

Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI

PROC. 173/2019

Promossa da:

Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per azioni

Codice fiscale: 00053810149

Contro:

Esperto Stimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti

Custode: Dott. Notaio Cristiano Cavicchioni



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2019 del R.G.E.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



MUNICIPIO I



INCARICO

All'udienza del 11/09/2019, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), email: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel. 338 91 14 093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 di San Teodoro n.28, scala unica, interno 8/9, piano 4°
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di San Teodoro n.28, scala unica, interno 8/9, piano S1



Estratto da Google

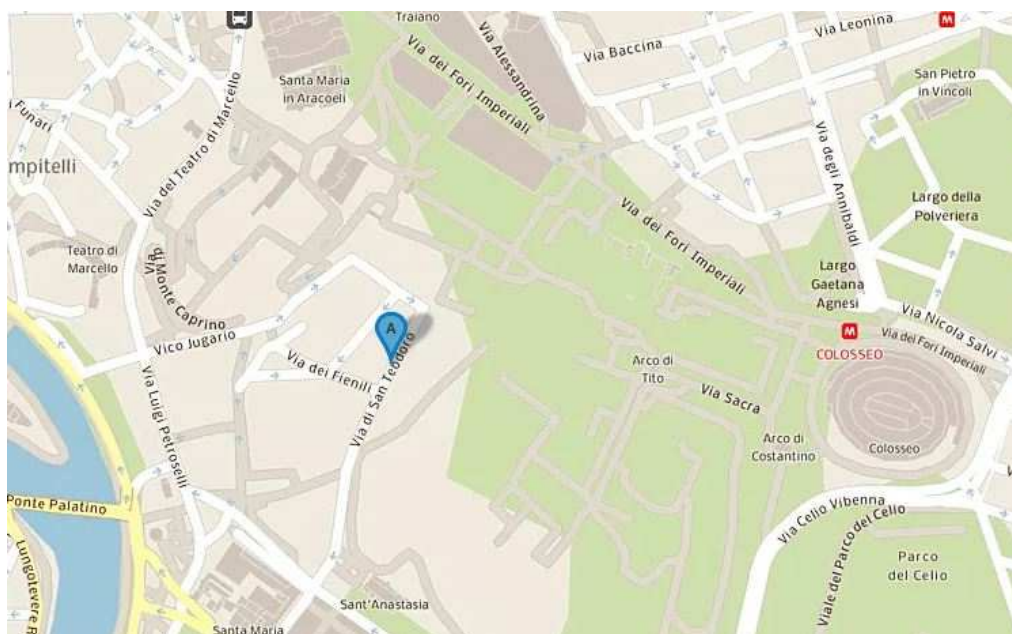
DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1



Il bene oggetto di stima, è ubicato nel Municipio I. Il territorio del Municipio comprende i quartieri centrali della città, nonché tutto il centro storico racchiuso entro le mura Aureliane e Gianicolensi attraversato dal fiume Tevere, che è inserito nella lista dei Patrimoni dell'umanità dell'UNESCO, e i quartieri costruiti tra fine XIX secolo e inizio XX secolo oltre il fiume, tra il Vaticano e Monte Mario (Prati, Trionfale, Della Vittoria). Il nucleo antico è costituito dagli storici sette colli: Palatino, Aventino, Campidoglio, Quirinale, Viminale, Esquilino e Celio, a cui si aggiungono il Gianicolo e il Pincio, oltre ai rilievi artificiali di Monte Testaccio e Monte Giordano. Il centro storico di Roma, comprende 19,91 km² di superficie del territorio comunale, cioè la somma della superficie dei 22 rioni che lo compongono, e conta ad oggi 186.802 abitanti. Nell'intera città storica si riconosce il valore di oltre 25.000 punti di interesse ambientale e archeologico censiti dalla Carta della Qualità: in virtù di ciò Roma risulta la città con più monumenti al mondo.



Mappa

Collegamenti:

In questo municipio o ai suoi confini si trovano la Stazione Termini (il principale scalo della città, con collegamenti regionali, nazionali e internazionali, tra cui l'Alta velocità Milano-Napoli), la Stazione Ostiense, i tratti centrali della Linea A e della Linea B della metropolitana (con interscambio proprio a Termini) e i capilinea delle tre ferrovie regionali Roma-Lido, Roma Nord e Termini-Giardineti. Sono inoltre molto vicine e facilmente accessibili la Stazione Trastevere e la Stazione San Pietro.

Il trasporto pubblico è assicurato da numerosi punti di accesso alle linee su ferro, oltre che da molte linee di autobus, filobus e tram (la linea 8 verso Gianicolense e le linee 5 e 14 verso via Prenestina).

Dalla Stazione Termini sono attivi un collegamento diretto e veloce su ferro con l'Aeroporto di Fiumicino, effettuato tramite il Leonardo Express, e varie linee di autobus privati sia per Fiumicino che per l'Aeroporto di Ciampino. Sono in corso i lavori per la costruzione fino a piazza Venezia della Linea C, che avrà l'interscambio con la Linea B a Fori Imperiali da completare entro il 2021, mentre è ancora in progettazione l'altro interscambio con la Linea A a Ottaviano.

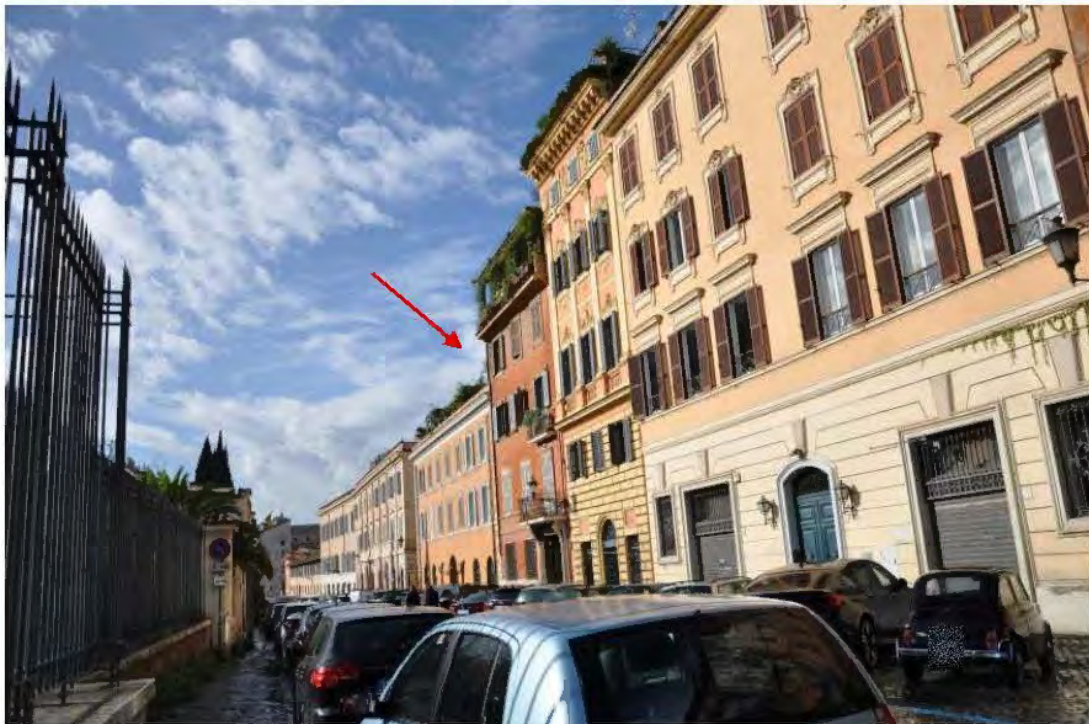
La strada, dove è ubicato l'edificio di cui il bene di pignoramento fa parte, deve il suo nome alla chiesa di San Teodoro, sorta nel VI secolo, probabilmente su un tempio pagano a pianta circolare di cui riprese la struttura. Il tracciato della strada riprende l'antico Vicus Tuscus che un tempo collegava il Foro Romano al Foro Boario e al Tevere rappresentando un fondamentale snodo commerciale della città. Oggi la via offre la possibilità di godere di uno splendido panorama sul Foro e sulle pendici occidentali del Palatino, fino a giungere al Circo Massimo.





Via di San Teodoro

Il bene in esame, si trova in una posizione centrale ed oltre a trovarsi sicuramente in una posizione privilegiata dal punto di vista archeologico/architettonico, sono facilmente raggiungibili a piedi servizi pubblici e privati. Vi è infatti, poco distante, il mercato di San Teodoro, l'antico mercato ebraico del pesce che ospita il mercato dei produttori della campagna laziale. Al suo interno vi sono diversi servizi disponibili: animazioni per i bambini, degustazioni/piccola ristorazione, evento socio-culturali, punto informativo e accessibilità per diversamente abili.



Edificio in esame

LOTTO UNICO

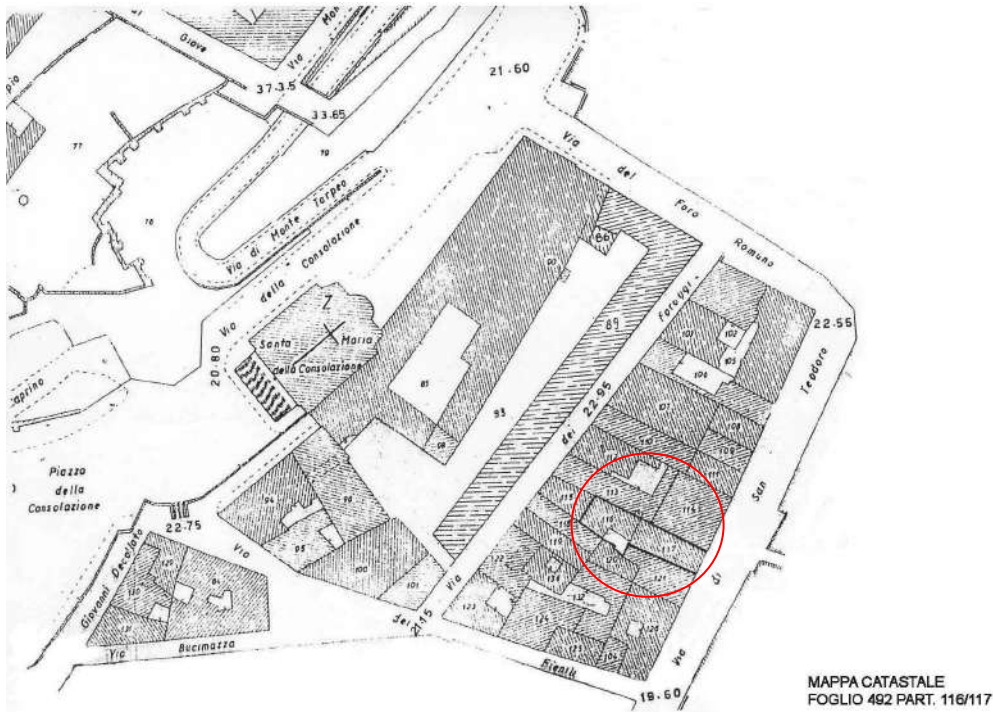
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di San Teodoro n.28, scala unica, interno 8/9, piano 4°

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di San Teodoro n.28, scala unica, interno 8/9, piano S1



Appartamento e posto auto



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Si segnala che nella Relazione notarile, nelle trascrizioni, non è indicata la nota relativa alla “Domanda Giudiziale - Riduzione donazione, trascritto a - Reg. gen. - Reg. part. a favore di: e contro:”.

