003 | ... omissis ..., con sede inomissis.... | Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 1702 SEMINATIVO Classe 3 |
| ***** Dal 26.06.1997 al 17/03/2003 ***** Dal 26.06.1997 al 17/07/1989 | ... omissis ..., (Proprieta` per 1/2) ... omissis ..., (Proprieta` per 1/2) | Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 1702 SEMINATIVO classe 3 00 ha 26 are 14 ca FRAZIONAMENTO del 24.06.1991 00 ha 26 are 14 ca |
| Dal 22.01.1977 al 26/06/1997 | ... omissis ..., (Proprieta` per 1/2) ... omissis ..., (Proprieta` per 1/2) | Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 80 |
| Dall'impianto fino al 15.12.1976 | ... omissis ..., (Livellario fino al 15/12/1976) ... omissis ..., (Diritto del concedente fino al 15/12/1976) | FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1990 (n. 5924.2/1976) |

CRONISTORIA DATI CATASTALI DEL TERRENO CENSITO AL F. 295 PART. 1678

| Periodo | Intestatario | Dati catastali |
|--|--|--|
| Dal 17/03/2003 | ... omissis ..., con sede in TIVOLI | Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 1678 SEMINATIVO classe 3 00 ha 11 are 75 ca FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1990 (n. 5977.1/1977) |
| ***** Fino al 17/03/2003 ***** Fino al 17/07/1989 | ... omissis ..., (Proprieta` per 1/2 ... omissis ..., (Proprieta` per 1/2) | Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 1661 SEMINATIVO classe 3 1 ha 12 are 00 ca FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1990 (n. 5924.2/1976) |
| Dal 17.07.1989 Fino al 17.03.2003 | ... omissis ..., (Proprieta` per 1/2) | Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 20 ha 21 are 01 ca FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1990 (n. 5508.1/1976) |
| Dal 31.03.1980 Fino al 15.11.1990 | ... omissis ..., (Proprieta` per 1/2) ... omissis ..., (Proprieta` per 1/2) | Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 20 ha 39 are 51 ca FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1990 (n. 5208.1/1976) |
| Dal 20.04.1977 Fino al 06.01.1986 ***** | (propriet` 1/1) | Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 23 ha 55 are 11 ca FRAZIONAMENTO in atti dal 23/05/1990 (n. 1649.1/1973) |
| Dal 15.12.1976 Fino a 20.04.1977 | ... omissis ..., (Proprieta` per 1/2) ... omissis ..., (Proprieta` per 1/2) | Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 26 ha 92 are 17 ca FRAZIONAMENTO del 09/07/1976 in atti dal 24/11/1982 (n. 82182 Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 27 ha 37 are 57 ca FRAZIONAMENTO del 25/06/1976 in atti dal 24/11/1982 (n. 82082 |
| ***** fino al 31.03.1980 ***** fino al 31.03.1980 | ... omissis ..., (Livellario fino al 31.03.1980) ... omissis ..., (Diritto del concedente fino al 31.03.1980) | Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 30 ha 05 are 17 ca ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/06/1974 in atti dal 24/11/1982 (n. 76982) |
| ***** fino al 31.03.1980 ***** fino al 31.03.1980 | ... omissis ..., (Livellario fino al 31.03.1980) ... omissis ..., (Diritto del concedente fino al 31.03.1980) | Catasto Terreni Sez. „Fg. 295 part. 82 SEMINATIVO classe 3 35 ha 01 are 82 ca |

CRONISTORIA DELBOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 23

| Periodo | Intestatario | Dati catastali |
|---|--------------------------------------|--|
| Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004) | ... omissis ..., con sede in **** | Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 23 Consistenza mq 20 Sup. Catastale mq 24 CAT . C/6 . |

CRONISTORIA DELBOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 24

| Periodo | Intestatario | Dati catastali |
|---|--------------------------------------|---|
| Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004) | ... omissis ..., con sede in **** | Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 24 Consistenza mq 20 Sup. Catastale mq 22 CAT . C/6 VARIAZIONE del 15.03.2005 prot. n. RM0191948 in atti dal 15.03.2005 FRAZIONAMENTO (n. 23765.1/2005) |

CRONISTORIA DELBOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 505

| Periodo | Intestatario | Dati catastali |
|---|--------------------------------------|---|
| Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004) | ... omissis ..., con sede in **** | Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 505 Consistenza mq 18 Sup. Catastale mq 18 CAT . C/6 VARIAZIONE del 15.03.2005 prot. n. RM0191911 in atti dal 15.03.2005 DIV. DISTRIBUZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 23760.1/2005) |

CRONISTORIA DELBOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 506

| Periodo | Intestatario | Dati catastali |
|---|--------------------------------------|---|
| Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004) | ... omissis ..., con sede in **** | Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 506 Consistenza mq 10 Sup. Catastale mq 14 CAT . C/2 VARIAZIONE del 15.03.2005 prot. n. RM0191911 in atti dal 15.03.2005 DIV. DISTRIBUZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 23760.1/2005) |

CRONISTORIA DELBOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 508

| Periodo | Intestatario | Dati catastali |
|---|--------------------------------------|---|
| Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004) | ... omissis ..., con sede in **** | Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 508 Consistenza 3 vani Sup. Catastale mq 58 CAT . A/10 VARIAZIONE del 08.02.2012 prot. n. RM0140688 in atti dal 08.02.2012 RISTRUTTURAZIONE - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO – FUSIONE – ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 13709.1-2012) |

CRONISTORIA DELBOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 510

| Periodo | Intestatario | Dati catastali |
|---|---------------------------------------|--|
| Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004) | ... omissis ..., con sede in ***** | Catasto Fabbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 510 Consistenza 50 mq Sup. Catastale mq 58 CAT . C/2 VARIAZIONE del 08.02.2012 prot. n. RM0140688 in atti dal 08.02.2012 RISTRUTTURAZIONE - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO – FUSIONE – ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 13709.1- 2012) |

CRONISTORIA DELBOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 511

| Periodo | Intestatario | Dati catastali |
|---|---------------------------------------|---|
| Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004) | ... omissis ..., con sede in ***** | Catasto FAbbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 511 Consistenza 26 mq Sup. Catastale mq 29 CAT . C/6 VARIAZIONE del 08.02.2012 prot. n. RM0140688 in atti dal 08.02.2012 RISTRUTTURAZIONE - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO – FUSIONE – ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 13709.1-2012) |

CRONISTORIA DELBOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 514

| Periodo | Intestatario | Dati catastali |
|---|---------------------------------------|---|
| Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004) | ... omissis ..., con sede in ***** | Catasto FAbbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 514 Consistenza 224 mq Sup. Catastale mq 204 CAT . C/1 VARIAZIONE del 14.12.2017 prot. n. RM0607689 in atti dal 15.12.2017 FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 132952.1/2017) |

CRONISTORIA DELBOX AUTO CENSITO AL F. 295 PART. 3201 SUB 515

| Periodo | Intestatario | Dati catastali |
|---|-------------------------------------|---|
| Dalla costituzione del 12.10.2004 Prot. n. RM 0734355 in atti dal 12.10.2004 COSTITUZIONE (n. 8703.1/2004) | ... omissis ..., con sede in**** | Catasto FAbbricati Sez. „Fg. 295 part. 3021 Sub 515 Consistenza 33 mq Sup. Catastale mq 37 CAT . C/6 VARIAZIONE del 14.12.2017 prot. n. RM0607689 in atti dal 15.12.2017 FRAZIONAMENTO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 132952.1/2017) |

10.3 - CORRISPONDENZA CATASTALE DEI BENI IN ESAME

La scrivente CTU conferma la corrispondenza fra l'attuale identificazione catastale dei beni in esame e quella riportata nella titolarità.

