TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Rosa Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 877/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2 4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2 4
Lotto 1 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 6
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 8
Precisazioni 8
Patti 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, 00133, piano 2 9
Provenienze Ventennali 10
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 15
Lotto 2 15
Completezza documentazione ex art. 567 15
Titolarità 16
Confini 16
Consistenza 16
Cronistoria Dati Catastali 17
Dati Catastali 18
Precisazioni 18
Patti 18
Stato conservativo 18
Parti Comuni 19

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

Servitù, censo, livello, usi civici 19
Caratteristiche costruttive prevalenti 19
Stato di occupazione 19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2 19
Provenienze Ventennali 20
Formalità pregiudizievoli 22
Normativa urbanistica 23
Regolarità edilizia 23
Vincoli od oneri condominiali 24
Stima / Formazione lotti 25
Lotto 1 25
Lotto 2 26
Riserve e particolarità da segnalare 27
Riepilogo bando d'asta 29
Lotto 1 29
Lotto 2 29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 877/2022 del R.G.E. 30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 43.239,22 30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 44.930,14 30

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

INCARICO

All'udienza del 29/03/2023, il sottoscritto Arch. De Rosa Francesco, con studio in Via Calcinaia, 63 - 00139 - Roma (RM), email francesco.derosa@awn.it, PEC francesco.derosa@pec.archrm.it, Tel. 3357273922, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BUSCEMI N. 14, PIANO 2

Appartamento ubicato al secondo piano di un edificio anni 80, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazza. Fa parte di un fabbricato situato nel quartiere Tor Bella Monaca, esterno al G.R.A. (Grande Raccordo Anulare) di Roma a ridosso della ferrovia locale Metropolitana linea C.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BUSCEMI N. 14, PIANO 2

Appartamento ubicato al secondo piano di un edificio anni 80, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazza. Fa parte di un fabbricato situato nel quartiere Tor Bella Monaca, esterno al G.R.A. (Grande Raccordo Anulare) di Roma a ridosso della ferrovia locale Metropolitana linea C.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. agli atti risulta completa. Il sottoscritto, a maggior precisazione ha reperito quanto in allegati da n. 1 a n. 18. La presente revisione include aggiornamento dell'allegato n. 4 Rev 02 e integrazione di allegati da n. C1 a C5 e A1.*

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

CONFINI

L'appartamento confina ad est con l'unità immobiliare sub. 518 p.lla 3893, a nord est con il vano scala comune e a sud ovest con il cortile comune (trattasi di beni comuni non censibili subalterno 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,51 mq	37,46 mq	1	37,46 mq	0,00 m	
Terrazza	14,74 mq	17,75 mq	0.25	4,44 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**41,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**41,90 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/09/1975** al **11/05/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1021, Part. 3893 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **25/10/1975** al **19/02/1979**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1021, Part. 2504 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **19/02/1979** al **20/11/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1021, Part. 367 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **20/09/1980** al **28/12/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1021, Part. 3893, Sub. 502, Zc. 6 Categoria F5 Rendita € 0,00 Piano 2
Dal **28/12/2005** al **17/12/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1021, Part. 3893, Sub. 502, Zc. 6 Categoria F5 Rendita € 0,00 Piano 2
Dal **17/12/2019** al **05/05/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1021, Part. 3893, Sub. 517, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Superficie catastale 44 mq Rendita € 348,61 Piano 2

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

Dall'esame della documentazione catastale si rileva:
*- che al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Fabbricati) non sono stati riportati i cambi di intestazione derivanti dagli atti di successione ereditaria da **** Omissis **** (de cuius) a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** (eredi) e il seguente atto di successione ereditaria da **** Omissis **** (de cuius) a **** Omissis **** (erede).*
Meglio esplicitato nell'articolo 4 dell'Atto di compravendita Repertorio N.37167 e N. 10432 di Raccolta (Allegato n.5).
*Inoltre la visura storica della P.lla terreni n. 3893 non riporta la voltura a seguito dell'atto di assoggettamento al regime della comunione dei beni (art. 228 Legge 19/5/75 n. 151) redatto dal not. **** Omissis **** di Tivoli in data 25 ottobre 1975, rep. n. 44296, reg.to il 13 novembre 1975 registrazione n. 114 tramite cui l'immobile è stato dedotto in comunione con il marito **** Omissis ****, continuando a riportare una quota di proprietà di 1000/1000 per **** Omissis ****. La voltura, però, è riportata sulla visura storica degli intestati della P.lla terreni n. 2504 (oggetto di erronea duplicazione di identificativo argomentata nei punti successivi) in cui gli intestati nel periodo dal 10/09/1975 (frazionamento) e 19/02/1979 (rettifica di intestazione dell'attualità degli effettivi intestati dell'immobile) per una quota di proprietà di 1/2 per **** Omissis **** e di 1/2 per **** Omissis **** (Allegato n. C3).*
Meglio esplicitato nell'Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione Reg. gen. n. 16660 e Reg. part. n. 9185 (Allegato n.4 Rev 02);*