Inoltre si precisa che sull'appartamento vi è iscrizione di ipoteca legale derivante da “Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 e s.m.i. iscritta a Roma il 25/06/2010 Reg. gen. 79044 - Reg. part. 18546 a favore di: Equitalia Gerit Spa, contro:”, mentre sul posto auto “Ipoteca conc. amministrativa riscossione derivante da ruolo, iscritta a Roma il 01/04/2019 Reg. gen. 37171 - Reg. part. 6642 a favore di: Agenzia delle Entrate – Riscossione, contro ”



Si segnala inoltre che, mettendo a confronto i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di stima, con l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione, la certificazione notarile e la visura catastale, emergono delle difformità che di seguito vengono evidenziate:

ATTO DI PIGNORAMENTO: porzioni immobiliari site nel Comune di Roma in Via di San Teodoro n. 28, **appartamento:** sito al piano 4°, distinto con il numero int. 8/9 della consistenza catastale di 13 vani - F.492, part.116, sub 501, piano 4°, int-8/9, zona 1, cat. A/2, classe 5, vani 13, r.c. Euro 6.143,25
posto auto: posto al piano seminterrato, individuato nel primo a destra - Foglio 492 part. 116 sub 508, p.S1, int. 8/9, z.c. 1, cat. C/6, classe 9, mq 21, r.c. Euro 813, 42.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: porzioni immobiliari site nel Comune di Roma Via di S. Teodoro n. 28
appartamento: foglio 492 part. 116 sub. 501, piano 4, cat. A/2, vani 13
posto auto: Foglio 492 part. 116 sub 508, p.1S, cat. C/6, mq 21,

CERTIFICAZIONE NOTARILE: porzioni immobiliari site nel Comune di Roma Via di S. Teodoro n. 28
appartamento: foglio 492 part. 116 sub. 501, part. 120 sub. 505, part. 121 sub. 510 graffati (ex 116 sub 501, ex 216 sub 5 ex 116 sub 5), z.c. 1, piano 4, cat. A/1, classe 4, vani 13, r.c. Euro 8.996,68
posto auto: Foglio 492 part. 116 sub 508 (ex 116 sub 11), zc 1, p.1S, cat.C/6, classe 9, mq 21, r.c. Euro 813, 42.

VISURA CATASTALE ATTUALE:

appartamento: foglio 492 part. 116 sub. 501, part. 120 sub. 505, part. 121 sub. 510 graffati z.c. 1, piano 4, cat. A/1, classe 4, vani 13, 284 mq/ 277 mq totale aree scoperte, r.c. Euro 8.996,68
posto auto: Foglio 492 part. 116 sub 508, zc 1, p.S1, cat.C/6, classe 9, mq 21, r.c. Euro 813, 42.

ATTO DI PROVENIENZA: porzioni di immobile facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via S. Teodoro n. 28

appartamento: costituente l'intero piano quarto, distinto con i nn.8 e 9, composto di sei vani ed accessori, confinante con detta via, proprietà o avente causa, proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa, salvo altri - N.C.E.U.: Foglio 492 part.116 sub 5 int.8/9 P.4, z.1 cat. A/2, classe 5, vani 12,5, r.c. Lire 17.375

posto auto: sito al piano seminterrato, non contrassegnato da numerazione ma individuato nel primo a destra, confinante con area di manovra, intercapedine, terrapieno e posto auto annesso all'appartamento costituente l'intero piano terzo, salvo altri - N.C.E.U. : Foglio 116 sub 11, PS1, z.1, cat. C/6, classe 9, mq 14, r.c. Lire 1.295

Nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione, in relazione all'abitazione, non vengono indicate la particella 120 sub. 505 e la particella 121 sub. 510 che risultano essere graffate alla part.116 sub.501 (così come si evince dalla visura catastale e dalla certificazione notarile); inoltre nell'atto di pignoramento, viene indicata erroneamente la categoria catastale A/2 con r.c. di euro 6.143,25, anziché la cat. A/1 e r.c. euro 8.996,68 come indicato nella certificazione notarile e nella visura storica.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- o (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- o (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

Nell'atto di compravendita, a rogito del Notaio Giovanni Gilardoni del 28.06.1990 Rep.31348, la Sig.ra dichiarava di essere di stato civile libero.

Dall'estratto di matrimonio con le annotazioni al margine, si evince che la Sig.ra ha contratto in matrimonio il Sig. in data , in regime di separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

In relazione al rilievo effettuato in sede di sopralluogo in data 06.11.2019, i confini delle unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere:

- **appartamento** costituente l'intero piano quarto dell'edificio sito in Via San Teodoro n.28, distinto con i numeri di interno 8 e 9, confinante con, vano scala, detta via, Condominio di Via San Teodoro n. 26, cortili interni;
- **posto auto** sito al piano seminterrato, non contrassegnato da numerazioni, confinante con area di manovra, muri perimetrali, posto auto sub.502 (attualmente di proprietà)

Si riporta, ad ogni buon fine, i dati desunti dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Gilardoni Giovanni in data 28.06.1990, Rep.31348, la descrizione dei beni è la seguente"(...) la Sig.ra vende alla Sig.ra che acquista le seguenti porzioni d'immobile facenti

- parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via S. Teodoro civ.n.28 (in catasto civ.n.38) e precisamente:
- **appartamento** costituente l'intero piano quarto, distinto con i numeri 8 e 9, composto di sei vani ed accessori, confinante con detta via, proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa, salvo altri;
 - **posto auto** sito al piano seminterrato, non contrassegnato da numerazioni ma individuato nel primo a destra, confinante con area di manovra, intercapedine, terrapieno e posto auto annesso all'appartamento costituente l'intero piano terzo, salvo altri (...)"

Per quanto riguarda l'appartamento, considerato che il piano dello stabile è composto da una sola unità immobiliare, i relativi confini, a prescindere dai nominativi delle singole proprietà, a tutt'oggi corrispondono. In relazione al posto auto, visto anche l'atto d'obbligo tra i condomini, i relativi confini, a prescindere dai nominativi delle singole proprietà, a tutt'oggi corrispondono.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	264,00 mq	287,00 mq	1,00	287,00 mq	3,00 m	4°
Terrazza	15,64 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	X	4°
Ballatoio	4,73 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	X	4°
Totale superficie convenzionale:				295,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				295,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	21,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1981 al 23/12/1988 nato a il	CF: (proprietà per 2/3) nato a il CF: (proprietà per 1/3)	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 492, Part. 116, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 13 vani Piano 4°
Dal 22/12/1988 al 28/06/1990 , nata a il	CF:	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 492, Part. 116, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 13 vani Rendita € 6.143,25 Piano 4° Catasto Fabbricati
Dal 28/06/1990 al 05/01/2020 , nata a il	il CF:	Sez. A, Fg. 492, Part. 116, Sub. 501, Zc. 1 Categoria A1 Cl.4, Cons. 13 vani Superficie catastale 284/277 mq Rendita € 8.996,68



		Piano 4° Graffato part 120-121 sub 505-510
--	--	---

Si precisa che la situazione degli intestati dall'impianto meccanografico è la seguente: , fu , fino al . I Sig.ri hanno acquistato il bene oggetto di pignoramento,dal Sig. , con atto di compravendita a rogito del Notaio Nicolò Bruno, il 03.12.1981 Rep. 73914.

Inoltre si segnala che:

- in data 09.11.2015, vi è l'inserimento in visura dei dati di superficie;
- in data 13.11.2013, prot. n.RM1044439 in atti dal 13.11.2013, vi è una variazione di classamento;
- in data 13.06.2012, prot. n.RM0677924 in atti dal 13.06.2012 vi è una bonifica identificativo catastale;
- in data 19.06.2007, prot. n.RM0757228 in atti dal 19.06.2007, vi è una variazione di classamento;
- in data 19.06.2006, prot. n. RM0499459 in atti dal 19.06.2006, vi è una variazione per migliore rappresentazione grafica;
- in data 01.01.1992, vi è una variazione del quadro tariffario;
- in data 28.03.1986, in atti dal 18.06.1999, vi è una variazione nel classamento;
- in data 28.03.1986, in atti dal 11.04.1995, vi è una variazione per ampliamento.

Si segnala inoltre che il numero civico precedentemente risultava essere il n. 38 di Via di San Teodoro

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1981 al 23/12/1988 nato a il	CF: (proprietà per 2/3) nato a il CF: (proprietà per 1/3)	Catasto Fabbricati Fg. 492, Part. 116, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.9, Cons. 14 mq Rendita € 542,28 Piano S1
Dal 22/12/1988 al 28/06/1990 , nata a il	CF:	Catasto Fabbricati Fg. 492, Part. 116, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C6 Cl.9, Cons. 14 mq Rendita € 542,28 Piano S1
Dal 28/06/1990 al 05/01/2020 , nata a il	il CF:	Catasto Fabbricati Fg. 492, Part. 116, Sub. 508, Zc. 1 Categoria C6 Cl.9, Cons. 21 Superficie catastale 21 mq Rendita € 813,42 Piano S1

Si precisa che la situazione degli intestati dall'impianto meccanografico è la seguente: fu , fino al . I Sig.ri hanno acquistato il bene oggetto di pignoramento,dal Sig. con atto di compravendita a rogito del Notaio Nicolò Bruno, il 03.12.1981 Rep. 73914.

Inoltre si segnala che:

- in data 09.11.2015, vi è l'inserimento in visura dei dati di superficie;
- in data 28.07.2006, prot. n.RM0611476 in atti dal 28.07.2006, vi è una variazione di classamento;
- in data 28.11.2005, prot. n. RM0888759 in atti dal 28.11.2005 vi è una variazione per inserimento in planimetria;
- in data 01.01.1992, vi è una variazione del quadro tariffario;



Si evidenzia che la Sig.ra , acquistava dalla Sig.ra , Rep.n.31348, in data 28.06.1990 (Notaio Giovanni Gilardoni), annesso all'appartamento, il posto auto di mq 14.

Si segnala inoltre che il numero civico precedentemente risultava essere il n. 38 di Via di San Teodoro

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	492	116	501	1	A1	4	13 vani	284/277 mq	8.996,68 €	4°	Part. 120-121 sub 505-510	

Corrispondenza catastale

In relazione al sopralluogo effettuato in data 06.11.2019, congiuntamente al Custode Notaio Cristiano Cavicchinoni, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria depositata al Catasto e lo stato dei luoghi.

Tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni:

- 1) E' stato realizzato un tramezzo ed aperta una porta sul corridoio, per accedere al bagno per gli ospiti accanto all'ingresso;
- 2)E' stata ingrandita una spalletta che dallo studiolo porta al soggiorno;
- 3)E' stato avanzato un tramezzo nel corridoio e creato un disimpegno che dalla stanza porta la bagno;
- 4)E' stata aperta una porta e chiusa una sul corridoio;
- 5)E' stata chiusa una stanza con un tramezzo ed una doppia porta, aperta una finestra sul terrazzino di proprietà che affaccia sul cortile interno;
- 6) E' stato demolito un tramezzo nella camera che si affaccia sul ballatoio non è indicata la finestra (che era invece rappresentata nella planimetria precedente);
- 7) E' stata realizzata una tettoia in ferro e pvc, sul terrazzo posto sul prospetto principale, che affaccia sul Palatino;
- 8) E' stato spostato un tramezzo nella zona lavanderia e rimodulato il bagno;
- 9) Sono state modificate le porte dei due ripostigli nel bagno





Indicazione delle difformità e sovrapposizione della pianta catastale con il rilievo effettuato

DIFFORMITA' INDIVIDUATE IN FOTO



Apertura porta sul corridoio (bagno) e ingrandimento spalletta





Tramezzo del corridoio e apertura porta zona lavanderia

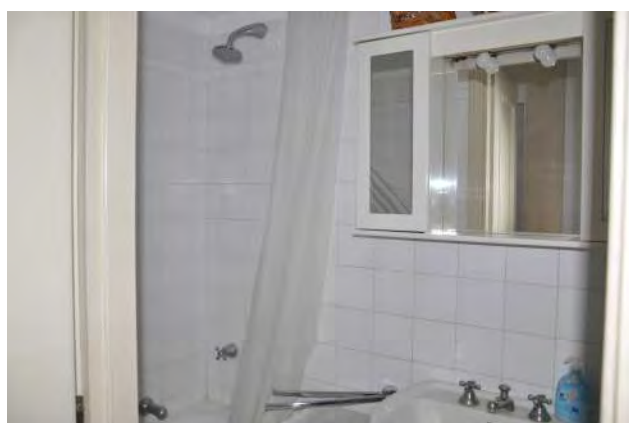
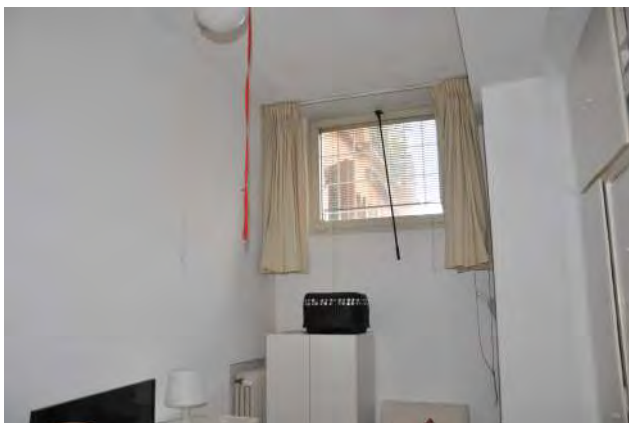


Chiusura ambiente con doppia porta e apertura nuova finestra/ demolizione tramezzo camera



Tettoia in ferro e pvc





zona lavanderia e bagno



Ripostigli nel bagno

Per sanare tali difformità, e considerato che le opere da rendere conformi riguardano sia interventi interni (diversa distribuzione) che esterni (realizzazione di una finestra e tettoia), è necessario predisporre un Accertamento di Conformità (c.d. SCIA IN SANATORIA) ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e dell'articolo 22 della LR 15/08, subordinata, per alcune difformità, all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi del combinato disposto degli articoli 146 e 167 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.; pratica, quest'ultima, che dovrà essere presentata presso la Regione Lazio perché materia non subdelegata ai comuni.

Riguardo ai vincoli presenti, in realtà, il DPR 31/2017 e s.m.i., al punto 2 dell'Allegato A, sembrerebbe evidenziare che l'apertura di finestre è sottoposta ad autorizzazione paesaggistica semplificata solo nel caso in cui l'edificio sia puntualmente vincolato, infatti la norma recita: "*Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la **realizzazione** o la **modifica di aperture esterne** o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici*".

L'edificio da me analizzato non è sottoposto ad un vincolo puntuale ma ritengo che l'interpretazione corrente di alcuni funzionari della Sovrintendenza, richieda un approccio più cauto e suggerisca di verificarne la legittimità anche dal punto di vista paesaggistico; approccio cautelativo corroborato anche dalla necessità di procedere comunque all'autorizzazione paesaggistica in sanatoria per la tettoia che non risulta autorizzata.



Per quanto riguarda la S.C.I.A. in sanatoria i costi sono relativi ai diritti di segreteria, pari ad € 501,24 e la sanzione pari ad € 7.500,00, ai sensi del combinato disposto della L 15/08 e della DAC 44/2011. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione della SCIA pari a € 2.500,00, la redazione della Relazione Paesaggistica pari ad € 800,00 ed il nuovo accatastamento pari ad € 300,00 comprese le oblazioni. **TOT. € 11.601,24**

Qualora si intendesse ripristinare, rimuovendo le difformità, i relativi costi saranno: chiusura finestra interna € 750,00 – rimozione tettoia € 1.200,00. Rimosse le difformità esterne, dovranno comunque essere sanate le difformità interne dell'appartamento.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollata n. RM0499459 del 19/06/2006

Planimetria di u.d.u. in Comune di Roma

Via Di S. Teodoro

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 492
Particella: 116
Subalterno: 501

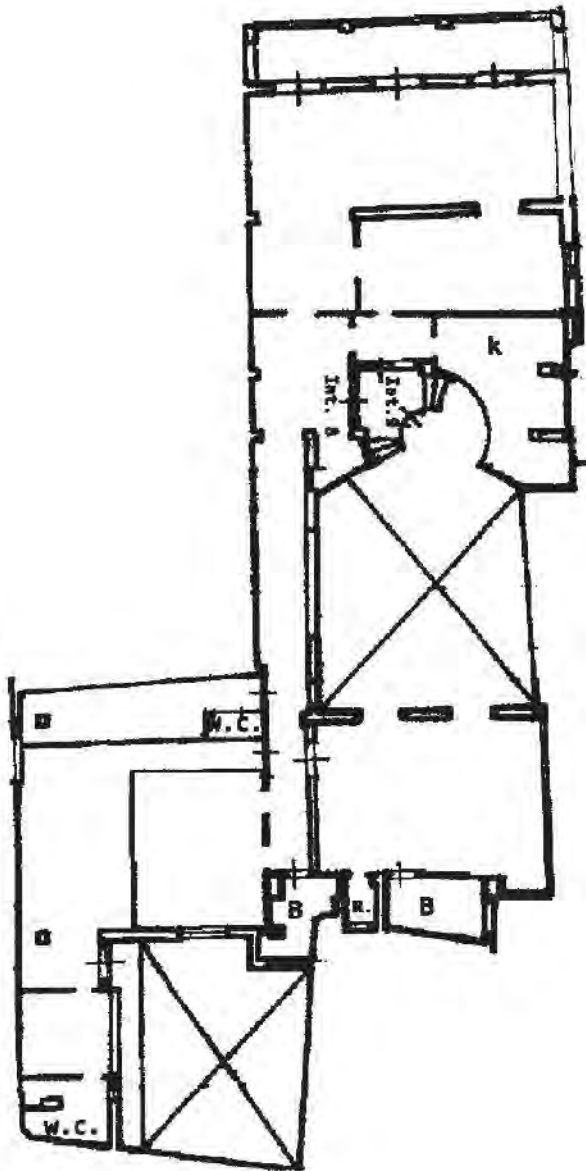
Compilata da:
Beltratti Ettore
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 4889

Scheda n. 1 Scala 1:200

Via Di S. Teodoro



**Appartamento
Int. 8 - 9
Piano 4° h = 3,00**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/11/2019 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 492 - Particella: 116 - Subalterno: 501 >
VIA DI S. TEODORO n. 28 piano: 4 interno: 8/9;

Ultima planimetria in atti

Data: 05/11/2019 - n. T285006 - Richiedente: PCCCST70M52H501E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

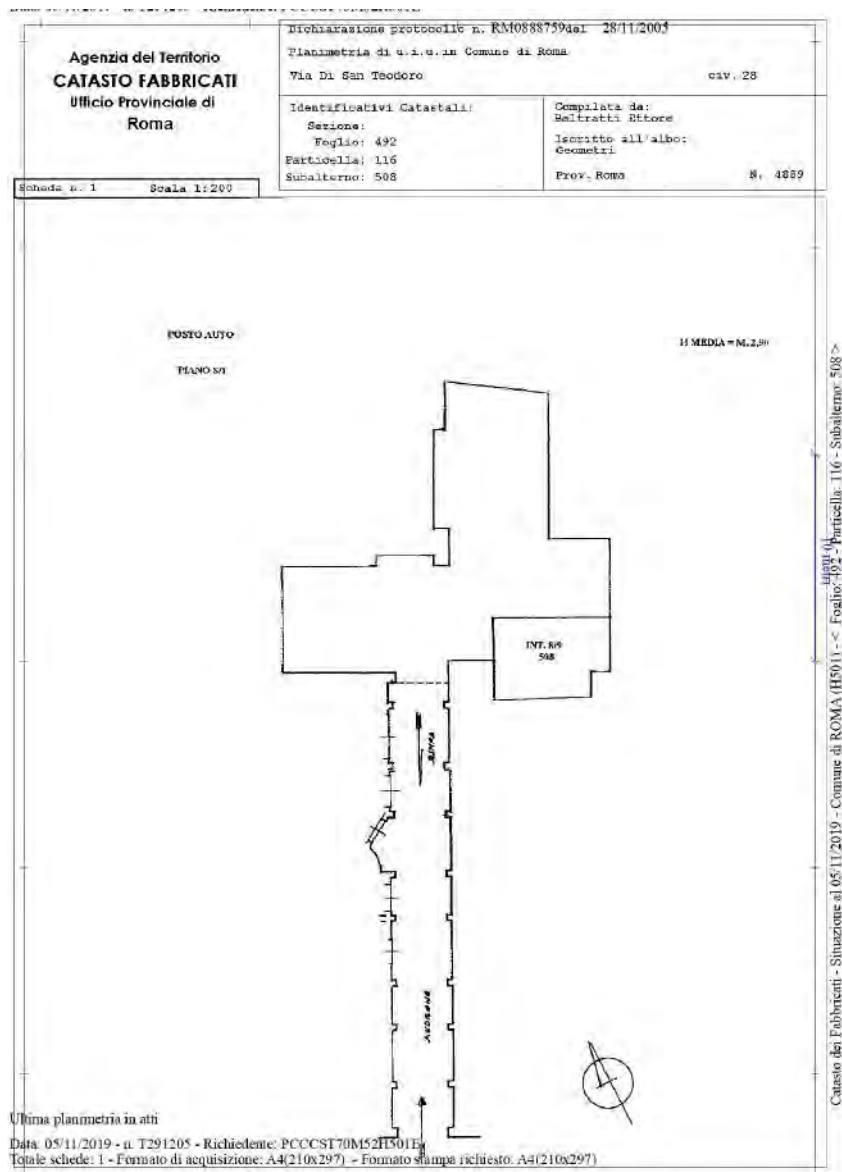
Planimetria catastale - ultima planimetria agli atti

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	492	116	508	1	C6	9	21mq	21 mq	813,24 €	S1	

Corrispondenza catastale

In relazione al sopralluogo effettuato in data 06.11.2019, congiuntamente al Custode Notaio Cristiano Cavicchioni, si è riscontrata rispondenza tra la planimetria depositata al Catasto e lo stato dei luoghi.



