



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 1011/2020

Il G.E.

letta l'istanza ex art. 591 ter c.p.c. depositata dal professionista delegato in data 11.09.2024;
letti gli atti ed i documenti della procedura;
visionata l'ordinanza di delega emessa in data 21.08.2024;
ritenuto opportuno modificare ed integrare il provvedimento, alle pagine nn. 16 e 17, nella parte relativa alla descrizione del compendio, così come indicato dal professionista delegato;

P.Q.M.

in rettifica dell'ordinanza di delega emessa in data 21.08.2024 dispone che le pagine nn. 16 e 17 relativa alla **descrizione del compendio** siano sostituite come qui di seguito indicato:

«DESCRIZIONE DEL COMPENDIO - LOTTO UNICO

Quota pari al 100/100 del diritto di proprietà del compendio immobiliare costituito da:

Bene n. 1:

Descrizione: *Negozi con ingresso dei civici n. 55-57- e 59 di Via Aldo Manuzio , sito al piano terreno, con annesso sottonegozio confinante, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, foglio 516, particella 78, Sub. 718, Via Aldo Manuzio n.55, n. 57, n. 59 , Piano T-S1, Zona Cens.2, Categoria C/1 , Classe 5, Consistenza mq. 89, Superficie Catastale mq. 145, R.C. Euro 6.002,99.*

Confini: *l'immobile confina con Via Aldo Manuzio , negozio subalterno 24 e cortile , salvo altri.*

Regolarità edilizia: la costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il piano terra con destinazione commerciale C/1 è stato oggetto di condono edilizio '86 per l'abuso consistente nella realizzazione di un bagno di mq. 5 situato all'interno del cortile condominiale e la chiusura di due finestre interne; in merito sono state rilasciate dal Comune di Roma- ufficio speciale condono- rispettivamente due concessioni edilizie in sanatoria e precisamente:

- *la concessione edilizia numero 320707 del 29/07/2004 inerente alla creazione del bagno;*
- *la concessione edilizia numero 320712 del 29/07/2004 inerente alla chiusura di due finestre;*

Per entrambe è stata effettuata un'unica variazione catastale al 21 al n. 21046 prot. 497981/2001 del 22/5/2001. Successivamente è stata presentata:



- D.I.A. con protocollo C a 38122 del 31/5/2005 Planimetria di inquadramento Pianta PT e PS1 ante e post-operam dell'intero fabbricato
- Variante D.I.A. con protocollo CA 81928 del 24/11/2005 alla D.I.A. 31/5/2005;
- Variazione catastale n. R.M. 092990/2005 del 07/12/2005 a seguito delle due D.I.A. citate, variazione DocFa per toponomastica, migliore rappresentazione grafica e/o ampliamento al PSI di cui è allegata copia alla perizia.
- SCIA in sanatoria ai sensi dell'art 37 comma 5 DPR 380/01 e art 22 L.R. 15/08 prot. 58092 del 22/06/2013

Sussistono alcune modeste difformità facilmente sanabili riportate dall'esperto estimatore nell'allegato grafico con colore rosso (all. 10) Tale difformità risultano già inserite nella planimetria catastale a firma del geometra Ierardi Giuseppe. Nella determinazione del prezzo l'esperto ha tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Sanatoria Postuma per cui ha applicato la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%. Le spese tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono state ipotizzabili dall'Esperto in € 4.000,00. Si ricorda che, per quanto riguarda la riapertura dei termini per il condono cd. Straordinario di cui all'art. 40 L. 47/85 che comporta la riapertura dei termini del condono straordinario, ogni abuso va disciplinato alla stregua della legge che lo riguarda. Vi sono alcune difformità dello stato di fatto con l'ultima planimetria della Scia e del Catasto meglio individuate graficamente nell'All. 6c. della perizia dell'Esperto stimatore. Tali difformità riguardano due tramezzi nel piano seminterrato. Questa modifica non risulta supportata da alcuna pratica autorizzativa. Ai fini della regolarità edilizia occorre, quindi, presentare presso il Municipio di competenza una nuova pratica autorizzativa, C.I.L.A. a sanatoria ai sensi del D.P.R. 6 giugno 380/01 e successive modifiche, in cui saranno sanate le modifiche rilevate nella planimetria. Le difformità rilevate necessitano di una variazione catastale del bene che riporti nella planimetria lo stato di fatto effettivo. Tale variazione potrà essere presentata al termine della pratica autorizzativa di sanatoria.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificato di agibilità: per il bene pignorato non risulta il Certificato di Agibilità successivamente alla domanda di sanatoria edilizia.

Stato di occupazione: locato con contratto opponibile.

Bene n. 2:



Descrizione: Locale cantina ubicato a Roma (Rm) – Via Ginori n. 41 , scala C , piano S1, con piccolo ingresso e due vani , dall'aspetto molto trascurato. Completamente interrata , priva di luce naturale o artificiale. Censita in catasto Fabbricati al foglio 516, Part. 78, Sub. 717 ZC 2, Classe 3, Categoria C2. Consistenza mq. 52, Superficie Catastale mq. 39, R.C. Euro 279,97.