- che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato (in assenza di titolo edilizio e per cui è stata presentata domanda di condono nel 1985) è identificato al N.C.E.U. (terreni H501C) al Foglio n. 1021 - Particella n. 3893 e deriva dal frazionamento della particella 361 (Allegato n. C1 e C2). Nella visura storica (Allegato n. C2) si rileva un'annotazione che attesta una correzione "per duplicazione di identificativi". Nello specifico, il frazionamento ha originato inizialmente la particella n. 2504 erroneamente duplicata (cioè assegnata già ad altro bene del medesimo foglio). Di conseguenza il vecchio identificativo è stato soppresso e sostituito con la nuova particella attuale 3893 (Variazione del 20/11/2008 Pratica n. RM1505230 in atti dal 20/11/2008 "Bonifica identificativo catastale" N. 40356.1/2008);

- che, essendo l'impianto meccanografico del Catasto risalente al 1979, le informazioni relative ai passaggi di proprietà o variazioni antecedenti a tale anno non sono riportate e reperibili tramite consultazione telematica diretta. Di conseguenza la continuità storica e la legittimità dei passaggi anteriori al 1979 sono state verificate dal sottoscritto tramite gli atti di provenienza (Allegati n. 4 Rev 02; 5 e A1).*

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	3898	517	6	A2	5	2,5 vani	44 mq	348,61 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Differisce dal catastale per l'assenza di finestra sulla parete perimetrale del soggiorno/angolo cottura. Inoltre sulla planimetria catastale non è rappresentato il lucernario esistente sulla copertura.

PRECISAZIONI

Dai documenti relativi alla domanda di condono n. 85/73488/3 si evince in primo luogo che non è mai stata ritirata la concessione edilizia in sanatoria nonostante l'invio di una comunicazione "Rilascio concessione in sanatoria" con protocollo U.C.E. 2010/58551 del 01-04-2010 (Allegato n.12). Vista la mancanza del titolo "madre" (concessione edilizia in sanatoria) risulterebbero non presentabili, quindi validi, i successivi titoli (DIA protocollo n. 40688 del 23/05/2011 e SCIA alternativa al permesso di costruire protocollo n. 102442/2019).

PATTI

Il bene in oggetto è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** per le ragioni meglio specificate nel punto "Stato di occupazione".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato attuale del bene in oggetto è scarso derivante più che altro dalla tipologia dei materiali e delle finiture utilizzate. A tale proposito si fa riferimento alle foto di dettaglio riportate nell'elaborato fotografico, allegato n.15.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale ma ha parti comuni con altre unità immobiliari: le strutture verticali ed orizzontali, il cortile di accesso ed il vano scala. Non essendo mai stato costituito un condominio restano beni comuni non censibili (subalterno 1).

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: visto il tipo di sopralluogo effettuato non è stato possibile verificarne né lo stato, né il tipo. A giudicare però dall'età del fabbricato (circa 40 anni), si dovrebbe trattare di fondazioni a trave rovescia in cemento armato;
Esposizione: l'unità immobiliare è esposta principalmente a Sud Est; Ovest e Nord Ovest;
Altezza interna utile: valore medio di mt 2,15;
Strutture verticali: anche in questo caso non avendo eseguito saggi distruttivi, visto il tipo di edificio e l'epoca di realizzazione (1980), le strutture portanti verticali dovrebbero essere miste in muratura portante e cemento armato;
Solai: in cemento armato;
Copertura: tetto a falda inclinata con copertura in pannelli isolanti metallici (sandwich) su struttura in travetti metallici a sezione rettangolare;
Pareti esterne ed interne: in muratura e intonacate da entrambi i lati
Pavimentazione interna: in gres porcellanato;
Infissi esterni ed interni: finestre e portefinestre in alluminio, porte interne in legno tamburato;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti l'impianto idraulico, gas, elettrico e citofonico. Il riscaldamento è autonomo con l'installazione di radiatori.
L'area esterna con ingresso dal civico 14, per quanto non di proprietà è di uso comune.
Non vi è presenza di volte, posto auto, cantina o soffitta, né di dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BUSCEMI N. 14, 00133, PIANO 2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

*Da quanto dichiarato al momento del sopralluogo dall'attuale occupante **** Omissis ****, e di seguito confermato dal suo legale **** Omissis ****, la stessa risulta essere la futura proprietaria del bene in oggetto. Ad oggi però la compravendita è ferma al preliminare ed è oggetto di sentenza n. 13/2023 Pubbl. il 02/01/2023 - RG n. 32348/2021 - Repert. n. 10/2023 del 02/01/2023 - Tribunale di Roma - Sezione X (Allegato n.6).*

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/10/1959** al **25/10/1975**	**** Omissis ****	**Vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	12/10/1959	30772	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	16/10/1959	37578	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		1° Ufficio Atti Pubblici di Roma	16/10/1959	3295	852/7
Dal **25/10/1975** al **06/12/1988**	**** Omissis ****	**Atto di assoggettamento al regime della comunione dei beni**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	25/10/1975	44296	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Tivoli (RM)	13/11/1975	114	
Dal **06/12/1988** al **20/12/1990**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			06/12/1988		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio di ROMA 1	14/03/1994	16660	9185
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/12/1990** al **28/12/2005**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

			20/12/1990	46/13398/90	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro DPRM2 UT Pomezia (RM)	12/12/2011	137855	87893
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/12/2005** al **28/12/2005**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	28/12/2005	37167/10432	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			14/01/2006	3897	2428
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/12/2005** al **22/05/2023**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	28/12/2005	37167	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