Planimetria catastale – ultima planimetria agli atti



PRECISAZIONI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Per quanto riguarda il posto auto, verificati gli atti presenti (anche se stipulati in date non rientranti nel ventennio), e acquisite le planimetrie catastali, emergono delle discrepanze che è comunque utile evidenziare. Al Catasto, risultano due planimetrie depositate agli atti con gli stessi identificativi catastali: una (quella del 28.12.1966) dove con l'int 8-9 viene indicato il secondo posto auto a destra: nella seconda planimetria catastale, sempre in atti, il posto auto di proprietà è invece indicato come il primo a destra. Purtroppo, allegata agli atti di compravendita, vi è sempre solo la planimetria dell'appartamento. Nello specifico, si segnala che da una verifica dei primi atti di compravendita dell'appartamento con il relativo posto auto, antecedenti al 1999, emerge:

1 - in relazione all'atto del 03.12.1981, Rep. n.73914, a rogito del Notaio Nicolò Bruno, con il quale il vende ai Sig.ri e , emergeva che il posto

auto interessato, era quello: "*sito al piano seminterrato non contrassegnato da numerazione (**il primo a sinistra accedendo al locale garage**) confinante con: area di manovra, intercapedine, terrapieno, posto macchina annesso all'appartamento costituente l'intero piano terzo", con i seguenti identificativi catastali: Foglio 492, part. 116 sub 11 cat. C/6, mq 14 r.c. Lire 1295.*

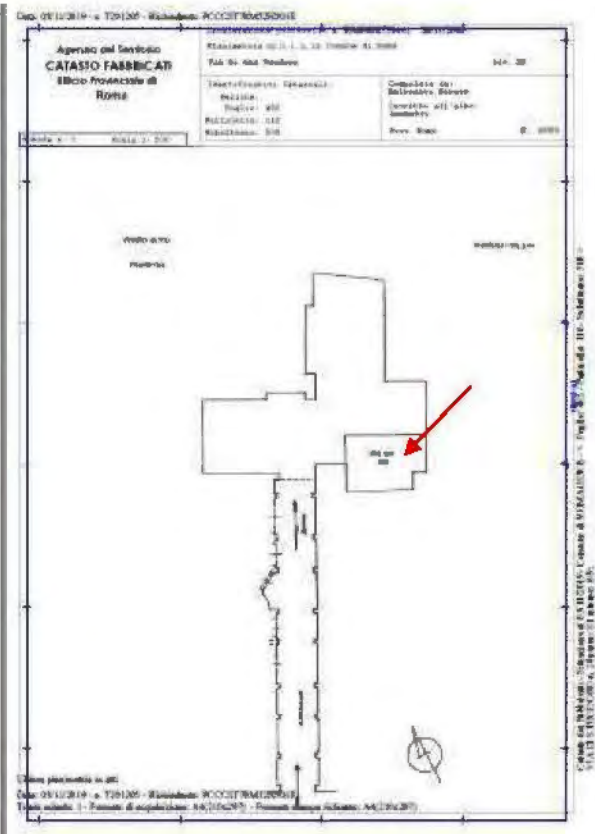
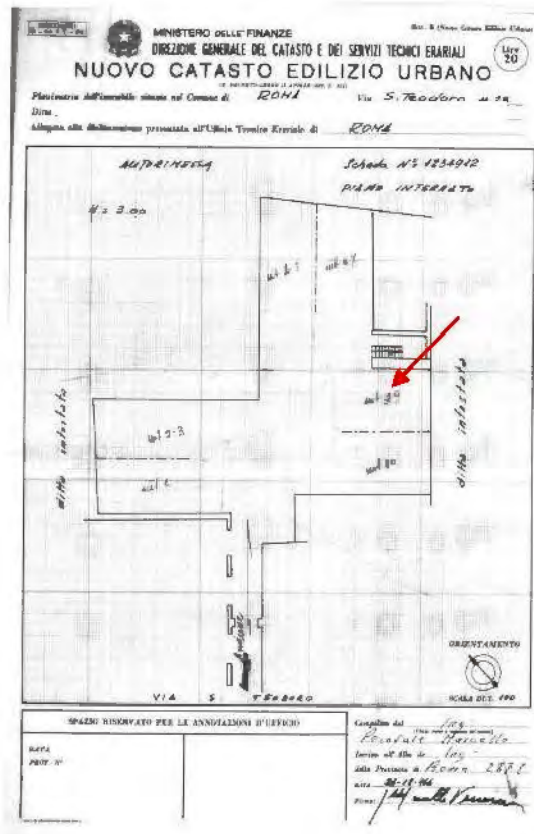
2 - nell'atto successivo del 22.12.1988, Rep. n. 88434, a rogito del Notaio Andrea Castelnuovo in cui i Sig.ri e vendono alla Sig.ra , il posto auto

viene così descritto: "*sito al piano seminterrato, non contrassegnato da numerazione: **il primo a destra**, confinante con area di manovra, intercapedine, terrapieno, posto macchina annesso all'appartamento costituente l'intero piano terzo salvo altri", con i seguenti identificativi catastali: Foglio 492, part.116, sub 11 cat. C/6, mq 14 r.c. Lire 1295.*

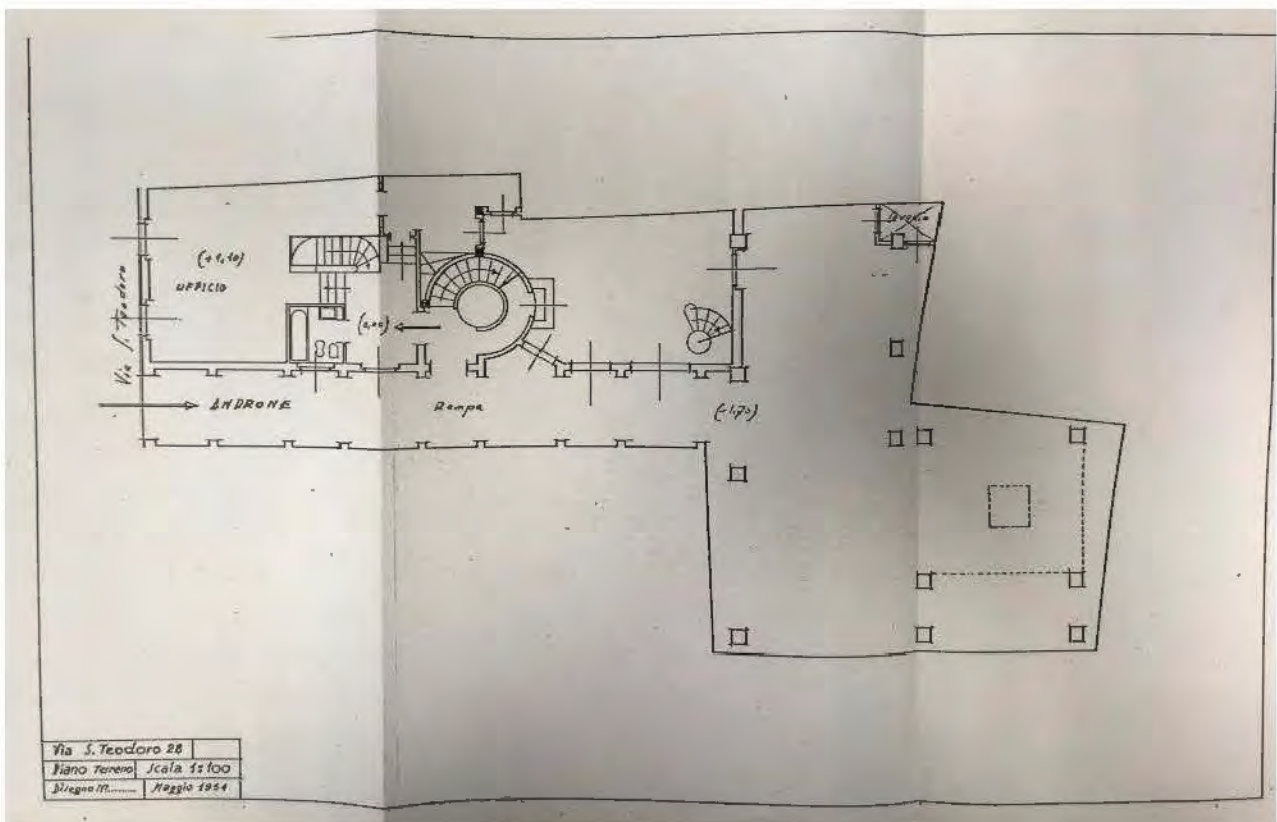
3 - nell'atto del 28.06.1990, Rep. n. 31348, a rogito del Notaio Giovanni Gilardoni, in cui la Sig.ra vende alla Sig.ra il posto auto viene così descritto: "*sito al piano*

*seminterrato, non contrassegnato da numerazione ma individuato con **il primo a destra**, confinante con area di manovra, intercapedine, terrapieno, posto macchina annesso all'appartamento costituente l'intero piano terzo salvo altri", con i seguenti identificativi catastali: Foglio 492, part. 116, sub 11 cat. C/6, mq 14 r.c. Lire 1295.*





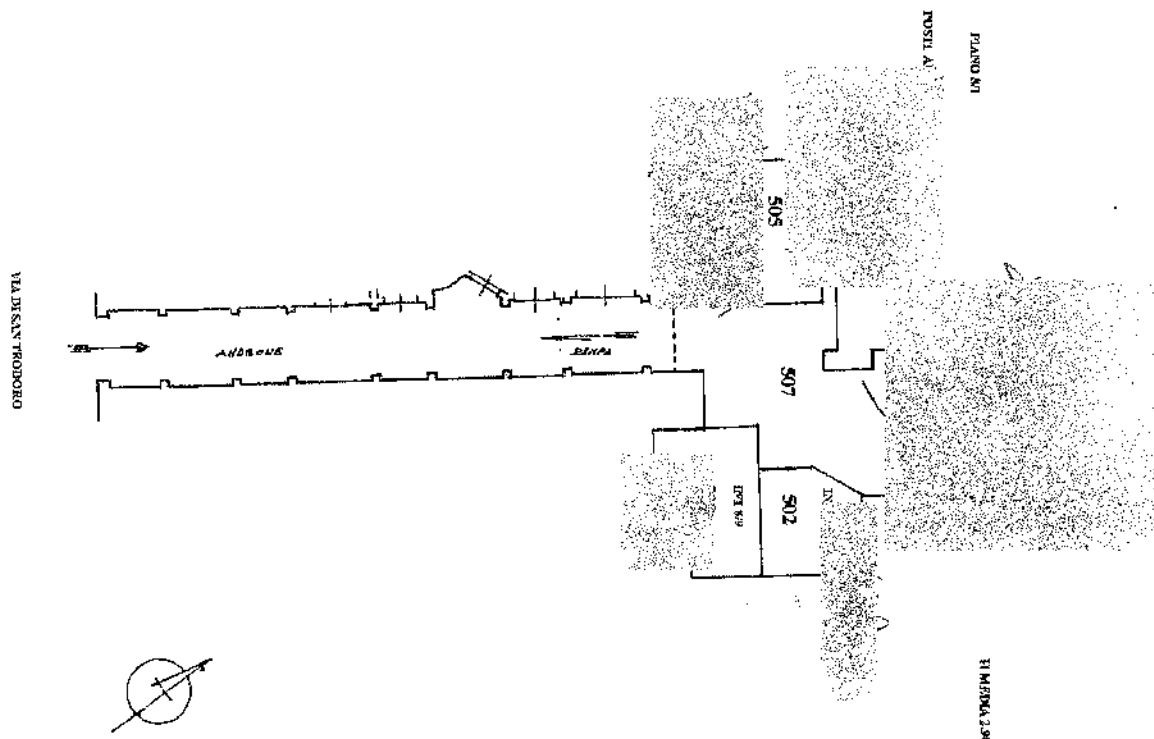
Planimetria catastale del 1966 e ultima planimetria agli atti