Tuttavia, si segnala:

- **la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi dei seguenti beni pignorati**, come ampiamente illustrato nel precedente CAPITOLO 9 per difformità rinvenute in essere, per le quali si rende necessario il **RIPRISTINO DEI LUOGHI che interessa i seguenti LOTTI di vendita:**

LOTTO 1: composto dagli immobili censiti al Foglio 295 part.lla 3201 **sub 23, sub 24, sub 501**

LOTTO 2: composto dagli immobili censiti al Foglio 295 part.lla 3201 **sub 510, sub 511, sub 508**

LOTTO 3: composto dagli immobili censiti al Foglio 295 part.lla 3201 **sub 514, sub 515**

La scrivente **non ha proceduto all'aggiornamento catastale degli immobili** in virtù del necessario ed indispensabile ripristino dei luoghi.

- **la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi dei seguenti beni pignorati**, che interessa i seguenti LOTTI di vendita:
 - LOTTO 4:** composto dall'immobile censito al Foglio 295 part.IIa 3201 **sub 505**
 - LOTTO 5:** composto dall'immobile censito al Foglio 295 part.IIa 3201 **sub 506**

- **la corrispondenza tra l'estratto di mappa e lo stato dei luoghi dei seguenti beni pignorati**, che interessa i seguenti LOTTI di vendita:
 - LOTTO 6 :** composto dal terreno censito al Foglio 295 **part.IIa 1702**
 - LOTTO 7 :** composto dal terreno censito al Foglio 295 **part.IIa 1678**

10.4 - CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (A.P.E.) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

A tal merito, si rappresenta che **il debitore non ha rilasciato:**

- le certificazioni relativi agli impianti rinvenuti in essere, quali: elettrico, idrico-sanitario, ecc.
- gli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) relativi all'Ufficio (sub 508) e al Negozio (sub 514)

Pertanto, sono stati predisposti in questa sede i seguenti A.P.E. :

- **per il Negozio (sub 514) l'A.P.E. n° 5809126000047829 del 04.05.2019, valido fino al 04.05.20209, Classe energetica E**
- **per l'Ufficio (sub 508) l'A.P.E. n° 5809126000047830 del 04.05.2019, valido fino al 04.05.20209, Classe energetica E.**

CAP. 11 - PATTI

Sono stati formati **n° 7 LOTTI**, composti da uno o più immobili in funzione dei titoli edilizi assentiti rinvenuti presso le competenti autorità (es. il box auto 515 deve rimanere a servizio dell'ufficio sub 508 , il box auto sub 515 deve rimanere a servizio del negozio sub 514 , lo spazio di manovra sub 501 deve rimanere a servizio dei box auto sub 23 e sub 24, ecc.) e degli indispensabili lavori di ripristino dei luoghi a seguito delle difformità rinvenute in essere e non ricadenti nelle previsioni di sanabilità, come già ampiamente spiegato.

| LOTTO | IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO | CAT. CATASTALE | IMMOBILE AUTONOMO | | NOTE DEL C.T.U. |
|-------|---|--------------------------|----------------------|----|---|
| | | | SI | NO | |
| 1 | Foglio 295 part. 3201 Sub 23 Piano S1 | C/6 Box auto | | X | Il box auto (Sub 23) risulta abusivamente trasformato in cantina e, inoltre, non è più autonomo in quanto lo spazio di manovra antistante, identificato con il Sub 501, indispensabile per accedere al Sub 23, è stato anch'esso trasformato (con opere edilizie) abusivamente in cantina/magazzino. Pertanto, si necessita del RIPRISTINO DEI LUOGHI in conformità all'ultimo progetto edilizio assentito , come ampiamente descritto nel Capitolo 9. |
| | Foglio 295 part. 3201 Sub 24 Piano S1 | C/6 Box auto | | X | Il box auto (Sub 24) risulta abusivamente trasformato in cantina e, inoltre, non è più autonomo in quanto lo spazio di manovra antistante, identificato con il Sub 501, indispensabile per accedere al Sub 24, è stato anch'esso trasformato (con opera edilizie) abusivamente in cantina/magazzino. Pertanto, si necessita del RIPRISTINO DEI LUOGHI in conformità all'ultimo progetto edilizio assentito , come ampiamente descritto nel Capitolo 9. |
| | Foglio 295 part. 3201 Sub 501 Piano S1 | C/6 Spazio di manovra | X | | Lo spazio di manovra (Sub 501) , risulta abusivamente trasformato in cantina per cui si necessita del RIPRISTINO DEI LUOGHI in conformità all'ultimo progetto edilizio assentito , come già descritto nel Capitolo 9. Infatti, l'immobile (benchè auto-nomo) allo stato dei luoghi non garantisce l'accesso in piena autonomia ai due summenzionati box auto, identificati con il Sub 23 e il Sub 24. |
| 2 | Foglio 295 part. 3201 Sub 508 Piano Terra | A/10 Ufficio | X | | L'Ufficio (Sub 508) risulta abusivamente trasformato in abitazione, atteso la presenza dell'angolo cottura e di arredo specifico per uso abitativo (quale: cucina, soggiorno, camera da letto, ecc.), per cui si necessita del RIPRISTINO DEI LUOGHI in conformità all'ultimo progetto edilizio assentito , come già descritto nel Capitolo 9 Si segnala che il Box auto Sub 511 posto al piano S1 deve rimanere a servizio dell'Ufficio, così come previsto dal titolo edilizio assentito. |
| | Foglio 295 part. 3201 Sub 510 Piano S1 | C/2 Cantina | X | | La cantina (Sub 510) risulta conforme alla destinazione d'uso previsto dall'ultimo progetto assentito ma non più autonoma, a seguito dell'accorpamento abusivo del Sub 512 (quale disimpegno in comune ed estraneo alla presente |