(Rev02 del 16/10/2026) Al fine di adempiere al principio della continuità delle trascrizioni, si è reso necessario ampliare il limite temporale dei vent'anni antecedenti l'esecuzione immobiliare fino all'individuazione del primo atto inter vivos e al recupero degli atti intermedi necessari a ricostruire interamente la sequenza dei trasferimenti di proprietà.
A tale proposito viene integrata con i seguenti atti:
*- Atto di vendita del 12/10/1959 tra **** Omissis **** (venditore) e **** Omissis **** (acquirente);*
*- Atto di assoggettamento al regime della comunione dei beni del 25/10/1975 tra **** Omissis **** ed il marito **** Omissis ****.*

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 21/11/2012
  Reg. gen. 114107 - Reg. part. 16017
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 116.664,77
  Note: Ad oggi Banca delle Marche risulta incorporata nel gruppo Intesa Sanpaolo.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Tivoli (RM) il 26/07/2021
  Reg. gen. 100458 - Reg. part. 18911
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 69.962,10
  Rogante: Notaio Casertano Raffaele
  N° repertorio: 1046

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare: pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 07/07/2022
  Reg. gen. 108740 - Reg. part. 76960
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

(Rev01 del 07/10/2025) Aggiornamento per inserimento in elenco di ipoteca giudiziale Reg. gen. 114107 e Reg part. 16017

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

NORMATIVA URBANISTICA

L'area, sita in Comune di Roma (RM) via Buscemi n. 14, identificata al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) dal mappale n. 3893 foglio 1021, ricade nello strumento urbanistico oggi vigente nel Comune di Roma (Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19-20/03/2003 e approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11-12/02/2008 ed esecutivo a seguito della pubblicazione sul BURL del 14/03/2008).
Risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
Piano Regolatore Generale vigente, Foglio 19: Zona Sistema Insediativo/Città da ristrutturare/Tessuti prevalentemente residenziali e Programmi integrati (n 5);
Piani Territoriali Paesaggistici Territoriali, Foglio 24_374:
- Tav. A Sistema del Paesaggio Insediativo / Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Tav. B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.;
- Tav. C Beni del Patrimonio Culturale / Sistema dell'Insediamento Archeologico / Viabilità Antica va_0603: fascia di rispetto 50 mt va_0603 e Beni del Patrimonio Culturale / Sistema dell'Insediamento Contemporaneo / Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A) Domanda di concessione in sanatoria n. 0073488 sot.3 del 21/11/1985
B) D.I.A. protocollo n. 40688 del 13/5/2011
C) S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire protocollo n. 102442 del 28/5/2019

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Ad oggi l'immobile risulta privo di agibilità e non dispone dei normali allacci alle utenze (alimentazione gas da bombola, alimentazione idrica ed elettrica a defalco da allacci di altri proprietari residenti nel fabbricato).

Riguardo alle autorizzazioni edilizie sopraelencate si precisa che:
A) La domanda è ad oggi priva del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.
B) La D.I.A. è manchevole di Comunicazione di ultimazione lavori e Collaudo finale. Emergono delle inesattezze nell'asseverazione parte integrante della stessa.
C) Anche la S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire è priva di Comunicazione di ultimazione lavori e collaudo finale. Analizzando lo stato dei luoghi esistono difformità tra lo stato attuale e quanto riportato nella sezione post operam del progetto (non sono state realizzate le finestre sulle murature perimetrali mantenendo lucernai conformi alla precedente D.I.A., motivo per cui non sussistono i requisiti igienico/sanitari previsti al regolamento edilizio, anche andando in deroga per il recupero dei sottotetti).

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

Dall'esame della documentazione tecnica e delle dichiarazioni sostitutive del Fascicolo di Condono (Allegato n.12) della domanda di Concessione in sanatoria n. 0073488 sot.3 del 21/11/1985, si evince che la data di ultimazione del fabbricato risale all'anno 1979, inquadrandola temporalmente tra il 30/11/1977 e il 01/10/1983, quindi successivamente al 01/09/1967.
A ulteriore riscontro il sottoscritto ha provveduto a consultare la mappa d'impianto (Allegato n.C4) del Comune di Roma - Sezione C, relativamente al Foglio 1021 con estratto della particella di interesse, relativa ad aggiornamento cartografico ufficiale della zona eseguito nell'anno 1971 (su levata originaria dell'anno 1943). Da esame di tale estratto storico, si constata che sul terreno non risulta graficizzata alcuna sagoma corrispondente al fabbricato. Sebbene i dati e le mappe catastali non abbiamo valore probatorio assoluto, quindi l'assenza della sagoma sulla mappa analizzata non costituisce di per sé una prova documentale definitiva, tale estratto dell'anno 1971 assume in questo contesto un rilevante valore indiziario e sussidiario, fornendo un riscontro temporale a ritroso con quanto dichiarato del fascicolo di condono. Tale condizione consente di circoscrivere con sufficiente certezza l'epoca di costruzione all'arco temporale compreso tra il 1971 e il 1979, quindi successivamente al 01/09/1967.
Per completezza, il sottoscritto evidenzia che nell'atto di compravendita del 28/12/2005 (Allegato n.5: Art. 5.1), la parte venditrice ha formalmente dichiarato che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 in assenza di concessione edilizia. Alla luce delle risultanze oggettive degli accertamenti eseguiti dallo scrivente in sede peritale, tale dichiarazione "ante 1967" resa in atti deve ritenersi non corrispondente alla reale situazione cronologica del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante la conformazione del fabbricato non è mai stato costituito un condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. agli atti risulta completa. Il sottoscritto, a maggior precisazione ha reperito quanto in allegati da n. 1 a n. 18. La presente revisione include aggiornamento dell'allegato n. 4 Rev 02 e integrazione di allegati da n. C1 a C5 e A1.*