Planimetria del progetto approvato

Analizzando quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene che, essendo ormai trascorsi 32 anni (atto di compravendita a rogito notaio Andrea Castelnuovo del 22.12.1988) da quando il bene veniva

trasferito con l'individuazione "primo a destra" - con stessi identificativi catastali degli altri atti, che a questo punto il titolo sia consolidato ed il bene inequivocabilmente individuato. Si evidenzia che la Sig.ra acquistava l'appartamento ed il posto auto in data 28.06.1990, (Atto di compravendita del Notaio Giovanni Gilardoni) esattamente 29 anni prima dell'atto di pignoramento. A supporto di questa mia valutazione, è presente una "scrittura privata e atto di transazione" (31.05.2006) del Condominio di Via San Teodoro n. 28 in cui, tutti i condomini, accettavano l'individuazione dei posti auto nella configurazione che identifica il posto auto oggetto della presente, come il primo a destra; a tal fine il documento era integrato anche da una planimetria catastale, firmata dai rispettivi proprietari, con tutti i posti auto identificati catastalmente e individuati con l'interno dell'appartamento. Posso quindi affermare, pertanto, che il posto auto della Debitrice eseguita sia il primo a destra, identificato al Catasto al F. 492, part. 116, sub 508.



Planimetria allegata alla scrittura privata e atto di transazione

STATO CONSERVATIVO

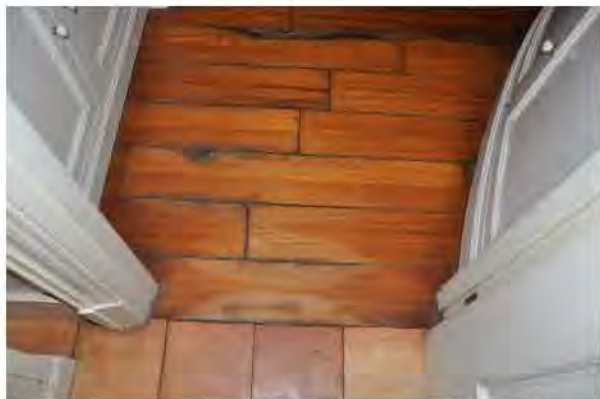
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Così come si evince dal fascicolo del fabbricato, redatto dal Geom. Ettore Beltratti, del 15.03.2006, per ciò che riguarda la situazione statica dell'edificio, "il fabbricato non presenta sintomi di affaticamento statico. Tuttavia, essendo ricavato all'interno di un più vasto isolato con tipologia a schiera, potrebbe in futuro soffrire anche per le ripercussioni di ammaloramenti dei fabbricati limitrofi. Per cui sarà sempre opportuno che i proprietari controllino attentamente l'apparire di lesioni informandone tempestivamente tecnici specializzati..."

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova in buono stato di manutenzione. Si segnalano

delle macchie di umidità con distacco della tinteggiatura nella cucina (sul muro di confine con la scala condominiale) e nel corridoio. Si segnala inoltre il deterioramento del parquet in alcuni punti.



Pavimento cucina, distacco della tinteggiatura del corridoio secondario



Distacco tinteggiatura zona cucina

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Si allega alla presente Relazione, il Regolamento di Condominio che stabilisce le parti comuni dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Non si segnalano servitù



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°



Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato al quarto piano, all'interno di un edificio a schiera, prevalentemente residenziale. L'edificio è composto da un piano interrato con garage (n.6 posti auto) e da sei piani fuori terra. Il condominio ha accesso dal numero civico 28 di via San Teodoro ed affaccia su detta via e su due cortili interni condominiali. Il prospetto principale su strada, presenta un ingresso posto lateralmente rispetto all'asse principale della facciata, con cornice in travertino. Il fabbricato presenta un rivestimento a basamento, con lastre di travertino ed è tinteggiato di un colore rossiccio. Allineato con il portone d'ingresso, nella parte superiore, vi è un balconcino che funge da pensilina. L'ultimo piano è caratterizzato da un lungo balcone che si affaccia sul Palatino. Il fabbricato in esame, è servito da un unico corpo scala circolare con ascensore raggiungibile tramite un percorso voltato che, attraverso apposita rampa, porta anche al piano interrato dell'autorimessa.



Ingresso all'edificio

L'appartamento in esame, individuato con l'interno 8 e 9, posto al quarto piano, presenta due ingressi indipendenti. Uno "di servizio" porta direttamente nel disimpegno e alla cucina, l'altro ad un disimpegno che poi accede da una parte al piccolo studiolo con soggiorno e terrazzo, dall'altra al lungo corridoio e alla zona notte. La cucina è caratterizzata da una parete che è l'estradosso delle scale circolari condominiali. Presenta un pavimento in cotto ed un rivestimento a parete. Vi è la zona cottura che è evidentemente ricavata dalla chiusura con vetri, di un piccolo terrazzo. Dal disimpegno della cucina si accede alla zona pranzo che presenta negli angoli delle boiserie di legno con modanature. Dallo stesso ambiente, si accede all'ampio soggiorno rettangolare voltato con decorazioni esagonali che presenta un pavimento in listelli di parquet, attualmente coperto con dei tappeti. Dal soggiorno si accede al terrazzo che guarda il Palatino.





Terrazzo con vista panoramica



Cucina e sala da pranzo



Salone

Il pavimento del terrazzo è a mattoncini. Vi sono delle sedute in pietra e delle ringhiere, e presenta una copertura in pvc. Gli infissi esterni sono in legno, e presentano delle ringhiere in ferro. Dallo studiolo, rivestito in legno, con copertura voltata decorata, si accede all'ingresso che porta al corridoio. Vi è un piccolo bagno con lavabo e wc, caratterizzato da un'ampia finestra che si affaccia su cortile interno. Il



lungo corridoio, con pavimento in marmo colorato, prende luce dalle vetrate poste lateralmente che si affacciano anch'esse sul cortile interno, e si arriva alla zona notte. Da una parte vi è una camera con bagno e due ripostigli/guardaroba. I pavimenti sono in listelli di parquet e marmo. Il rivestimento del bagno è in marmo di colore bianco. Sul corridoio vi sono altri due ingressi uno "nascosto" (la porta è decorata) che porta in una stanza lavanderia con pavimento in parquet con bagno che ha pavimento e rivestimento in ceramica. Vi sono inoltre altre due stanze con bagno ed un lungo terrazzo che si affaccia sul cortile interno.

I soffitti di alcuni ambienti risultano decorati e voltati.



Soffitti voltati e/o decorati

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Il posto auto in esame è ubicato nel piano S1, dell'edificio sopra descritto. Si accede dal portone d'ingresso al civico 28, che è anche carrabile e, attraverso una rampa, si arriva al piano interrato dove sono ubicati i posti auto. Il posto auto in esame, è individuato "sulla destra" entrando nell'ampio spazio destinato ad autorimessa e non è contrassegnato da alcuna numerazione. Sempre sulla destra, vi è una rientranza del muro, attualmente utilizzata a ripostiglio dove sono ubicati dei mobili coperti e degli armadi in ferro. Il pavimento dell'autorimessa è in cemento grezzo, le pareti sono tinteggiate di bianco.





Rampa d'ingresso all'autorimessa e posto auto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Il giorno del sopralluogo effettuato in data 06.11.2019, congiuntamente al Custode Notaio Cristiano Cavicchini, nell'unità immobiliare in esame, era presente la Sig.ra , nata a il. La Sig.ra ci comunicava di risiedere nell'appartamento e di utilizzare il posto auto. Da una verifica effettuata, è emerso un contratto di locazione per la durata di 10 anni (dal 02.01.2018 al 01.01.2028), per una locazione pari ad € 54.000,00 (rate mensili: € 4.500,00) registrato presso l'Agenzia del Territorio Roma 1 - Trastevere, n.1033 serie 3T, in data 16.01.2018 (codice identificativo del contratto: TJN18T0011033000RI). Tale contratto ultranovennale, risulta registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 19.02.2019 ma, dalle ispezioni ipotecarie da me effettuate, non risulta trascritto. Ai sensi dell'art.2923, comma 2 c.c., " *Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione*", pertanto il contratto di locazione risulta opponibile alla procedura e quindi all'aggiudicatario, nei limiti di un novennio dalla data della locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1990 al 05/01/2020	, nato a il , CF: - proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gilardoni Giovanni	28/06/1990	31348	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del	18/07/1990	63866	36508



		Territorio Roma 1			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	18/07/1990	36.669	

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1990 al 05/01/2020	, nato a il , CF: - proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gilardoni Giovanni	28/06/1990	31348	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Roma 1	18/07/1990	63866	36508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	18/07/1990	36.669	

L'atto di provenienza è stato acquisito e sarà depositato con la presente relazione.

Inoltre si precisa che sono stati acquisiti anche alcuni degli atti di compravendita precedenti al ventennio

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Roma il 03/08/2009
Reg. gen. 102321 - Reg. part. 29893
Importo: € 1.700.000,00
A favore di Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per azioni
Contro
Capitale: € 1.000.000,00
Spese: € 200.000,00
Interessi: € 500.000,00
Percentuale interessi: 4,10 %



Rogante: Misurale Maurizio

Data: 31/07/2009

N° repertorio: 185250/64166

Note: Si segnala che la Sig.ra è il terzo datore d'ipoteca. Il debitore non datore di ipoteca è la con sede a

- CF:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Roma il 26/01/2010

Reg. gen. 8056 - Reg. part. 1398

Importo: € 3.060.000,00

A favore di Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per azioni

Contro

Capitale: € 1.800.000,00

Spese: € 360.000,00

Interessi: € 900.000,00

Percentuale interessi: 3,25 %

Rogante: Misurale Maurizio

Data: 19/01/2010

N° repertorio: 186008/64595

Note: Si segnala che la Sig.ra è il terzo datore d'ipoteca. Il debitore non datore di ipoteca è la con sede a

- CF:

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 e s.m.i.