| LOTTO | IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO | CAT. CATASTALE | IMMOBILE AUTONOMO | | NOTE DEL C.T.U. |
|-------|--|-------------------------------|----------------------|----------|--|
| | | | SI | NO | |
| | | | | | procedura) con il box auto Sub 511. Pertanto, si rende necessario il RIPRISTINO DEI LUOGHI . |
| | Foglio 295 part. 3201 Sub 511 Piano S1 | C/6 Box auto | | X | Il box auto (Sub 511) è parcheggio a servizio dell'ufficio al piano Terra (Sub 508). Tuttavia, il disimpegno in comune identificato con il sub 512 ed estraneo alla presente procedura, è stato abusivamente accorpato al box auto in esame, rendendo - oltretutto - non più autonoma l'adiacente cantina censita con il sub 511. Pertanto, si rende necessario il ripristino dei luoghi in conformità all'ultimo progetto edilizio assentito, come ampiamente illustrato al Capitolo 9 paragrafi 5 e 7. |
| 3 | Foglio 295 part. 3201 Sub 514 Piano T-S1 | C/1 Negozio con cantina | X | | Il negozio (Sub 514) presenta al piano S1 gravi difformità edilizie, per il cambio di destinazione d'uso abusivo con opere edilizie da cantina in negozio, oltre a risultare accorpato abusivamente all'adiacente box auto distinto con il sub 515. Pertanto, si rende necessario il RIPRISTINO DEI LUOGHI in conformità all'ultimo progetto edilizio assentito , come ampiamente illustrato al Capitolo 9 paragrafi 5 e 7. |
| | Foglio 295 part. 3201 Sub 515 Piano S1 | C/6 Box auto | X | | Il box auto (Sub 515), a servizio al negozio Sub 514, risulta abusivamente accorpato a quest'ultimo, come già detto. Pertanto, si rende necessario il RIPRISTINO DEI LUOGHI in conformità all'ultimo progetto edilizio assentito , come ampiamente illustrato al Capitolo 9 paragrafi 5 e 7. |
| 4 | Foglio 295 part. 3201 Sub 505 Piano S2 | C/6 Posto auto coperto | | X | Conforme all'ultimo progetto assentito prot. 15290 del 08.03.2010 |
| 5 | Foglio 295 part. 3201 Sub 506 Piano S2 | C/2 Cantina | | X | Conforme all'ultimo progetto assentito prot. 15290 del 08.03.2010 |
| 6 | Foglio 295 part. 1702 | Terreno | | X | |
| 7 | Foglio 295 part. 1678 | Terreno | | X | |

CAP. 12 - CONDIZIONI

Gli immobili si presentano in **BUONO** stato di manutenzione.

CAP. 13 - PARTI COMUNI

I diversi immobili censiti in catasto fabbricati, oggetto di pignoramento, fanno parte di un fabbricato composto anche da altre unità immobiliari ed inserito in un contesto condominiale (amm.re pro-tempore Sig. ... omissis ..., con studio in ... omissis ...).

DI SEGUITO, **STRALCIO DELL'ART. 3 E DELL'ART. 3BIS DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE**, IN ALLEGATO ALLA PRESENTE:

Art.3 - Proprietà comune


Oltre alle principali parti descritte nell'art. 2, sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi individuali ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di assegnazione o di compravendita, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore. Specificamente sono comuni:

a) l'intero suolo su cui sorgono la costruzione principale e le accessorie; tutte le aree circostanti le costruzioni stesse, comunque destinate o utilizzate (muri di sostegno, marciapiedi, scalette esterne ed altri manufatti minori, zone a prato ed alberate, aree circostanti il fabbricato sino ai muri di sostegno, giardini pensili ecc...).

b) le fondazioni e le strutture portanti (ossatura in cemento-armato, muri di sostegno ecc...).

c) le murature di tamponamento delle strutture esterne e verso il vano-scala

2/24



Art.3bis - Proprietà comune

E' di proprietà ed uso comune a tutti i condomini dell'edificio il passaggio pedonale d'accesso al complesso residenziale. E' di proprietà ed uso comune dei proprietari dei box, posti auto e locali cantina ubicati al piano interrato e seminterrato la rampa di accesso, spazio di manovra area interdetta al parcheggio, impianto antincendio e cavedio ventilazione naturale e scala uscita di emergenza.

d) i muri di recinzione con le relative inferriate che li sormontano;

e) i cancelli verso la pubblica via; gli infissi delle scale, quelli sulla terrazza di copertura e quelli per accedere in generale alle proprietà comuni, ai volumi tecnici e similari;

f) gli impianti idrici di adduzione e di scarico, e quindi la rete delle fognature, degli scarichi pluviali, dei servizi igienici e delle cucine, fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari;

g) l'impianto ascensore, comprensivo della cabina, motore, argani, funi ed ogni accessorio;

h) l'impianto elettrico e di illuminazione dei passaggi pedonali, dell'androne d'ingresso, delle scale e in generale delle parti comuni, nonché quello per la messa a terra, realizzato ai sensi della legge n. 46/90, fino alla scatola di derivazione esistente in prossimità dell'ingresso di ciascun appartamento;

i) canne fumarie delle caldaie;

l) canne di esalazione delle cucine;

m) ringhiere di balconi, marcapiani, frontalini e sottobalconi;

n) l'impianto citofonico (compresi gli apparecchi riceventi e trasmettenti installati nei singoli appartamenti).

CAP. 14 - SERVITÙ

Non si segnalano l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

CAP. 15 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui ricadono buona parte degli immobili pignorati è composto da:

- un piano interrato S2 (posti auto e cantina)
- un piano seminterrato S1 (negozio, cantine e posti auto)
- un piano Terra (negozi e ufficio)
- un piano Primo (abitazioni)
- un piano Secondo (abitazioni)
- un piano Terzo (abitazioni)
- un piano Quarto (lavatoio/essiccatoio)



Il fabbricato è composto da una struttura portante in calcestruzzo armato con tramezzature esterne, quest'ultime con finitura esterna prevalente in cortina, è dotato di tutti gli impianti tecnici, due vani scala, di cui uno dotato di ascensore. Il fabbricato è provvisto dell'allaccio in fogna.

Il riscaldamento di ogni immobile è del tipo termo-autonomo.

La copertura è a falde inclinate.

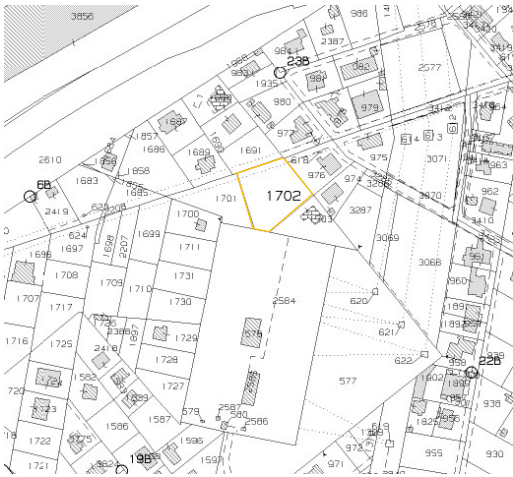
Il bene pignorato censito in catasto terreni con il **Foglio 295 particella 1702** risulta **qualità SEMINATIVO Classe 3**, di mq 2614, ineditato e non edificabile, con accesso diretto dalla pubblica **Via Castelpetroso**.

Il terreno si presenta di forma irregolare, recintato su due lati con paletti in legno e rete metallica, non coltivato, senza acqua (pozzo) e luce, a confine con la part.lla 2584 (ACEA) e particella 1701 .

Si segnala, la costruzione della sede stradale Via Castelpetroso su porzione catastale di terreno part. 1702 oltre la costruzione di una strada sterrata a servizio anche dei fabbricati limitrofi.