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina ad ovest con l'unità immobiliare sub. 517 p.lla 3893; a nord con il vano scala e a sud con il cortile comune (trattasi di beni comuni non censibili subalterno 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,25 mq	38,30 mq	1	38,30 mq	0,00 m	
Terrazza	17,00 mq	20,00 mq	0.25	5,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**43,30 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**43,30 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/09/1975** al **11/05/1985**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1021, Part. 3893 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **25/10/1975** al **19/02/1979**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1021, Part. 2504
Dal **19/02/1979** al **20/11/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 1021, Part. 367 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **20/09/1980** al **28/12/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1021, Part. 3893, Sub. 502, Zc. 6 Categoria F5 Rendita € 0,00 Piano 2
Dal **28/12/2005** al **17/12/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1021, Part. 3893, Sub. 502, Zc. 6 Categoria F5 Rendita € 0,00 Piano 2
Dal **17/12/2019** al **05/05/2023**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 1021, Part. 3893, Sub. 518, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 348,61 Piano 2

Dall'esame della documentazione catastale si rileva:
*- che al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Fabbricati) non sono stati riportati i cambi di intestazione derivanti dagli atti di successione ereditaria da **** Omissis **** (de cuius) a favore di **** Omissis **** e **** Omissis **** (eredi) e il seguente atto di successione ereditaria da **** Omissis **** (de cuius) a **** Omissis **** (erede).*
Meglio esplicitato nell'articolo 4 dell'Atto di compravendita Repertorio N.37167 e N. 10432 di Raccolta (Allegato n.5).
*Inoltre la visura storica della P.lla terreni n. 3893 non riporta la voltura a seguito dell'atto di assoggettamento al regime della comunione dei beni (art. 228 Legge 19/5/75 n. 151) redatto dal not. **** Omissis **** di Tivoli in data 25 ottobre 1975, rep. n. 44296, reg.to il 13 novembre 1975 registrazione n. 114 tramite cui l'immobile è stato dedotto in comunione con il marito **** Omissis ****, continuando a riportare una quota di proprietà di 1000/1000 per **** Omissis ****. La voltura, però, è riportata sulla visura storica degli intestati della P.lla terreni n. 2504 (oggetto di erronea duplicazione di identificativo argomentata nei punti successivi) in cui gli intestati nel periodo dal 10/09/1975 (frazionamento) e 19/02/1979 (rettifica di intestazione dell'attualità degli effettivi intestati dell'immobile) per una quota di proprietà di 1/2 per **** Omissis **** e di 1/2 per **** Omissis **** (Allegato n. C3).*
Meglio esplicitato nell'Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione Reg. gen. n. 16660 e Reg. part. n. 9185 (Allegato n.4 Rev 02);*

- che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato (in assenza di titolo edilizio e per cui è stata presentata domanda di condono nel 1985) è identificato al N.C.E.U. (terreni H501C) al Foglio n. 1021 - Particella n. 3893 e deriva dal frazionamento della particella 361 (Allegato n. C1 e C2). Nella visura storica (Allegato n. C2) si rileva un'annotazione che attesta una correzione "per duplicazione di identificativi". Nello specifico, il frazionamento ha originato inizialmente la particella n. 2504 erroneamente duplicata (cioè assegnata già ad altro bene del

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

medesimo foglio). Di conseguenza il vecchio identificativo è stato soppresso e sostituito con la nuova particella attuale 3893 (Variazione del 20/11/2008 Pratica n. RM1505230 in atti dal 20/11/2008 "Bonifica identificativo catastale" N. 40356.1/2008);

- che, essendo l'impianto meccanografico del Catasto risalente al 1979, le informazioni relative ai passaggi di proprietà o variazioni antecedenti a tale anno non sono riportate e reperibili tramite consultazione telematica diretta. Di conseguenza la continuità storica e la legittimità dei passaggi anteriori al 1979 sono state verificate dal sottoscritto tramite gli atti di provenienza (Allegati n. 4 Rev 02; 5 e A1).*

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1021	3893	518	6	A2	5	2,5 vani	46 mq	348,61 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Differisce dal catastale per l'assenza di finestra sulla parete perimetrale del soggiorno/angolo cottura. Inoltre sulla planimetria catastale non è rappresentato il lucernario esistente sulla copertura.

PRECISAZIONI

Dai documenti relativi alla domanda di condono n. 85/73488/3 si evince in primo luogo che non è mai stata ritirata la concessione edilizia in sanatoria nonostante l'invio di una comunicazione "Rilascio concessione in sanatoria" con protocollo U.C.E. 2010/58551 del 01-04-2010 (Allegato n.12). Vista la mancanza del titolo "madre" (concessione edilizia in sanatoria) risulterebbero non presentabili, quindi validi, i successivi titoli (DIA protocollo n. 40688 del 23/05/2011 e SCIA alternativa al permesso di costruire protocollo n. 102442/2019).