Iscritto a Roma il 25/06/2010

Reg. gen. 79044 - Reg. part. 18546

Importo: € 54.822,94

A favore di Equitalia Gerit Spa

Contro

Capitale: € 27.411,47

Rogante: Equitalia Gerit Spa

Data: 08/06/2010

N° repertorio: 115843/97

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 19/02/2019

Reg. gen. 18680 - Reg. part. 12694

A favore di Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per azioni

Contro

- **Domanda Giudiziale - Riduzione donazione**

Trascritto a

Reg. gen - Reg. part

A favore di

Contro

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Roma il 03/08/2009
 Reg. gen. 102321 - Reg. part. 29893
 Importo: € 1.700.000,00
 A favore di Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per azioni
 Contro
 Capitale: € 1.000.000,00
 Spese: € 200.000,00
 Interessi: € 500.000,00
 Percentuale interessi: 4,10 %
 Rogante: Misurale Maurizio
 Data: 31/07/2009
 N° repertorio: 185250/64166
 Note: Si segnala che la Sig.ra è il terzo datore d'ipoteca. Il debitore non datore di ipoteca è la con sede a
 - CF:
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Roma il 26/01/2010
 Reg. gen. 8056 - Reg. part. 1398
 Importo: € 3.060.000,00
 A favore di Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per azioni
 Contro
 Capitale: € 1.800.000,00
 Spese: € 360.000,00
 Interessi: € 900.000,00
 Percentuale interessi: 3,25 %
 Rogante: Misurale Maurizio
 Data: 19/01/2010
 N° repertorio: 186008/64595
 Note: Si segnala che la Sig.ra è il terzo datore d'ipoteca. Il debitore non datore di ipoteca è la con sede a
 - CF:
- **Ipoteca conc. amministrativa riscossione** derivante da ruolo
 Iscritto a Roma il 01/04/2019
 Reg. gen. 37171 - Reg. part. 6642
 Importo: € 228.932,42
 A favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione
 Contro
 Capitale: € 114.466,21

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Roma il 19/02/2019
 Reg. gen. 18680 - Reg. part. 12694
 A favore di Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per azioni
 Contro
- **Domanda Giudiziale - Riduzione donazione**
 Trascritto a Milano il 30/07/2019
 Reg. gen. 94515 - Reg. part. 66252
 A favore di
 Contro



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

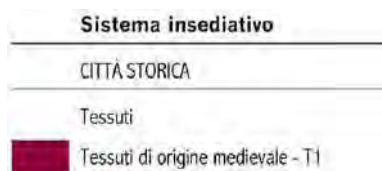
Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera C.C. n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato come: CITTA' STORICA - Tessuti di origine medievale T1. Per Città Storica si intende l'insieme costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto - novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura e dai singoli siti e manufatti, localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. Sono Tessuti di origine medievale i tessuti e complessi di edifici di origine medievale, trasformati nel tempo a seguito di rifusioni e sostituzioni con nuove configurazioni tipo-morfologiche, nonché di ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria.

All'interno della Città storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale (...)

Piano Regolatore Generale



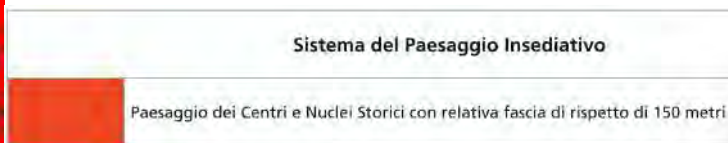


In relazione alla Tavole del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale) l'area ricade in:
 TAV. A - Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 mt
 TAV B - Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art.134 comma 1 lettera c Dlgs 42/04) - Insediamenti urbani storici contermini compresi in una fascia della profondità di 150 mt (art.59 e 60 LR 38/99 LR 27/2001)
 TAV C - Beni del Patrimonio Culturale - Beni della lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali) - Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 1974 del 06.04.1977

Nell'elaborato della "Carta per la qualità", volto ad individuare gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare, il fabbricato in esame, non è segnalato.

In relazione ad approfondimenti da me effettuati, presso gli Uffici della Soprintendenza dei Beni Architettonici, il fabbricato in esame non risulta vincolato puntualmente.

*Piano Territoriale Paesistico Regionale
TAV. A*



TAV. B





Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04		
	cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri
		artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001

TAV. C



Beni del Patrimonio Culturale		
	tipU_01	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali) Convenzione di Parigi 1972 Legge di ratifica 184 del 6.4.1977

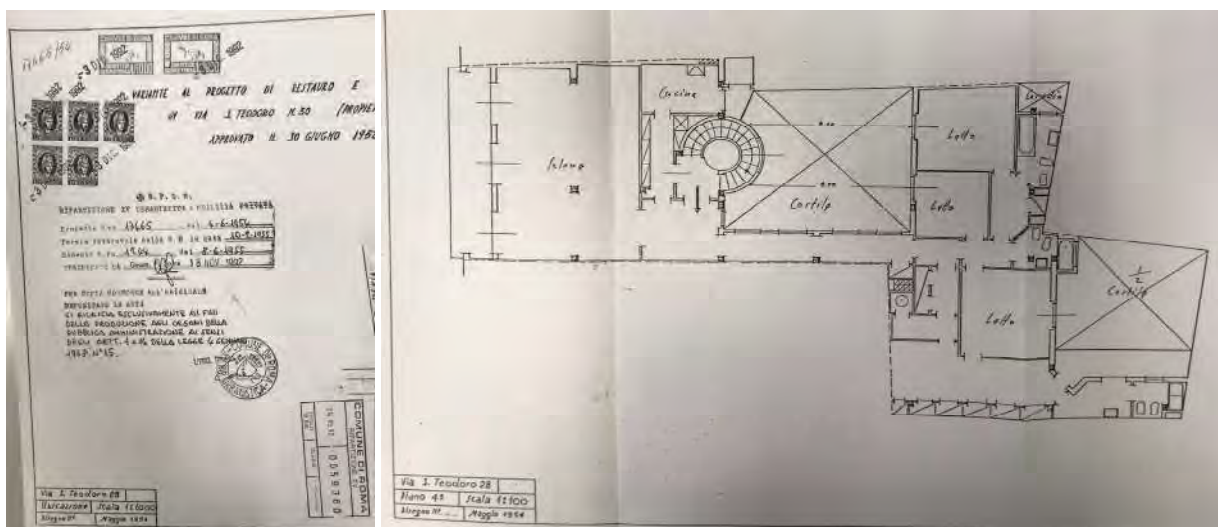
REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

L'edificio in esame, è stato regolarmente autorizzato con Licenza n. 1108/bis, prot. 20986, del 01.08.1955. Così come si evince dal fascicolo del fabbricato, tale progetto consentiva la demolizione totale del fabbricato ad eccezione del muro di facciata che non doveva subire modifiche (oltre quelle previste nel progetto approvato nella seduta della Commissione Edilizia del 10.02.1955). In realtà, già dal 17.07.1952, detto edificio aveva ottenuto Licenza n. 1463 per una semplice ristrutturazione. Nel corso dei lavori, però, si constatò l'instabilità dell'edificio esistente (manifestatasi con varie lesioni sia



nei muri che nelle volte) causata, così come affermato dal Direttore dei Lavori, l'ing. , "... per deficienza di fondazioni, poggiate su terreno di riporto e per avere le strutture portanti di sezione insufficiente...". Sempre in questa istanza, presentata in data 11.01.1954, prot. 825/54, al Comune di Roma - V Ripartizione - anche gli edifici adiacenti si trovavano in analoghe situazioni, tanto da essere stati puntellati, con relativa Ordinanza di sgombero. Pertanto, si rendeva necessario demolire l'edificio (sul quale erano stati eseguiti, verso la fine del 1800, lavori di ristrutturazione) e procedere ad una nuova costruzione. A seguito di quanto sopra descritto, in data 20.06.1955 fu avanzata domanda di demolizione previo Nulla Osta della Sovrintendenza ai Monumenti (ad eccezione del prospetto) rilasciato in data 31.07.1954. In data 09.04.1955 la Sovrintendenza dava l'autorizzazione anche per il prospetto. Successiva variante per sopraelevazione venne accettata sia dal Comune, con parere espresso dalla V Ripartizione nella seduta del 06.03.1956, che dalla Sovrintendenza ai monumenti nella seduta del 25.05.1956.



Progetto di variante approvato - stralcio

Si evidenzia che in data 04.10.1986, prot. n. 204881, veniva presentata dai Sig.ri (allora proprietari) una domanda di condono (L. 47/85) per modifiche interne ed ampliamenti per circa 55 mq totali. L'iter amministrativo di questa domanda di condono, veniva portata a compimento dalla Sig.ra attuale proprietaria (debitrice esecutata).

L'architetto, alla data del 20.10.1992, sempre su incarico della, nella Relazione allegata alla domanda di condono, individuava le difformità rispetto al progetto approvato (Variante n. 17465/54) così come specificate:

"A) Difformità con variazione di consistenza:

- 1- ingresso principale: esecuzione di un aggetto sul cortile, poi chiuso a veranda;
- 2- cucina: chiusura a veranda di una parte dell'aggetto sul cortile e unione di tutta l'area risultante alla cucina;
- 3- camera 2: modesto ampliamento sul cavedio;
- 4- ballatoio: riduzione dello stesso con spostamento di parete esterna, a vantaggio degli ambienti interni;

B) Difformità senza variazione di consistenza

- 1-ingresso servizio: riduzione dell'ambiente a vantaggio della cucina, mediante demolizione e ricostruzione della parete delimitante i due locali, apertura di comunicazione con porta con il locale pranzo;
- 2- cucina: apertura di una finestra su facciata interna;
- 3- soggiorno: riduzione del salone con creazione del locale pranzo mediante la costruzione di tramezzi su due lati, dei quali uno con porta; apertura di una finestra su facciata interna;
- 4- corridoio: modifica parziale della finestratura sul cortile;
- 5- disimpegno notte, camere bagni ripostigli: diversa utilizzazione delle superfici mediante demolizione e

ricostruzione di tramezzi e con spostamento, oltre che con creazione di porte;
6- camera 4: apertura di una finestra su facciata interna.(...)

Lo stesso architetto osservava, nella stessa relazione:

"a) dalla planimetria allegata all'atto di compravendita in data 16.01.1957 a rogito del Dr Francesco Lucrezio coadiutore temporaneo del Notaio Dr Iginio Clementi di Roma Rep. n. 136270 reg.to a Roma il 27.01.57 al n. 6968 vol. 829/1, risulta che quanto elencato alla lettera A nn. 1/2/3 e 4, tranne la chiusura a veranda degli aggetti sul cortile, già esisteva alla data dell'atto.

b) per dichiarazione sostitutiva di atto notorio in data 27.03.86 rilasciata dal Sig , proprietario all'epoca, allegata alla richiesta di condono edilizio (prot. XV Rip. n. 204881 in data 04.10.86) risulta che la chiusura a veranda era già esistente al momento dell'acquisto da parte sua dell'appartamento (atto Notaio Nicolò Bruno di Roma in data 03.12.81 rep. 73914 reg.to a Roma il 17.12.81 al n. 55716 vol. A/1)

c) ancora dalla planimetria allegata all'atto di compravendita in data 16.01.57 di cui al precedente punto

a)risultano già esistenti, alla data dell'atto, diverse difformità elencate alla lettera B, tra le quali l'eseguita apertura delle finestre su facciate interne e vari spostamenti di tramezzi;

b) tutte le altre difformità interne senza variazione di consistenza, elencate alla lettera B, sono comunque descritte nella relazione allegata alla richiesta di condono edilizio di cui sopra.(...)"

Veniva rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 189 prot. n. 20488 in data 24.05.2005 con parere favorevole della Sovrintendenza (prot. n. 12635), acquisito dal Comune di Roma XV Rip. il 25.03.93 prot. 22374.