Confini: l'immobile confina con vano scala, terrapieno su Via Ginori e altra cantina, salvo altri.

Regolarità edilizia: la costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile fa parte di una lottizzazione della *** Prot 41929/1885 ed è individuato al n. XI . Il grafico al piano seminterrato non è allegato nella sua totalità alla richiesta protocollata. Il CTU non ha intervenuto presso gli uffici dell'Urbanistica sia del Municipio I sia del condono edilizio alcunapratrica di

sanatoria dell'unità immobiliare. Pertanto il CTU nella determinazione del deprezzamento ha tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Sanatoria Postuma per cui ha applicato la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%. Le spese tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono state ipotizzabili dall'Esperto in € 2.000,00. Si ricorda che, per quanto riguarda la riapertura dei termini per il condono cd. Straordinario di cui all'art. 40 L. 47/85 che comporta la riapertura dei termini del condono straordinario, ogni abuso va disciplinato alla stregua della legge che lo riguarda.

Certificato di agibilità: per il bene pignorato non risulta richiesto il Certificato di agibilità.

Stato di occupazione: libero.

Trascrizioni pregiudizievoli: atto di pignoramento immobiliare del 08/07/2016 Reg gen. 79193 reg. part. 54464 .

Bene n. 3:

Descrizione: Locale cantina ubicato a Roma (Rm) – Via Mastro Giorgio 37, scala D , interno 1, piano S1 costituita da 2 ampi vani quadrati con pilastro quadrato centrale. Completamente interrata , priva di luce naturale o artificiale. Censita in catasto Fabbricati al foglio 516, Part. 91, Sub. 536, ZC 2, Classe 3, Categoria C2. Consistenza mq. 44, Superficie Catastale mq. 55, R.C. Euro 315,87.

Confini: l'immobile confina con terrapieno di Via Alessandro Volta, cantina subalterno 537 , vano accesso a scala D, salvo altri.

Regolarità edilizia: la costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile fa parte di una lottizzazione della *** Prot 41929/1885 ed è individuato al n. XI . Il grafico al piano seminterrato non è allegato nella sua totalità alla richiesta protocollata. Il CTU non ha



rinvenuto presso gli uffici dell'Urbanistica sia del Municipio I sia del condono edilizio alcuna pratica di sanatoria dell'unità immobiliare. Pertanto il CTU nella determinazione del deprezzamento ha tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Sanatoria Postuma per cui ha applicato la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%. Le spese tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono state ipotizzabili dall'Esperto in € 2.000,00. Si ricorda che, per quanto riguarda la riapertura dei termini per il condono cd. Straordinario di cui all'art. 40 L. 47/85 che comporta la riapertura dei termini del condono straordinario, ogni abuso va disciplinato alla stregua della legge che lo riguarda.

Certificato di agibilità: per il bene pignorato non risulta richiesto il Certificato di agibilità.

Stato di occupazione: libero.

Trascrizioni pregiudizievoli: atto di pignoramento immobiliare del 08/07/2016 Reg gen. 79193 reg. part. 54464.

Bene n. 4:

Descrizione: Locale cantina ubicato a Roma (Rm) – Via Mastro Giorgio 37, scala D , interni 2, piano S1 ricavato da un sottoscala in modestissime condizioni di manutenzione. Le condizioni igieniche sono molto carenti come quelle impiantistiche essendo privo anche di impianto elettrico-

Confini: l'immobile confina con subalterno 536-area comune-terrapieno, salvo altri.

Regolarità edilizia: la costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile fa parte di una lottizzazione della *** Prot 41929/1885 ed è individuato al n. XI. Il grafico al piano seminterrato non è allegato nella sua totalità alla richiesta protocollata. Il CTU non ha rinvenuto presso gli uffici dell'Urbanistica sia del Municipio I sia del condono edilizio alcuna pratica di sanatoria dell'unità immobiliare. Pertanto il CTU nella determinazione del deprezzamento ha tenuto conto dei possibili costi e rischi di una Sanatoria Postuma per cui ha applicato la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per una percentuale del 10%. Le spese tecniche per la regolarizzazione amministrativo/urbanistica sono state ipotizzabili dall'Esperto in € 2.000,00. Si ricorda che, per quanto riguarda la riapertura dei termini per il condono cd. Straordinario di cui all'art. 40 L. 47/85 che comporta la riapertura dei termini del condono straordinario, ogni abuso va disciplinato alla stregua della legge che lo riguarda.

Certificato di agibilità: per il bene pignorato non risulta richiesto il Certificato di agibilità.

Stato di occupazione: libero.



Trascrizioni pregiudizievoli: atto di pignoramento immobiliare del 08/07/2016 Reg gen. 79193 reg. part. 54464 .

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.»

Si annoti a cura della cancelleria in calce al suddetto provvedimento.

Si comunichi.

Roma, 19 settembre 2024

Il G.E.

Dott.ssa Rosanna G. Bisceglie