PATTI

Il bene in oggetto è occupato dalla sig.ra **** Omissis **** per le ragioni meglio specificate nel punto "Stato di occupazione".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato attuale del bene in oggetto è scarso derivante più che altro dalla tipologia dei materiali e delle finiture utilizzate. A tale proposito si fa riferimento alle foto di dettaglio riportate nell'elaborato fotografico, allegato n.15.

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale ma ha parti comuni con altre unità immobiliari: le strutture verticali ed orizzontali, il cortile di accesso ed il vano scala. Non essendo mai stato costituito un condominio restano beni comuni non censibili (subalterno 1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: visto il tipo di sopralluogo effettuato non è stato possibile verificarne né lo stato, né il tipo. A giudicare però dall'età del fabbricato (circa 40 anni), si dovrebbe trattare di fondazioni a trave rovescia in cemento armato;
Esposizione: l'unità immobiliare è esposta principalmente a Sud Est; Est e Nord Est;
Altezza interna utile: valore medio di mt 2,05, presenza di controsoffittatura;
Strutture verticali: anche in questo caso non avendo eseguito saggi distruttivi, visto il tipo di edificio e l'epoca di realizzazione (1980), le strutture portanti verticali dovrebbero essere miste in muratura portante e cemento armato;
Solai: in cemento armato;
Copertura: tetto a falda inclinata con copertura in pannelli isolanti metallici (sandwich) su struttura in travetti metallici a sezione rettangolare;
Pareti esterne ed interne: in muratura e intonacate da entrambi i lati
Pavimentazione interna: in gres porcellanato;
Infissi esterni ed interni: finestre e portefinestre in alluminio, porte interne in legno tamburato;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono presenti l'impianto idraulico, gas, elettrico e citofonico. Il riscaldamento è autonomo con l'installazione di radiatori.
L'area esterna con ingresso dal civico 14, per quanto non di proprietà è di uso comune.
Non vi è presenza di volte, posto auto, cantina o soffitta, né di dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BUSCEMI N. 14, PIANO 2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

*Da quanto dichiarato al momento del sopralluogo dall'attuale occupante **** Omissis ****, e di seguito confermato dal suo legale **** Omissis ****, la stessa risulta essere la futura proprietaria del bene in oggetto. Ad oggi però la compravendita è ferma al preliminare ed è oggetto di sentenza n. 13/2023 Pubbl. il 02/01/2023 - RG n. 32348/2021 - Repert. n. 10/2023 del 02/01/2023 - Tribunale di Roma - Sezione X (Allegato n.6).*

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/10/1959** al **25/10/1975**	**** Omissis ****	**Vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	12/10/1959	30772	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	16/10/1959	37578	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		1° Ufficio Atti Pubblici di Roma	16/10/1959	3295	852/7
Dal **25/10/1975** al **06/12/1988**	**** Omissis ****	**Atto di assoggettamento al regime della comunione dei beni**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	25/10/1975	44296	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Tivoli (RM)	13/11/1975	114	
Dal **20/09/1980** al **06/12/1988**	**** Omissis ****	**Costituzione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			20/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **06/12/1988** al **20/12/1990**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			06/12/1988	9185	

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio di ROMA 1	14/03/1994	16660	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/12/1990** al **28/12/2005**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			20/12/1990	46/13398/90	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro DPRM2 UT Pomezia (RM)	12/12/2011	137855	87893
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/12/2005** al **28/12/2005**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	28/12/2005	37167/10432	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			14/01/2006	3897	2428
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/12/2005** al **22/05/2023**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		**** Omissis ****	28/12/2005	37167	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

(Rev02 del 16/10/2026) Al fine di adempiere al principio della continuità delle trascrizioni, si è reso necessario ampliare il limite temporale dei vent'anni antecedenti l'esecuzione immobiliare fino all'individuazione del primo atto inter vivos e al recupero degli atti intermedi necessari a ricostruire interamente la sequenza dei trasferimenti di proprietà.
A tale proposito viene integrata con i seguenti atti:
*- Atto di vendita del 12/10/1959 tra **** Omissis **** (venditore) e **** Omissis **** (acquirente);*
*- Atto di assoggettamento al regime della comunione dei beni del 25/10/1975 tra **** Omissis **** ed il marito **** Omissis ****.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 21/11/2012
  Reg. gen. 114107 - Reg. part. 16017
  Importo: € 80.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 116.664,77
  Note: Ad oggi Banca delle Marche risulta incorporata nel gruppo Intesa Sanpaolo.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Tivoli (RM) il 26/07/2021
  Reg. gen. 100458 - Reg. part. 18911
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 69.962,10
  Rogante: Notaio Casertano Raffaele
  N° repertorio: 1046

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare: pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 07/07/2022
  Reg. gen. 108740 - Reg. part. 76960
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

(Rev01 del 07/10/2025) Aggiornamento per inserimento in elenco di ipoteca giudiziale Reg. gen. 114107 e Reg part. 16017