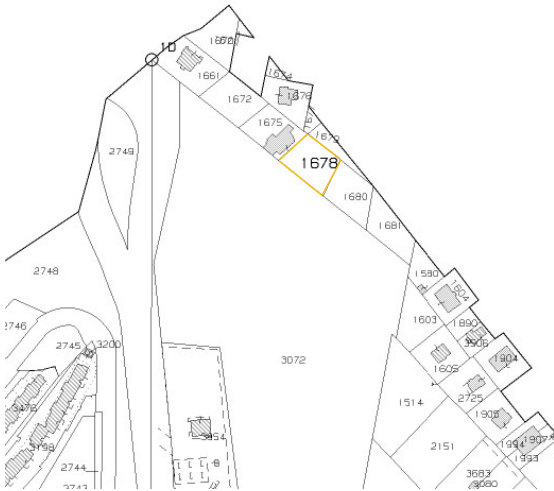
NOTE DEL CTU: Nel Piano Particolareggiato Territoriale adottato nel 2005 ma non approvato, la particella risulta destinata a pubblica utilità (parco pubblico, unitamente alla costruzione di parcheggi su strada Via Castel Petroso). Non si rileva una destinazione pubblica del terreno, né tantomeno la costruzione di parcheggi pubblici in Via Castel Petroso, anch'essi previsti nel PPT (non approvato) sul lotto in esame.

Si precisa l'assenza di formale decreto di esproprio e che, allo stato attuale, l'attività dell'ufficio del Comune di Roma è concentrata sulla riproposizione dei Ppt che, decorsi i dieci anni, sono "decaduti" per legge.



Il bene pignorato censito in catasto terreni con il **Foglio 295 particella 1678** risulta **qualità SEMINATIVO Classe 3**, di mq 1175, ineditato e non edificabile, con accesso diretto dalla pubblica **Via San Benedetto dei Marsi**, di forma regolare, pianeggiante, attualmente area in terra battuta in stato di abbandono e con la presenza di arbusti, non recitante e non coltivata, senza acqua (pozzo) e luce, utilizzata a parcheggio senza titolo, destinata nel PPT adottato nel 2005 e mai approvato ad area di pubblica utilità.

NOTE DEL CTU: Non si rileva una destinazione pubblica del terreno, nè tantomeno la costruzione di parcheggi pubblici su Via San Benedetto dei Marsi, anch'essi previsti nel PPT (non approvato) sul lotto in esame. Si precisa l'assenza di formale decreto di esproprio e che, allo stato attuale, l'attività dell'ufficio del Comune di Roma è concentrata sulla riproposizione dei Ppt che, decorsi i dieci anni, sono "decaduti" per legge.



CAP. 16 - STATO DI OCCUPAZIONE

Relativamente allo **STATO DI OCCUPAZIONE**, a seguito degli accessi eseguiti, risulta quanto segue:

| IDENTIFICAZIONE IMMOBILE | STATO DI OCCUPAZIONE | | |
|--------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| | LIBERO | OCCUPATO CON TITOLO | OCCUPATO SENZA TITOLO |
| F 295 part. 1702 | X | | |
| F 295 part.1678 | X | | |
| F 265 Part. 3201 sub 23 | | | X ... omissis ... |
| F 265 Part. 3201 sub 25 | | | X ... omissis ... |
| F 265 Part. 3201 sub 501 | | | X ... omissis ... |
| F 265 Part. 3201 sub 505 | X | | |

| | | | |
|--------------------------|----------|--|--------------------------|
| F 265 Part. 3201 sub 506 | X | | |
| F 265 Part. 3201 sub 508 | X | | |
| F 265 Part. 3201 sub 510 | | | X ... omissis ... |
| F 265 Part. 3201 sub 511 | | | X ... omissis ... |
| F 265 Part. 3201 sub 514 | | | X ... omissis ... |
| F 265 Part. 3201 sub 515 | | | X ... omissis ... |

Così come meglio specificato nei verbali di accesso eseguiti nella qualità di CTU congiuntamente al Custode Giudiziario e agli addetti dell'IVG Roma Srl.

CAP. 17 - PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla lettura del Certificato Ipotecario in atti, nonché dalle ispezioni eseguite dalla scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), risulta quanto segue.

I Terreni censiti incatasto terreni al Foglio 295 particelle 1678 e 1702 :

- sono pervenuti alla società ... omissis ... per acquisto fattone con Atto di compravendita del 17.03.2003 notaio Raffaele Casertano rep. 32366, trascritto il 01.04.2003 ai nn. 28295/18702 di formalità da potere ... omissis
- a ... omissis ... i terreni sono pervenuti in tal modo:
 - a ... omissis ... in ragione di ½ ciascuno per acquisto fattone con Atto di compravendita del 15.12.1976 notaio Giambelluca di Roma, trascritto il 31.12.1976 ai nn. 57362/44330 da potere diommissis....ommissis.....
 - a ... omissis ... in ragione di ½ per successione a ... omissis ... , deceduta in dataommissis.... giusta dichiarazione di successione registrata a Roma al n. 38/33 trascritta il 09.01.2001 ai nn. 1634/1161 , la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 19.02.2009 ai nn. 20723/10756.
 - a ... omissis ... la quota ½ caduta in successione era pervenuta in forza dell'atto del 15.12.1976 notaio ... omissis ... di Roma, trascritto il 31.12.1976 ai nn. 57362/44330 di formalità.

Il terreno di cui al Foglio 295 particella 2581, sul quale sono stati edificati gli immobili pignorati attualmente censiti al Foglio 295 particella 3201, è pervenuto alla società ... omissis ... per Atto di permuta del 07.02.2003 notaio ... omissis ... rep. 31739 raccolta n. 8934 trascritto alla ex Conservatoria di Roma il 15.02.2003 ai nn. 13574/9050 da potere ... omissis

- a ... omissis ... il terreno è pervenuto per acquisto fattone con Atto di compravendita del 07.07.1987 notaio ... omissis ... di Roma, trascritto il 11.07.1987 ai nn. 66468/40164 ddi formalità da potere ... omissis

Si segnala che:

1) con **Atto di permuta** del 07.02.2003 rep. 31739/8934 notaio Raffaele Casertano, il Sig. ... omissis ... cedeva il terreno di mq 956 sito in Comune di Roma località " Case Rosse" in Via Ortucchio alla società ... omissis ... e che la soc. ... omissis ... cedeva in permuta alcune porzioni di fabbricato al Sig. ... omissis ... facenti parti del realizzando fabbricato e più precisamente cedeva:

- appartamento al piano 1° int. 4
- appartamento al piano 1° int. 5
- appartamento al piano 1° int. 6
- area urbana destinata a parcheggio a servizio di detti appartamenti di sup. mq 55.

Il fabbricato è stato introdotto nel catasto fabbricati del Comune di Roma con denuncia di accatastamento presentata il 12.10.2004 prot. RM 0734355, assumendo quali identificativi catastali il Foglio 25 part. 3021 subalteri da 1 a 40, come rappresentato nell'elaborato grafico del 20.07.2004 unitamente alla citata denuncia di accatastamento.

Tuttavia, in corso d'opera su richiesta del Sig. ... omissis ... sono state apportate delle variazioni all'originario progetto, per cui si è addivenuti, ferma restando la superficie complessiva, alla realizzazione di due appartamenti di maggiori dimensioni in sostituzione dei tre originariamente previsti e di tre posti auto coperti- in luogo dell'area urbana.