Confrontando quindi la planimetria allegata alla domanda di condono e lo stato dei luoghi, si sono riscontrate delle difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, nell'apertura di una finestra sul terrazzo interno e nella realizzazione di una tettoia sul terrazzo posto sul prospetto principale.

Per sanare tali difformità, come indicato al paragrafo precedente (- corrispondenza catastale -), e considerato che le opere da rendere conformi riguardano sia interventi interni (diversa distribuzione) che esterni (realizzazione di una finestra e tettoia), è necessario predisporre un Accertamento di Conformità (c.d. SCIA IN SANATORIA) ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e dell'articolo 22 della LR 15/08, subordinata, per alcune difformità, all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi del combinato disposto degli articoli 146 e 167 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.; pratica, quest'ultima, che dovrà essere presentata presso la Regione Lazio perché materia non subdelegata ai comuni.

Riguardo ai vincoli presenti, in realtà, il DPR 31/2017 e s.m.i., al punto 2 dell'Allegato A, sembrerebbe evidenziare che l'apertura di finestre è sottoposta ad autorizzazione paesaggistica semplificata solo nel caso in cui l'edificio sia puntualmente vincolato, infatti la norma recita: "*Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la **realizzazione** o la modifica **di aperture esterne** o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici*".

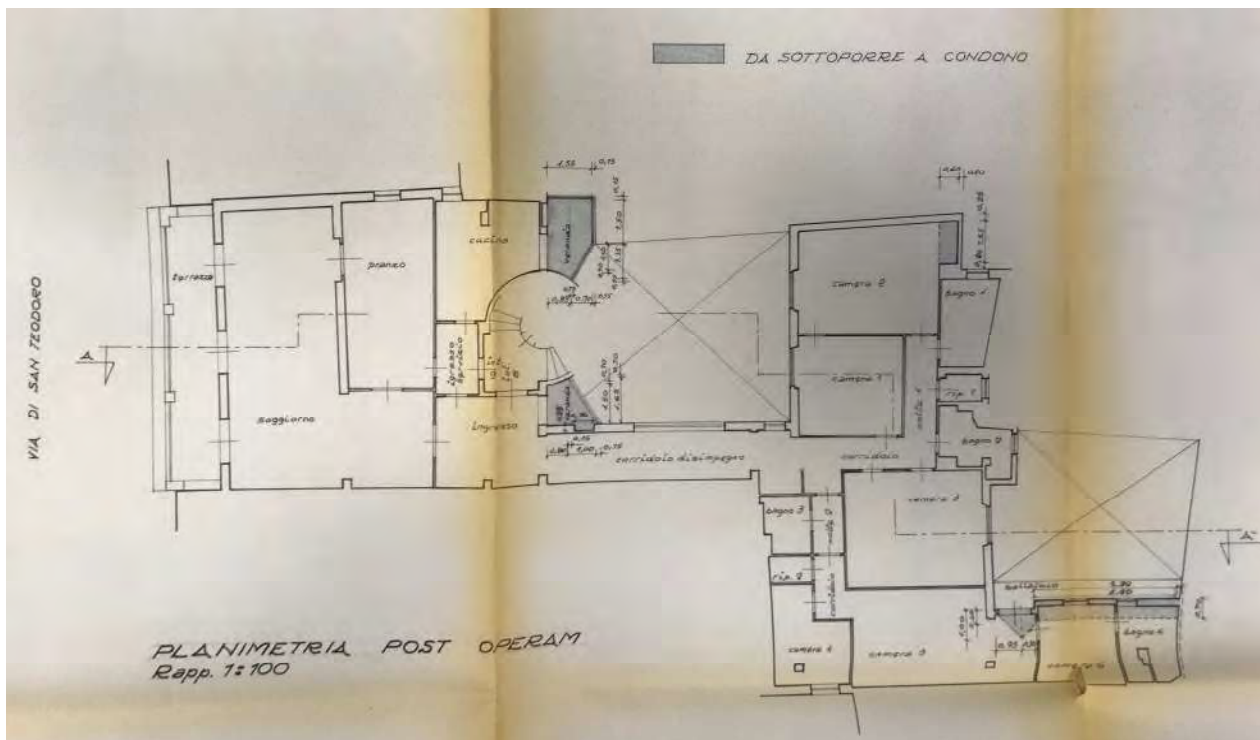
L'edificio da me analizzato non è sottoposto ad un vincolo puntuale ma ritengo che l'interpretazione corrente di alcuni funzionari della Sovrintendenza, richieda un approccio più cauto e suggerisca di verificarne la legittimità anche dal punto di vista paesaggistico; approccio cautelativo corroborato anche dalla necessità di procedere comunque all'autorizzazione paesaggistica in sanatoria per la tettoia che non risulta autorizzata.

Per quanto riguarda la S.C.I.A. in sanatoria i costi sono relativi ai diritti di segreteria, pari ad € 501,24 e la sanzione pari ad € 7.500,00, ai sensi del combinato disposto della L 15/08 e della DAC 44/2011. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione della SCIA pari a € 2.500,00, la redazione



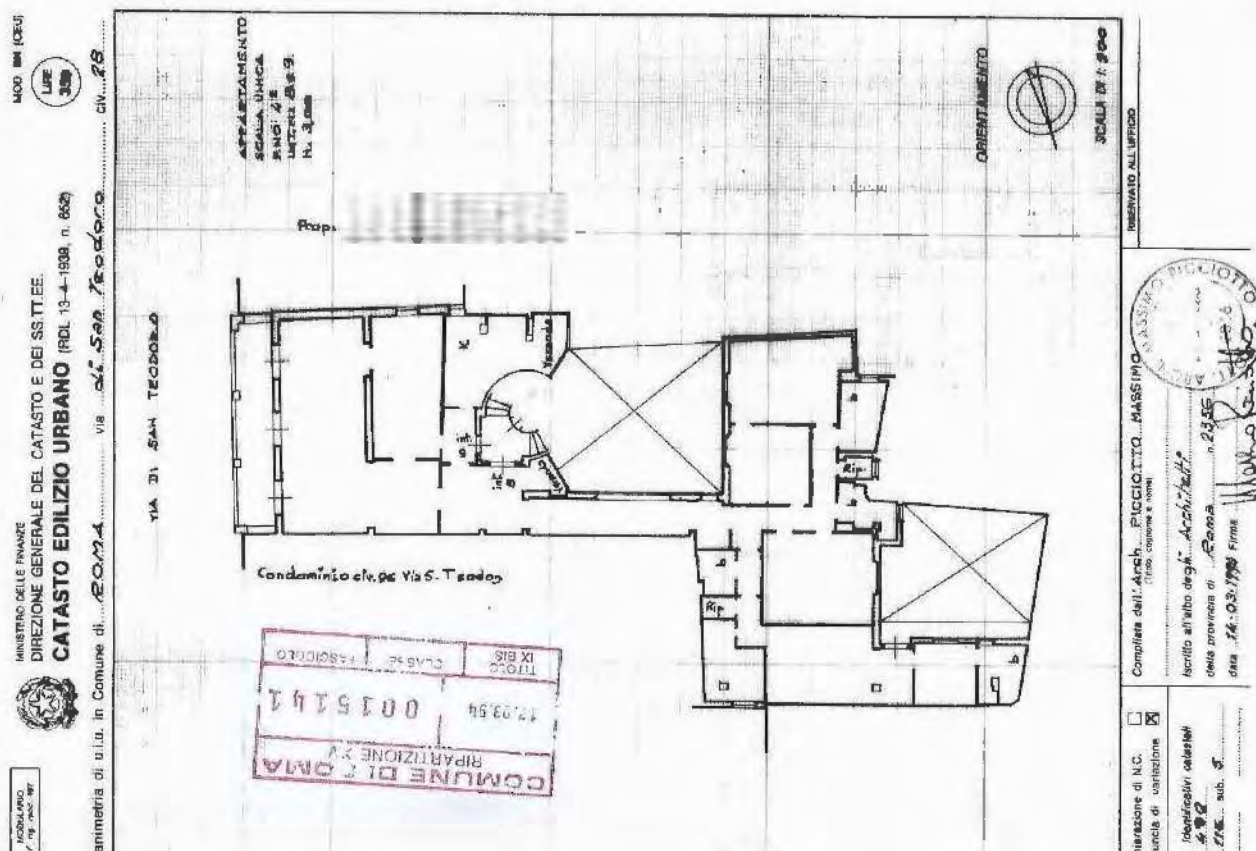
della Relazione Paesaggistica pari ad € 800,00 ed il nuovo accatastamento pari ad € 300,00 comprese le oblazioni. **TOT. € 11.601,24**

Qualora si intendesse ripristinare, rimuovendo le difformità, i relativi costi saranno: chiusura finestra interna € 750,00 – rimozione tettoia € 1.200,00. Rimosse le difformità esterne, dovranno comunque essere sanate le difformità interne dell'appartamento.



Elaborato grafico allegato alla domanda di condono edilizio





Planimetria allegata alla domanda di condono edilizio

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

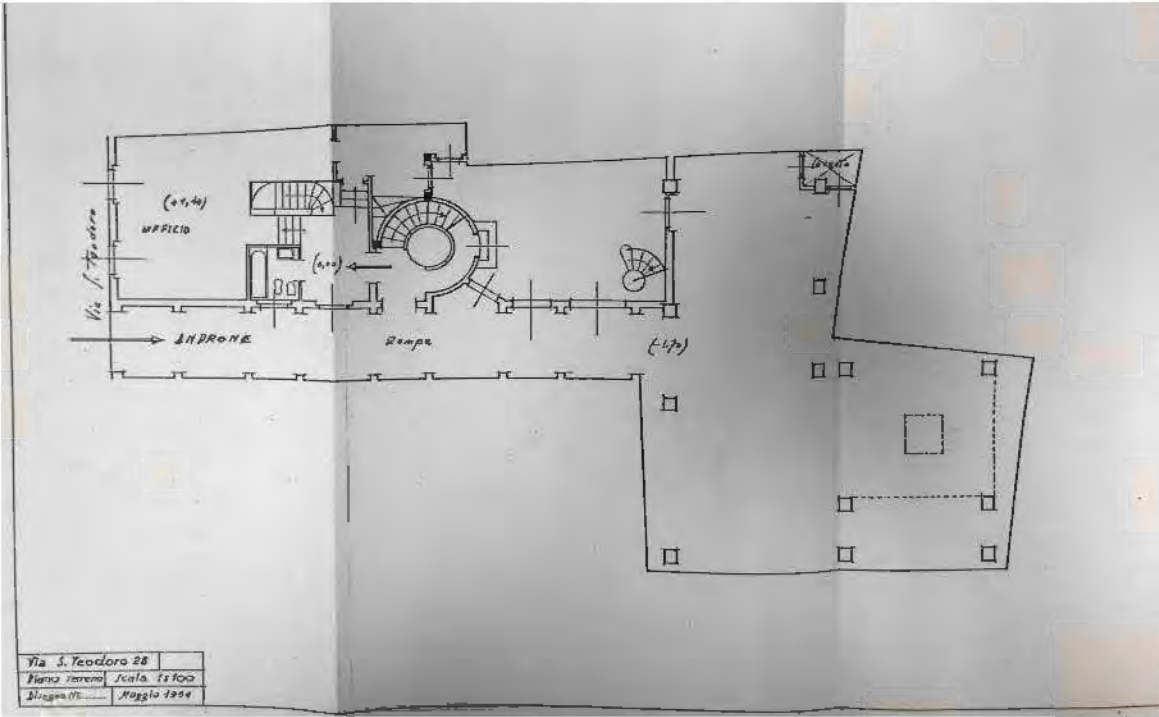
Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), lo stesso non è stato redatto a causa delle nuove disposizioni della Regione Lazio. Infatti, da Aprile 2018, la redazione degli APE e la loro trasmissione alla Regione Lazio, deve essere effettuata solo tramite il relativo portale (Regione Lazio - Enea) che, obbligatoriamente, impone di allegare anche i documenti relativi alla caldaia che, ovviamente, devono essere forniti dalla proprietà e/o dal conduttore e senza il quale il sistema non consente di perfezionare l'invio telematico. Nel caso specifico, su mia richiesta, il proprietario comunicava di non aver trovato il libretto di manutenzione della caldaia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N. 28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