NORMATIVA URBANISTICA

L'area, sita in Comune di Roma (RM) via Buscemi n. 14, identificata al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) dal mappale n. 3893 foglio 1021, ricade nello strumento urbanistico oggi vigente nel Comune di Roma (Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19-20/03/2003 e approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11-12/02/2008 ed esecutivo a seguito della pubblicazione sul BURL del 14/03/2008).
Risulta avere la seguente destinazione urbanistica:
Piano Regolatore Generale vigente, Foglio 19: ricade in Zona Sistema Insediativo/Città da ristrutturare/Tessuti prevalentemente residenziali e Programmi integrati (n 5).
Piani Territoriali Paesaggistici Territoriali, Foglio 24_374:
- Tav. A Sistema del Paesaggio Insediativo / Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- Tav. B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.;
- Tav. C Beni del Patrimonio Culturale / Sistema dell'Insediamento Archeologico / Viabilità Antica va_0603: fascia di rispetto 50 mt va_0603 e Beni del Patrimonio Culturale / Sistema dell'Insediamento Contemporaneo / Tessuto Urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A) Domanda di concessione in sanatoria n. 0073488 sot.3 del 21/11/1985
B) D.I.A. protocollo n. 40688 del 13/5/2011
C) S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire protocollo n. 102442 del 28/5/2019

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

Ad oggi l'immobile risulta privo di agibilità e non dispone dei normali allacci alle utenze (alimentazione gas da bombola, alimentazione idrica ed elettrica a defalco da allacci di altri proprietari residenti nel fabbricato).

Riguardo alle autorizzazioni edilizie sopraelencate si precisa che:
A) La domanda è ad oggi priva del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.
B) La D.I.A. è manchevole di Comunicazione di ultimazione lavori e Collaudo finale. Emergono delle inesattezze nell'asseverazione parte integrante della stessa.
C) Anche la S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire è priva di Comunicazione di ultimazione lavori e collaudo finale. Analizzando lo stato dei luoghi esistono difformità tra lo stato attuale e quanto riportato nella sezione post operam del progetto (non sono state realizzate le finestre sulle murature perimetrali mantenendo lucernai conformi alla precedente D.I.A., motivo per cui non sussistono i requisiti igienico/sanitari previsti al regolamento edilizio, anche andando in deroga per il recupero dei sottotetti).

Dall'esame della documentazione tecnica e delle dichiarazioni sostitutive del Fascicolo di Condono (Allegato n.12) della domanda di Concessione in sanatoria n. 0073488 sot.3 del 21/11/1985, si evince che la data di ultimazione del fabbricato risale all'anno 1979, inquadrandola temporalmente tra il 30/11/1977 e il 01/10/1983, quindi successivamente al 01/09/1967.
A ulteriore riscontro il sottoscritto ha provveduto a consultare la mappa d'impianto (Allegato n.C4) del Comune di Roma - Sezione C, relativamente al Foglio 1021 con estratto della particella di interesse, relativa ad aggiornamento cartografico ufficiale della zona eseguito nell'anno 1971 (su levata originaria dell'anno 1943). Da esame di tale estratto storico, si constata che sul terreno non risulta graficizzata alcuna sagoma corrispondente al fabbricato. Sebbene i dati e le mappe catastali non abbiamo valore probatorio assoluto, quindi l'assenza della sagoma sulla mappa analizzata non costituisce di per sé una prova documentale definitiva, tale estratto dell'anno 1971 assume in questo contesto un rilevante valore indiziario e sussidiario, fornendo un riscontro temporale a ritroso con quanto dichiarato del fascicolo di condono. Tale condizione consente di circoscrivere con sufficiente certezza l'epoca di costruzione all'arco temporale compreso tra il 1971 e il 1979, quindi successivamente al 01/09/1967.
Per completezza, il sottoscritto evidenzia che nell'atto di compravendita del 28/12/2005 (Allegato n.5: Art. 5.1), la parte venditrice ha formalmente dichiarato che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 in assenza di concessione edilizia. Alla luce delle risultanze oggettive degli accertamenti eseguiti dallo scrivente in sede peritale, tale dichiarazione "ante 1967" resa in atti deve ritenersi non corrispondente alla reale situazione cronologica del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante la conformazione del fabbricato non è mai stato costituito un condominio.

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2
  Appartamento ubicato al secondo piano di un edificio anni 80, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazza. Fa parte di un fabbricato situato nel quartiere Tor Bella Monaca, esterno al G.R.A. (Grande Raccordo Anulare) di Roma a ridosso della ferrovia locale Metropolitana linea C.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3893, Sub. 517, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
  Valore di stima del bene: € 56.229,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2	41,90 mq	1.342,00 €/mq	€ 56.229,80	100,00%	€ 56.229,80
				Valore di stima:	€ 56.229,80

Valore di stima: € 56.229,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri per la regolarizzazione	4.361,24	€
Oneri per il rilascio concessione in sanatoria	3.006,36	€

Valore finale di stima: **€ 43.239,22**

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2
  Appartamento ubicato al secondo piano di un edificio anni 80, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazza. Fa parte di un fabbricato situato nel quartiere Tor Bella Monaca, esterno al G.R.A. (Grande Raccordo Anulare) di Roma a ridosso della ferrovia locale Metropolitana linea C.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3893, Sub. 518, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
  Valore di stima del bene: € 58.108,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, 00133, piano 2	43,30 mq	1.342,00 €/mq	€ 58.108,60	100,00%	€ 58.108,60
				Valore di stima:	€ 58.108,60

Valore di stima: € 58.108,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri per la regolarizzazione	4.361,24	€
Oneri per il rilascio concessione in sanatoria	3.006,36	€