Conseguentemente, con Atto di identificazione catastale e deposito del Regolamento condominiale del 24.03.2005 la soc. ... omissis ... e il Sig. ... omissis ... hanno proceduto con scrittura private dinanzi al notaio Raffaele Casertano alla individuazione catastale di dette porzioni, oggetto di permuta e precisamente sono di proprietà ... omissis ... :

- appartamento al piano 1° int. 4 censito al F 295 part. 3201 sub 9, cat. A/2, di consistenza 5 vani
- appartamento al piano 1° int. 5 censito al F 295 part. 3201 sub 10, cat. A/2, di consistenza 5 vani
- posto auto coperto al piano S2 int. X censito al F 295 part. 3201 sub 38, cat. A/2, di sup. mq 15
- posto auto coperto al piano S2 int. Y censito al F 295 part. 3201 sub 39, cat. A/2, di sup. mq 14
- posto auto coperto al piano S2 int. Z censito al F 295 part. 3201 sub 40, cat. A/2, di sup. mq 21

Restando espressamente inteso che tutte le altre porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato in esame sono di esclusiva proprietà della ... omissis

- 2) con Atto del 23.04.2009 notaio Gianluca Rosa di Giudonia Montecelio rep. 718 trascritto il 13.05.2009 ai nn. 61455/**33188** la società ... omissis ... **ha trasferito la sede daomissis.... aomissis.....**

Infine, si segnalano gli **Atti D'Obbligo Edilizio unilaterale**, già descritti nel precedente **Capitolo 9.2.**

CAP. 18 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla lettura del Certificato Ipotecario in atti, nonché dalle ispezioni eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), risulta che ricadono sui beni di interesse nella presente procedura, le seguenti formalità pregiudizievoli :

ISCRIZIONE Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato

con atto del 27.01.2004 Notaio ... omissis ... rep. 37812

iscritta ai nn. 8947/2300 di formalità del 31.01.2004

a favore di ... omissis ...

a carico di ... omissis ...

cespite: terreno Foglio 295 part.IIa 2581

Capitale € 1.150.000,00 ipoteca € 2.300.000,00 durata 20 anni

NOTE A margine di detta formalità risultano:

- **ANNOTAMENTO n. 10983/3699 del 23.01.2007** nascente da atto di frazionamento in quota el 09.03.2005 notaio ... omissis ... rep. 45107 co il quale, tra l'altro, all'immobile part.IIa 3021/3 veniva assegnata una quota capitale di € 95.000 per un montante di € 190.000, all'immobile p.IIa 3021/4 veniva assegnata una quota capitale di € 100.000 per un montante di € 200.000, all'immobile part.IIa3021/21 veniva assegnata una quota capitale di € 45.000 per un montante di € 90.000.
- **ANNOTAMENTO n. 10984/3700 del 23.01.2007** derivante da atto di restrizione di beni del 09.03.2005 notaio ... omissis ... rep. 45107 con il quale venivano esclusi dall'ipoteca gli immobili p.IIe 3021/19, 3021/22, 3021/32, 3021/35.

ISCRIZIONE ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Roma rep. 18744

iscritta ai nn. n. 8128/1161 del 28.01.2016

a favore di ... omissis ...

a carico di ... omissis ...

cespite: terreni Foglio 295 part.IIa 1678 e part.IIa 1702, Foglio 295 part.IIa 3201 subb 23, 24, 501, 508, 509, 510, 511

Capitale € 53.256,38 ipoteca € 60.000,00

TRASCRIZIONE Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica

proposta dal Tribunale di Roma in data 30.03.2012 rep. 5869

trascritta ai nn. 40761/30288 del 17.04.2012

a favore di ... omissis ...

a carico di ... omissis ...

cespite: immobili censiti al foglio 295 part.IIa 3021 sub 3, 4, 21, 22

NOTE

Nel quadro "D" si precisa che attualmente, a seguito di variazioni catastale, gli immobili oggetto della Domanda Giudiziale di cui sopra, risultano così identificati: Fglio 295 part.IIa 3021 Sub 511 cat. C/6 , Sub 510 cat. C/2, Sub 509 cat. C/6 , Sub 508 cat. A/10 , Sub 507 cat. C/1.

TRASCRIZIONE Verbale di pignoramento

Notificato dall'Ufficiale giudiziario presso la Corte di Appello di Roma in data 28.01.2017 rep. 1772

trascritta ai nn. 21769/14251 del 27.02.2017

a favore di ... omissis ...

a carico di ... omissis ...

CAP. 19 - FORMAZIONE LOTTI

Sono stati formati n° 7 LOTTI, composti da uno o più immobili in funzione dei titoli edilizi assentiti rinvenuti presso le competenti autorità e degli indispensabili lavori di ripristino dei luoghi, ove dovuti per rinvenuti abusi sostanziali non ricadenti nelle previsioni di sanabilità, come già ampiamente spiegato.

L'edificio in Via Ortucchio, in zona Tiburtina Settecamini località "CASE ROSSE" del Comune di Roma , in cui ricadono i **LOTTI, 1, 2, 3, 4 e 5**, risulta articolato su quattro piani fuori terra, oltre un piano seminterrato ed uno interrato, costruito in forza del progetto edilizio prot. n. 40346 del 17.06.2002 e successiva variante NUOVI TIPI prot. n. 106970 del 24.10.2002 con Concessione Edilizia n. 575/C del 11.06.2003.

Non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità a fronte della richiesta presentata con prot. n. QI/2009/81374 dall'amm.re del condominio per gli immobili siti a Roma in Via Ortucchio n° 122,124,124, 126, 128, 128A .

LOTTO N° 1 a Roma in Via Ortucchio 122, ricadente in zona Tiburtina Settecamini, località "CASE ROSSE" composto da:

| | | |
|-----------------|-------------------------------|---|
| Box auto | Foglio 295 part. 3021 sub 23 | piano S1 int. 1 consistenza mq 20 sup. catastale mq 24 cat. C/6, Rendita € 80,57 |
| Box auto | Foglio 295 part. 3021 sub 24 | piano S1 int. J consistenza mq 20 sup. catastale mq 22 cat. C/6, Rendita € 80,57 |
| Area di manovra | Foglio 295 part. 3021 sub 501 | piano S1 int. H consistenza mq 59 sup. catastale mq 61 cat. C/6, Rendita € 204,16 |

Gli immobili in esame, rispetto all'ultimo Progetto edilizio assentito con D.I.A. prot. 52217 del 30.05.2017 e Collaudo finale prot. CE/1301 del 11.01.2015, presentano abusi edilizi sostanziali non ricadenti nelle previsioni di sanabilità per i quali si rende necessario il **ripristino dei luoghi**, il cui costo presunto è stato valutato in **€ 8.400, detratto dal valore di stima.**

LOTTO N° 2 a Roma in Via Ortucchio 122, ricadente in zona Tiburtina Settecamini, località "CASE ROSSE" composto da:

| | | |
|--|-------------------------------|---|
| Ufficio | Foglio 295 part. 3021 sub 508 | piano S1 int. C/1 consistenza 3 vani sup. catastale mq 58 cat. A/10, Rendita € 2.200,11 |
| Cantina | Foglio 295 part. 3021 sub 510 | piano S1 int. F/1 consistenza mq 50 sup. catastale mq 58 cat. C/2, Rendita € 108,46 |
| Box auto Parcheggio di pertinenza dell'Ufficio sub 508 | Foglio 295 part. 3021 sub 511 | piano S1 int. F/2 consistenza mq 26 sup. catastale mq 29 cat. C/6, Rendita € 104,74 |