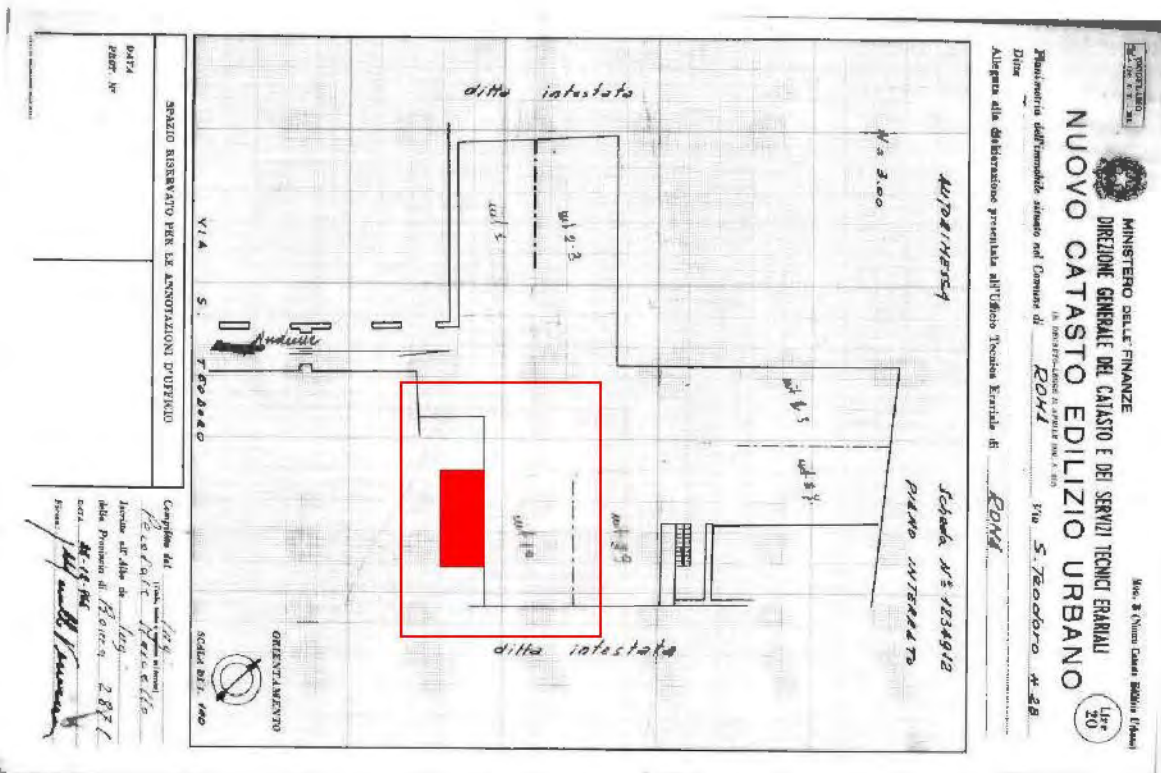
Confrontando la documentazione acquisita presso gli uffici comunali con lo stato dei luoghi, si sono riscontrate delle difformità relative allo spazio individuato come posto auto. Infatti, il muro di confine sul lato destro è stato arretrato, **probabilmente** inglobando una parte di intercapedine e ricavando così un'ampia nicchia, utilizzata attualmente a ripostiglio.

Poiché il posto auto è stato riaccatastato in data 28.11.2005, passando da 14 mq a 21 mq, ed in base a quanto comunicatomi dall'Amministratrice di condominio, ritengo sia opportuno procedere valutando l'ipotesi peggiore, prevedendo, dunque, il ripristino della dimensione originaria del posto auto di 14 mq, poiché tale ampliamento non è non avvalorato da nessun titolo edilizio. Per ripristinare, è necessario tamponare la nicchia ricavata, ed i relativi costi saranno: € 1500,00 a cui si deve aggiungere il nuovo accatastamento di € 300,00, comprese le oblazioni.

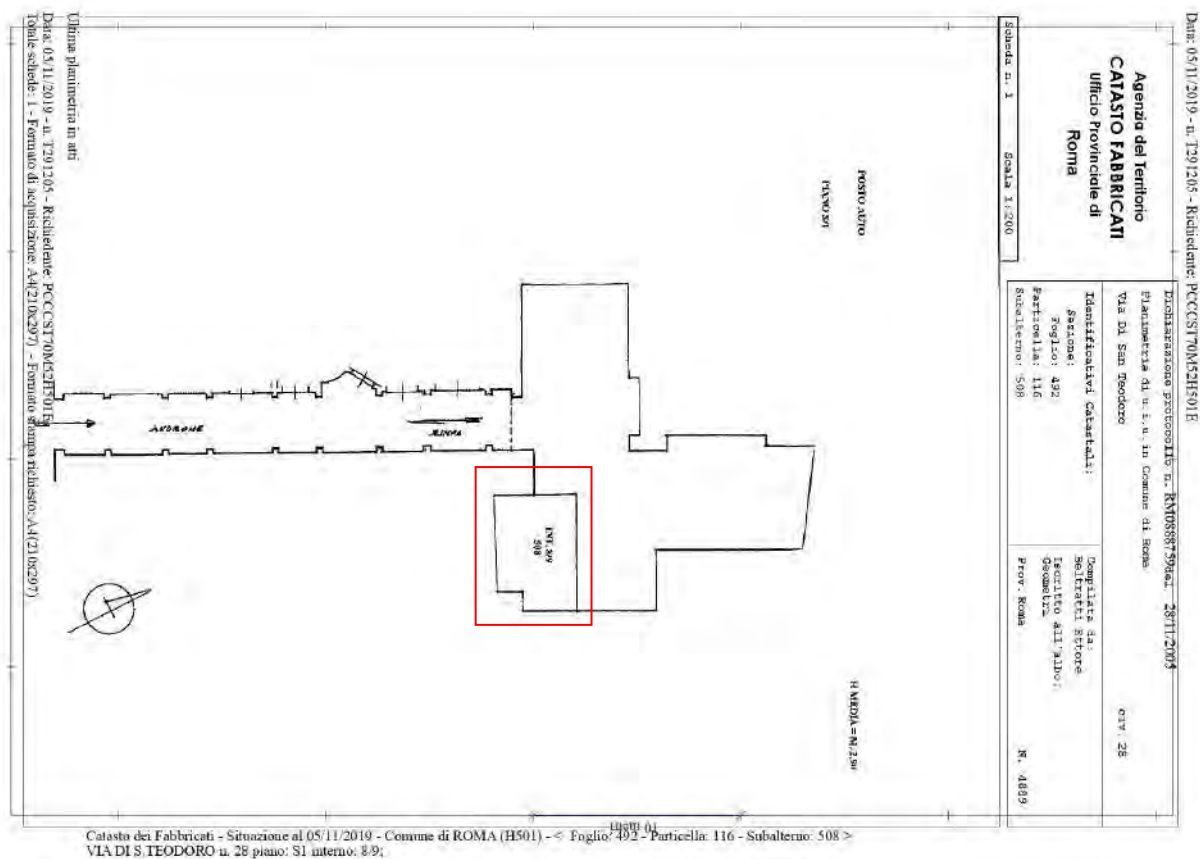
E' possibile effettuare un'unica pratica indicando le difformità sia nell'appartamento che nel posto auto, aggiungendo quindi l'importo sopra indicato.



Progetto di variante approvato - stralcio



Planimetria catastale del 1966



Ultima planimetria catastale agli atti

AGIBILITA' DELL'EDIFICIO

Si segnala che non è presente il certificato di agibilità dell'edificio di cui il bene oggetto di pignoramento fa parte, ne dell'unità immobiliare in esame.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO 4°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SAN TEODORO N.28, SCALA UNICA, INTERNO 8/9, PIANO S1

Si segnala che con nota del 09.11.2019, l'Amministratore di Condominio, mi comunicava che la Sig.ra ha un debito condominiale che ammonta ad € 8.351,44.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di San Teodoro n.28, scala unica, interno 8/9, piano 4°
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 492, Part. 116, Sub. 501, Zc. 1, Categoria A1, Graffato p120-121 sub 505-510
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2 - Posto auto** ubicato a Roma (RM) - Via di San Teodoro n.28, scala unica, interno 8/9, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 492, Part. 116, Sub. 508, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

TOTALE LOTTO: € 2.084.398,76

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il compendio immobiliare è stato valutato adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. Ritengo inoltre che, in questo momento di crisi, le stime comparative di cespiti analoghi, ecc. non possa che - realisticamente - condurre ad un valore inferiore.

Partendo da un valore di stima del bene: € 2.468.000,00 riducendo il valore del compendio



immobiliare del 15% (€ 370.200,00), per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per il debito condominiale presente e per l'assenza del certificato di agibilità dell'edificio; detraendo l'importo relativo ai costi per sanare le difformità presenti, si ottiene un valore complessivo pari ad € 2.084.398,76 (duemilioniottantaquattromilatrecentonovantotto/76)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di San Teodoro n.28, scala unica, interno 8/9, piano 4°	295,00 mq	8.200,00 €/mq	€ 2.419.000,00	100,00%	€ 2.419.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via di San Teodoro n.28, scala unica, interno 8/9, piano S1	14,00 mq	3.500,00 €/mq	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
Valore di stima:					€ 2.468.000,00
					€ 2.084.398,76

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 10/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

- Atto di provenienza;
- Atto di compravendita del 22.12.1988;
- Atto di compravendita del 03.12.1981;
- Visure in conservatoria;
- Concessione edilizia originaria;
- Tavole del progetto approvato;
- Inquadramento Urbanistico;
- Estratti di mappa;
- Accatastamento del 1966;
- Planimetrie catastali attuali e storiche;
- Visure e schede catastali;
- Visure storiche catastali dei posti auto presenti nell'autorimessa;
- Documentazione fotografica;
- Estratto di matrimonio con annotazioni;
- Regolamento di Condominio;
- Estratto conto condominiale sig.ra ;



- Atto di transazione e attestazione dei posti auto;
- Fascicolo del fabbricato;
- Quotazioni immobiliari;
- Concessione edilizia in sanatoria;
- Elaborati descrittivi inerenti la Concessione in Sanatoria;
- Verbale di sopralluogo;
- Contratto di locazione;
- Pec inviata alle parti.