Valore finale di stima: **€ 44.930,14**

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto reputa necessario, per maggiore chiarezza, approfondire ed argomentare alcuni aspetti che sono emersi durante le fasi di analisi della documentazione e di valutazione dello stato legittimo degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, precisando quanto segue:
-Il 21 novembre 1985, con protocollo n. 73488 sottonumeri 1,2 e 3 il sig. **** Omissis **** presenta Domanda di sanatoria tramite Mod. 47/85-A (Allegato n. 12) per l'intero fabbricato realizzato senza alcun titolo abilitativo. In particolare, il sottonumero 3 riguarda l'ex lastricato solare (ex sub 502), ora due unità abitative (sub 517 e 518) oggetto dell'esecuzione immobiliare;

-Il 28 dicembre 2005 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistano il fabbricato con lastricato solare (ex sub 502), comprensivo di area scoperta, da **** Omissis **** (figlio ed erede di **** Omissis ****). Nell'atto di compravendita (Allegato n. 5) viene specificato che:
1.Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 in assenza di concessione edilizia; [Discordante con analisi dello scrivente argomentata nelle note circa la "Regolarità edilizia" della presente perizia]
2.È stata presentata presso il Comune di Roma – Ripartizione XV, in data 21 novembre 1985, domanda di condono prot. n. 73488;
3.Le parti concordamente stabiliscono che tutte le spese relative al rilascio della concessione in sanatoria saranno ad esclusivo carico della parte acquirente **** Omissis **** e **** Omissis ****.

-Negli anni 2005, 2008 e 2009 l'Ufficio Condono Edilizio richiede documentazione integrativa alla sig.ra **** Omissis ****, tra cui l'indicazione della superficie del lastricato solare (ex sub 502).

-Il 4 marzo 2009 la sig.ra **** Omissis **** presenta la documentazione integrativa (di cui al punto precedente) fornendo una relazione di stato di fatto redatta dall'arch. **** Omissis ****.

-Il 1° aprile 2010 l'esecutata riceve Comunicazione Rilascio Concessione in Sanatoria prot. U.C.E. 2010/58551 (Lett. Di notifica Prot. nr. 2004/15301 del 04/02/2004) accompagnata da richiesta di pagamenti aggiuntivi. Ad oggi, a seguito di recenti controlli presso l'Ufficio Condono Edilizio, emerge che la Concessione in Sanatoria relativamente ai sottonumeri 1,2 e 3 non è ancora stata ritirata e conseguentemente il fabbricato è da considerarsi non legittimato da titoli. Il sottoscritto ha richiesto presso lo sportello virtuale CTU Condono chiarimenti circa lo stato attuale dell'istruttoria che risulta in carico al Direttore per RpR dell'Ufficio Condono arch. **** Omissis **** per verifiche tecnico – urbanistiche propedeutiche al rilascio del titolo edilizio in sanatoria. Non è possibile, quindi, escludere il verificarsi di criticità essendo la pratica al momento soggetta a nuove verifiche urbanistico-vincolistiche. In aggiunta è stata trasmessa al sottoscritto una scheda riassuntiva (Allegato n.14) della domanda di condono prot. n. 73488/85 sot.3 con l'ammontare ad oggi dei pagamenti da versare: € 3.093,09 di oblazione, € 2.393,13 di oneri e € 526,50 di diritti.

-Il 23 maggio 2011, con protocollo n. 40688 i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** presentano una D.I.A. per l'esecuzione di un tetto di copertura in legno, che in data 6 ottobre 2011 integrano con un Atto d'obbligo (Allegato n.10) in cui si impegnano "(…) a ripristinare lo stato dei luoghi ante interventi, a proprio cure e spese, anche mediante demolizione, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale e senza diritto di alcun compenso, rinunciando al plus-valore, nel caso di diniego da parte dell'Amministrazione, del rilascio del condono edilizio prot. n. 0073488 presentato presso il Comune di Roma – Ripartizione XV il 21 novembre 1985 relativo all'unità immobiliare oggetto di D.I.A. sopra detta.(…)" Da lettura accurata del MODULO RM2 (Allegato n.10) il tecnico incaricato geometra **** Omissis **** assevera che "l'immobile è stato regolarmente realizzato con Domanda di Condono prot. n. 73488 del 21 novembre 1985 e di aver regolarmente effettuato tutti i pagamenti delle oblazioni e degli oneri concessori.", dichiarazione mendace dato che ad oggi la concessione non è stata ritirata e restano da pagare oblazioni e oneri concessori, come specificato nel punto precedente.
Inoltre, la copertura attualmente in essere non è di legno ma in travetti in acciaio con pannelli isolanti metallici.

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

-Il 27 febbraio 2012 la sig.ra **** Omissis **** presenta "Nuovi Tipi Progettuali" relativamente alla D.I.A. protocollo n. 40688 realizzando due soffitte.