Gli immobili in esame, rispetto all'ultimo Progetto edilizio assentito con NUOVI TIPI n. 41951/2011 di cui al Permesso di Costruire n° 706 /2011 e Comunicazione di fine Lavori prot. 10524 del 09.02.2012 , presentano abusi edilizi sostanziali non ricadenti nelle previsioni di sanabilità, per i quali si rende necessario il **ripristino dei luoghi**, il cui costo presunto è stato valutato in **€ 6.250 , detratto dal valore di stima.**

LOTTO N° 3 a Roma in Via Ortucchio 128-128A (il negozio) e in via Ortuccio n. 122 (il box auto) , ricadente in zona Tiburtina Settecamini, località "CASE ROSSE" composto da:

| | | |
|---|-------------------------------|---|
| Negozio con cantina | Foglio 295 part. 3021 sub 514 | piano T-S1 int. B/1 consistenza 224 mq sup. catastale mq 204 cat. C/1, Rendita € 6.293,34 |
| Box auto Parcheggio di pertinenza del Negozio sub 514 | Foglio 295 part. 3021 sub 515 | piano S1 int. G/1 consistenza mq 33 sup. catastale mq 37 cat. C/2, Rendita € 114.19 |

Rispetto all'ultimo Progetto edilizio assentito con D.I.A. in alternativa al P.di C. prot. 52217 del 30.05.2017. gli immobili in esame presentano abusi edilizi sostanziali non ricadenti nelle previsioni di sanabilità per i quali si rende necessario il **ripristino dei luoghi**, il cui costo presunto è stato valutato in **€ 9.250 , detratto dal valore di stima.**

LOTTO N° 4 a Roma in Via Ortucchio 122, composto da:

| | | |
|---------------------------|-------------------------------|--|
| Posto auto coperto | Foglio 295 part. 3021 sub 505 | piano S2 int. R consistenza 10 mq sup. catastale mq 18 cat. C/6, Rendita € 52.99 |
|---------------------------|-------------------------------|--|

L'immobile in esame risulta conforme all'ultimo Progetto Edilizio assentito prot. 15290 del 08.03.2010.

LOTTO N° 5 a Roma in Via Ortucchio 122, ricadente in zona Tiburtina Settecamini, località "CASE ROSSE" composto da:

| | | |
|----------------|-------------------------------|--|
| Cantina | Foglio 295 part. 3021 sub 506 | piano S2 int. U consistenza 10 mq sup. catastale mq 14 cat. C/2, Rendita € 29.44 |
|----------------|-------------------------------|--|

L'immobile in esame risulta conforme all'ultimo Progetto Edilizio assentito prot. 15290 del 08.03.2010.

LOTTO N° 6 a Roma in Via Castelpetroso, ricadente in zona Tiburtina Settecamini, località "CASE ROSSE" composto da:

| | | |
|----------------|-----------------------|---|
| Terreno | Foglio 295 part. 1702 | Qualità SEMINATIVO Classe 3 Redd. dominicale € 23.65 Redd. Agrario € 10.13 Superficie 2614 mq |
|----------------|-----------------------|---|

LOTTO N° 7 a Roma in Via San Benedetto dei Marsi, ricadente in zona Tiburtina Settecamini, località "CASE ROSSE" composto da:

| | | |
|----------------|-----------------------|-----------------------------|
| Terreno | Foglio 295 part. 1678 | Qualità SEMINATIVO Classe 3 |
|----------------|-----------------------|-----------------------------|

| | | |
|--|--|---|
| | | Redd. dominicale € 10.63 Redd. Agrario € 4.55 Superficie 1175 mq |
|--|--|---|

Per quanto espresso, gli immobili di interesse sono tutti legittimi dal punto di VISTA EDILIZIO-URBANISTICO per essere trasferiti nella presente procedura esecutiva immobiliare. Il trasferimento avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui essi di trovano.

CAP. 20 - STIMA

20.1 METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI

Il compendio immobiliare composto da immobili censiti in catasto fabbricati è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile espressa in mq moltiplicata per il Valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando inoltre la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere, ove previsti, per la regolarizzazione edilizia-urbanistica del bene di interesse (ripristino dei luoghi), ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10% del valore di stima.

Da quanto sopra, discende che il:

VALORE DI STIMA = $V_m * \text{Coeff. Correttivo } K * \text{Sup. commerciale} - \text{Costo presunto Lavori} - \text{Quota pari al } 10\% \text{ del valore di stima finale per l'assenza della garanzia per vizi del bene.}$

dove:

- **V_m** è Valore medio unitario espresso in €/mq , ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso la banca data O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e attraverso la ricerca sul mercato immobiliare di beni analoghi per caratteristiche e posizione.
- **Sup. commerciale** è quella che deriva dalla sommatoria tutte le superfici lorde dell'immobile opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'agenzia delle entrate.
- **$K = k_1 * k_2 * k_3 * k_4 * k_5 * k_6$** è il **coeff. correttivo globale** (che può essere del tipo riduttivo, influente o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione.

Dove:

K_1 = Variazione +/- per le caratteristiche estrinseche (in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, distanza da strade comunali o di grande traffico, reperibilità parcheggi)

k_2 = Variazione +/- per caratteristiche intrinseche (in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile, data di costruzione , eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello di piano)

K_3 = Variazione +/- per caratteristiche Tecnologie (stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità)

K_4 = Variazione +/- per caratteristiche Produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite

K5 = Variazione +/- per Stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione)

K6 = Variazione +/- per Appetibilità sul mercato

- **Costo presunto lavori per il ripristino dei luoghi**, a detrarre, al fine di rendere conforme il bene in esame all'ultimo progetto edilizio assentito.
- **Costo oneri condominiali insoluti**, a detrarre, fino alla data di stima.
- **Quota pari al 10 % del valore di stima finale**, a detrarre, per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Dalla ricerca eseguita sul listino O.M.I. Banca dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio, riferiti al II semestre 2018 Provincia: ROMA Comune: ROMA, Fascia/zona: Suburbana/SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE), Codice di zona: E23 Microzona catastale n. 195, Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, risultano i seguenti valori:

| TIPOLOGIA destinazione residenziale | VALORE DI MERCATO (€/mq) | | |
|--|--------------------------|-------|------|
| | Min | MEDIO | Max |
| Abitazioni civili | 1450 | 1775 | 2100 |
| Abitazioni di tipo economico | 1300 | 1575 | 1850 |

| TIPOLOGIA destinazione commerciale | VALORE DI MERCATO (€/mq) | | |
|---------------------------------------|--------------------------|-------|------|
| | Min | MEDIO | Max |
| Negozi | 1300 | 1625 | 1950 |

| TIPOLOGIA destinazione terziaria | VALORE DI MERCATO (€/mq) | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------|------|
| | Min | MEDIO | Max |
| Uffici | 1300 | 1600 | 1900 |

Si segnala che dal listino O.M.I. non si rilevano i valori di mercato relativi a box auto, posti auto coperti e scoperti.