-Il 28 maggio 2019 l'esecutata **** Omissis **** presenta al VI Municipio di Roma una S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire protocollo n. 102442 per interventi che consistono in "Recupero del sottotetto ai fini abitativi previo opere di muratura interne e opere di rifinitura in genere" dichiarando informazioni non congrue alla realtà nel campo a) Titolarità dell'intervento e nel campo f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi (Allegato n. 8).
Nel primo campo dichiara di avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, pur non avendola: di fatto i beni risultano appartenere a **** Omissis **** per la quota di 1/2 con diritto di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e a **** Omissis **** per la quota di 1/1 con diritto di usufrutto e per la quota di 1/2 con diritto di nuda proprietà in regime di separazione dei beni.
Nel secondo campo dichiara che lo stato attuale dell'immobile risulta pienamente conforme alla documentazione dello stato di fatto legittimato da un permesso di costruire/licenza edilizia/concessione edilizia prot. n. 73488 del 1985: protocollo che si riferisce alla pratica edilizia del condono edilizio e non ad altro titolo edilizio. Tengo a precisare che su un immobile abusivo di cui ancora non è stata rilasciata concessione in sanatoria non è possibile intervenire con titoli/pratiche edilizie.
Inoltre, la L.R. 16 aprile 2009, n. 13 – Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti enuncia all'articolo 3 le condizioni per il recupero, tra cui:
"(…)1. a) L'edificio dove è ubicato il sottotetto deve essere stato legittimamente realizzato ovvero condonato ai sensi della normativa vigente in materia di sanatoria di abusi edilizi (…)"
Da un confronto tra gli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. e lo stato attuale dei luoghi, effettuato al momento del rilievo in sede di sopralluogo, emerge una difformità consistente nell'assenza delle finestre in prossimità delle pareti perimetrali che affacciano sul cortile, per il sub 517, e sul retro del fabbricato, per il sub 518.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 16/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Rosa Francesco

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2
  Appartamento ubicato al secondo piano di un edificio anni 80, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazza. Fa parte di un fabbricato situato nel quartiere Tor Bella Monaca, esterno al G.R.A. (Grande Raccordo Anulare) di Roma a ridosso della ferrovia locale Metropolitana linea C.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3893, Sub. 517, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area, sita in Comune di Roma (RM) via Buscemi n. 14, identificata al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) dal mappale n. 3893 foglio 1021, ricade nello strumento urbanistico oggi vigente nel Comune di Roma (Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19-20/03/2003 e approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11-12/02/2008 ed esecutivo a seguito della pubblicazione sul BURL del 14/03/2008). Risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale vigente, Foglio 19: Zona Sistema Insediativo/Città da ristrutturare/Tessuti prevalentemente residenziali e Programmi integrati (n 5); Piani Territoriali Paesaggistici Territoriali, Foglio 24_374: - Tav. A Sistema del Paesaggio Insediativo / Paesaggio degli Insediamenti Urbani; - Tav. B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.; - Tav. C Beni del Patrimonio Culturale / Sistema dell'Insediamento Archeologico / Viabilità Antica va_0603: fascia di rispetto 50 mt va_0603 e Beni del Patrimonio Culturale / Sistema dell'Insediamento Contemporaneo / Tessuto Urbano.

Prezzo base d'asta: **€ 43.239,22**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2
  Appartamento ubicato al secondo piano di un edificio anni 80, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazza. Fa parte di un fabbricato situato nel quartiere Tor Bella Monaca, esterno al G.R.A. (Grande Raccordo Anulare) di Roma a ridosso della ferrovia locale Metropolitana linea C.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3893, Sub. 518, Zc. 6, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area, sita in Comune di Roma (RM) via Buscemi n. 14, identificata al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) dal mappale n. 3893 foglio 1021, ricade nello strumento urbanistico oggi vigente nel Comune di Roma (Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19-20/03/2003 e approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11-12/02/2008 ed esecutivo a seguito della pubblicazione sul BURL del 14/03/2008). Risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Piano Regolatore Generale vigente, Foglio 19: ricade in Zona Sistema Insediativo/Città da ristrutturare/Tessuti prevalentemente residenziali e Programmi integrati (n 5). Piani Territoriali Paesaggistici Territoriali, Foglio 24_374: - Tav. A Sistema del Paesaggio Insediativo / Paesaggio degli Insediamenti Urbani; - Tav. B Aree Urbanizzate del P.T.P.R.; - Tav. C Beni del Patrimonio Culturale / Sistema dell'Insediamento Archeologico / Viabilità Antica va_0603: fascia di rispetto 50 mt va_0603 e Beni del Patrimonio Culturale / Sistema dell'Insediamento Contemporaneo / Tessuto Urbano.

Prezzo base d'asta: **€ 44.930,14**

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 877/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.239,22

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3893, Sub. 517, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	41,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato attuale del bene in oggetto è scarso derivante più che altro dalla tipologia dei materiali e delle finiture utilizzate. A tale proposito si fa riferimento alle foto di dettaglio riportate nell'elaborato fotografico, allegato n.15.		
Descrizione:	Appartamento ubicato al secondo piano di un edificio anni 80, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazza. Fa parte di un fabbricato situato nel quartiere Tor Bella Monaca, esterno al G.R.A. (Grande Raccordo Anulare) di Roma a ridosso della ferrovia locale Metropolitana linea C.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.930,14

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Buscemi n. 14, piano 2		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 3893, Sub. 518, Zc. 6, Categoria A2	**Superficie**	43,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato attuale del bene in oggetto è scarso derivante più che altro dalla tipologia dei materiali e delle finiture utilizzate. A tale proposito si fa riferimento alle foto di dettaglio riportate nell'elaborato fotografico, allegato n.15.		
Descrizione:	Appartamento ubicato al secondo piano di un edificio anni 80, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazza. Fa parte di un fabbricato situato nel quartiere Tor Bella Monaca, esterno al G.R.A. (Grande Raccordo Anulare) di Roma a ridosso della ferrovia locale Metropolitana linea C.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: FRANCESCO DE ROSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 20d61529a296c2b7f013f05d1d7fa8cf