Dall'indagine di mercato condotta in loco, atteso che la località "Case Rosse" è una zona della città di Roma distante circa 14 km dal centro e che dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell' 1% di tutte le transazioni immobiliari di Roma, le quotazione rilevate, riferite alla superficie lorda espressa in mq e lo stato di conservazione e manutenzione più frequente di zona, sono:

| TIPOLOGIA destinazione residenziale | VALORE DI MERCATO (€/mq) | | |
|---|--------------------------|-------|------|
| | Min | MEDIO | Max |
| Abitazioni civili | 1520 | 1815 | 2110 |
| Abitazioni di tipo economico | 1290 | 1570 | 1850 |
| Posti auto coperti (piano Terra o S1) | 780 | 915 | 1050 |

| | | | |
|---------------------------------|------|------|------|
| Posti auto coperti (piano S2) | 550 | 650 | 750 |
| Box auto (piano Terra o S1) | 1100 | 1300 | 1500 |

| TIPOLOGIA destinazione commerciale | VALORE DI MERCATO (€/mq) | | |
|---------------------------------------|--------------------------|-------|------|
| | Min | MEDIO | Max |
| Negozi | 1400 | 1750 | 2100 |

| TIPOLOGIA destinazione terziaria | VALORE DI MERCATO (€/mq) | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------|------|
| | Min | MEDIO | Max |
| Uffici | 1485 | 1840 | 2190 |

Da cui discende la seguente tabella riepilogativa:

| TIPOLOGIA | | CALCOLO Vm (€/mq) | VALORE MEDIO (€/mq) |
|--------------------------------|--|---------------------|---------------------|
| Abitazioni civili | | $(1775 + 1815) / 2$ | 1795 |
| Uffici | | $(1600 + 1840) / 2$ | 1720 |
| Negozi | | $(1625 + 1750) / 2$ | 1672 |
| Posti auto coperti (piano S1) | | 915 | 915 |
| Posti auto coperti (piano S2) | | 650 | 650 |
| Box auto | | 1300 | 1300 |

20.2 METODO DI STIMA DEGLI IMMOBILI CENSITI NEL CATASTO TERRENI

Il compendio immobiliare composto da immobili censiti al Catasto Terreni è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile espressa in mq moltiplicata per il Valore Agricolo Medio unitario (VAM) desunto dai prezzi medi di compravendita con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando inoltre la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 10% del valore di stima.

Dal sito www.agenziaentrate.gov.it : “ I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011, sono stati superati i precedenti criteri di calcolo dell'indennità da esproprio, che prevedevano un particolare regime per i terreni non edificabili. La quantificazione dell'indennità era agganciata al VAM consistente in una serie di tabelle nelle quali

venivano riportati i prezzi di massima delle varie tipologie di terreno con determinate caratteristiche. La declaratoria di incostituzionalità parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha delle peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili in schemi statici, pertanto la quantificazione dell'indennità di esproprio non può basarsi su prezzi medi che finirebbero per non corrispondere agli effettivi valori di mercato.

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Da quanto sopra, discende che il:

VALORE DI STIMA FONDO = VAM * Coeff. Correttivo K * Sup. commerciale - Quota pari al 10 % del valore di stima finale per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

dove:

- **Vm** è Valore Agricolo Medio medio unitario espresso in €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso la banca dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e attraverso la ricerca sul mercato immobiliare di beni analoghi per caratteristiche e posizione.
- **Sup. commerciale** è quella che deriva dalla superficie del terreno, inserita in visura.
- **K = k1*k2*k3*k4*k5*k6** è il coeff. correttivo globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione, quali:
 - la giacitura (l'esposizione al sole o ai venti);
 - la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli;
 - la fertilità (data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche);
 - la presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo;
 - la presenza o meno di un fabbricato rurale;
 - la presenza di vincoli, ad esempio di servitù ;
 - l'ubicazione;
 - l'accesso;
 - se fondo risulta servito da acqua e luce, ecc.

Dove il coeff. globale K per i terreni in esame è stato valutato pari a 0.70

(rif. Tabella Qualità di coltura, parametri di stima, loro variabilità – "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Roma – Edizione EXEO)

Dalla ricerca eseguita sul listino O.M.I. Banca dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio per Roma Anno 2017, si rileva per i terreni ricadenti nella REGIONE AGRARIA N°: 12 CITTA DI ROMA (I-III-V-VI-VIII-XII-XVI-XVIII-XXVI-XXXVI-XXXVIII-XLIII-XLIV) il VAM per SEMINATIVO è pari a €/ha 39850 , ovvero €/mq 3,985

Dall'indagine di mercato in loco, si rilevano valori maggiormente più alti dove il VAM di compravendita registrato corrisponde a circa €/mq 18 (terreno non edificabile)

$$\text{VAM} = \text{€/mq} (4 + 18) / 2 = \text{€/mq} 11$$

$$K = 0.70$$

$$\text{VAM applicato} = \text{€/mq} 11 \times 0.70 = \text{€/mq} 7.7 \text{ arr.to a } \text{€/mq} 8$$

20.3 STIMA DEI LOTTI

| STIMA LOTTO 1 | | | | | | | | |
|---|-------|-------------|--------------|--------------|----------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| IDENTIFICATIVO IMMOBILE Foglio 295 Particella 3201 | Vm | Coeff. K | Vu | Sup. comm | Coeff. ragg | Sup. Conv. | QUOTA in vendita | VALORE COMPLESSIVO |
| BOX AUTO sub 23 | 1.300 | 0,85 | 1.105 | 24 | 100% | 24 | 100% | 26.520 |
| BOX AUTO sub 24 | 1.300 | 0,85 | 1.105 | 22 | 100% | 22 | 100% | 24.310 |
| SPAZIO DI MANOVRA sub 501 (valutato il costo come se fosse un posto auto scoperto al Piano S1 ma tenendo però conto che invece è area di manovra a servizio dei sovrastanti box auto, con impossibilità oggettiva di parcheggio auto, mentre funzionale per parcheggio motoveicoli. | 915 | 0,85 | 778 | 61 | 50% | 31 | 100% | 23.721 |
| VALORE sub totale | | | | | | | | 74.551 |
| Costo presunto per ripristino dei luoghi | | | | | | | a detrarre | -8.400 |
| VALORE sub totale | | | | | | | | 66.151 |
| Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore | | | | | | | a detrarre | -6.615 |
| VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1 | | | | | | | | 59.536 |

| STIMA LOTTO 2 | | | | | | | | |
|---|-------|-------------|--------------|--------------|----------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| IDENTIFICATIVO IMMOBILE Foglio 295 Particella 3201 | Vm | Coeff. K | Vu | Sup. comm | Coeff. ragg | Sup. Conv. | QUOTA in vendita | VALORE COMPLESSIVO |
| UFFICIO sub 508 | 1.720 | 0,85 | 1.462 | 58 | 100% | 58 | 100% | 84.796 |
| BOX AUTO sub 510 (a servizio dell'Ufficio, non comunicante con il vano principale, in autorimessa collettiva, piano S1 servito da vano scala condominiale) | 1.720 | 0,85 | 1.462 | 29 | 45% | 13 | 100% | 19.079 |
| CANTINA sub 511 (a servizio dell'Ufficio, con comunicante con il vano principale, piano S1 servito da vano scala condominiale) | 763 | 0,85 | 649 | 58 | 40% | 22 | 100% | 14.268 |
| VALORE sub totale | | | | | | | | 118.143 |
| Costo presunto per ripristino dei luoghi | | | | | | | a detrarre | -6.250 |
| VALORE sub totale | | | | | | | | 111.893 |
| Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore | | | | | | | a detrarre | -11.189 |
| VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2 | | | | | | | | 100.704 |

NOTE DEL C.T.U.:

- il Box auto Sub 510 è pertinenza dell'Ufficio, così come prescritto nel progetto edilizio assentito.
- L'Ufficio ha Classe energetica E, come da A.P.E. allegato alla presente perizia

| STIMA LOTTO 3 | | | | | | | | |
|--|-------|-------------|--------------|--------------|----------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| IDENTIFICATIVO IMMOBILE Foglio 295 Particella 3201 | Vm | Coeff. K | Vu | Sup. comm | Coeff. ragg | Sup. Conv. | QUOTA in vendita | VALORE COMPLESSIVO |
| NEGOZIO sub 514 | 1.672 | 0,85 | 1.421 | 204 | 100% | 204 | 100% | 289.925 |
| BOX AUTO sub 515 (a servizio el negozio , comunicante con vano principale, in autorimessa collettiva) | 1.672 | 0,85 | 1.421 | 37 | 60% | 22 | 100% | 31.551 |
| VALORE sub totale | | | | | | | | 321.475 |
| Costo presunto per ripristino dei luoghi | | | | | | | a detrarre | -9.200 |
| VALORE sub totale | | | | | | | | 312.275 |
| Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore | | | | | | | a detrarre | -31.228 |
| VALORE DI STIMA DEL LOTTO 3 | | | | | | | | 281.048 |

NOTE DEL CTU :

- il Box auto Sub 515 è pertinenza del Negozio, così come prescritto nel progetto edilizio assentito.
- Il negozio ha Classe energetica E, come da A.P.E. allegato alla presente perizia.

| STIMA LOTTO 4 | | | | | | | | |
|--|-----|-------------|------------|--------------|----------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| IDENTIFICATIVO IMMOBILE Foglio 295 Particella 3201 | Vm | Coeff. K | Vu | Sup. comm | Coeff. ragg | Sup. Conv. | QUOTA in vendita | VALORE COMPLESSIVO |
| POSTO AUTO sub 505 | 650 | 0,90 | 585 | 18 | 100% | 18 | 100% | 10.530 |
| VALORE sub totale | | | | | | | | 10.530 |
| Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore | | | | | | | a detrarre | -1.053 |
| VALORE DI STIMA DEL LOTTO 4 | | | | | | | | 9.477 |

| STIMA LOTTO 5 | | | | | | | | |
|--|-----|-------------|------------|--------------|----------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| IDENTIFICATIVO IMMOBILE Foglio 295 Particella 3201 | Vm | Coeff. K | Vu | Sup. comm | Coeff. ragg | Sup. Conv. | QUOTA in vendita | VALORE COMPLESSIVO |
| CANTINA sub 506 | 763 | 0,90 | 687 | 14 | 100% | 14 | 100% | 9.614 |
| VALORE sub totale | | | | | | | | 9.614 |
| Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore | | | | | | | a detrarre | -961 |
| VALORE DI STIMA DEL LOTTO 5 | | | | | | | | 8.652 |

| STIMA LOTTO 6 | | | | | | | |
|--|-----|----------|-------------|---------------|---------------------|-----------------------|--------|
| IDENTIFICATIVO IMMOBILE Foglio 295 Particella 1702 | VAM | Coeff. K | VA medio | Sup. Conv. | QUOTA in vendita | VALORE COMPLESSIVO | |
| TERRENO AGRICOLO | 11 | 0,70 | 8 | 2.614 | 100% | 20.912 | |
| VALORE sub totale | | | | | | 20.912 | |
| Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore | | | | | | a detrarre | -2.091 |
| VALORE DI STIMA DEL LOTTO 6 | | | | | | 18.821 | |

| STIMA LOTTO 7 | | | | | | |
|--|-----|----------|-------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| IDENTIFICATIVO IMMOBILE Foglio 295 Particella 1678 | VAM | Coeff. K | VA medio | Sup. Conv. | QUOTA in vendita | VALORE COMPLESSIVO |
| TERRENO AGRICOLO | 11 | 0,70 | 8 | 1.175 | 100% | 9.400 |
| VALORE sub totale | | | | | | 9.400 |
| Quota per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, pari al 10% del valore | | | | | a detrarre | -940 |
| VALORE DI STIMA DEL LOTTO 7 | | | | | | 8.460 |

Da cui discende la seguente TABELLA:

| RIEPILOGO | | |
|-------------------------------|----------------|--|
| LOTTO 1 | 59.536 | composto dalle U.I. censite al F. 295 part.IIa 3201 sub 23, 24 e 501 |
| LOTTO 2 | 100.704 | composto dalle U.I. censite al F. 295 part.IIa 3201 sub 508, 510 e 511 |
| LOTTO 3 | 281.048 | composto dalle U.I. censite al F. 295 part.IIa 3201 sub 23, 24 503 |
| LOTTO 4 | 9.477 | composto dalla U.I. censita al F. 295 part.IIa 3201 sub 505 |
| LOTTO 5 | 8.652 | composto dalla U.I. censita al F. 295 part.IIa 3201 sub 506 |
| LOTTO 6 | 18.821 | composto dalla U.I. censita al F. 295 part.IIa 1702 |
| LOTTO 7 | 8.460 | composto dalla U.I. censita al F. 295 part.IIa 1678 |
| VALORE DI STIMA TOTALE | 486.698 | |

* * * * *

Si allegano:

1. ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE STORICHE
2. ATTO DI PERMUTA
3. REGOLAMENTO CONDOMINIALE E TABELLE MILLESIMALI
4. ATTI D'OBBLIGO EDILIZI UNILATERALI a favore del Comune di Roma
5. ISTANZA DI RILASCIO CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. QI/2009/81374
6. AGGIORNAMENTO CATASTALE del 2018 (DOCFA sub 514 e sub 515)
7. STRALCIO PROGETTO EDILIZIO prot. n. 40346 del 24.10.2002
8. CONCESSIONE EDILIZIA N. 765/C DEL 2003
9. PROGETTO EDILIZIO prot. 15920 del 08.03.2010
10. PROGETTO EDILIZIO NUOVI TIPI prot. n. 41951 del 26.5.2011, quale variante al progetto edilizo as-sentito di cui sopra n. 15290 del 08.03.2010
11. PERMESSO DI COSTRUIRE N. 706 del 2011
12. COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI, di cui al Permesso di Costuire n. 706 del 2011
13. ISTANZA S.C.I.A. prot. n. 50798 del 25.05.2017
14. PROGETTO EDILIZIO allegato alla S.C.I.A. prot. n. 50798 del 25.05.2017

15. ISTANZA D.I.A. prot. n. 52217 del 30.05.2017
16. PROGETTO EDILIZIO allegato alla D.I.A. prot. n. 52217 del 30.05.2017
17. A.P.E. Negozio del 04.05.2019 Classe energetica E (F. 295 part.IIa 3201 sub 514)
18. A.P.E. Ufficio del 04.05.2019 Classe energetica E (F. 295 part.IIa 3201 sub 508)
19. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. , depositata la presente Perizia presso questo Spettabile Tribunale per **l'Udienza del 5 giugno 2019 dinanzi all'Ill.mo G.E.** per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita. Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., la scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

In fede

Arch. Stefania Bruti

Roma, li 6 maggio 2019