

# TRIBUNALE DI ROMA

## IV SEZIONE CIVILE

### R.G.E. 1419/2021 – SCHEDA RIASSUNTIVA

G.E.

Dott.ssa MIRIAM IAPPELLI

ESPERTO

Arch. Pietro INFANTE

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Paolo Tomassini

### LOTTO UNICO

TIPOLOGIA IMMOBILE  
**APPARTAMENTO con CANTINA**

**UBICAZIONE:** Via Sirte n.8 - interno 6  
piano 2/S1.

**ZONA:** ROMA – QUARTIERE TRIESTE  
II MUNICIPIO

#### DESCRIZIONE

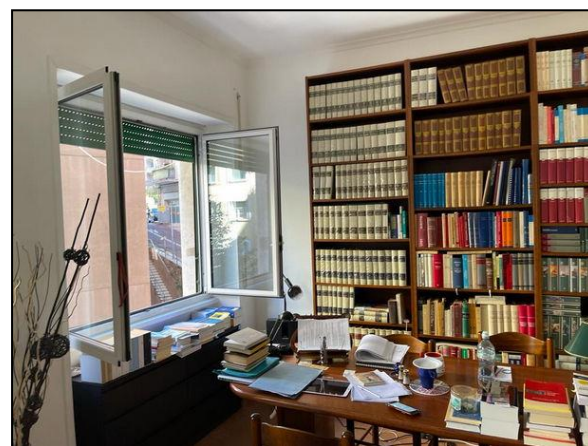
L'immobile oggetto del pignoramento è un **appartamento** con cantina di pertinenza posto al piano 2 composto di: ingresso, corridoio, 2 camere, bagno, cucina, ripostiglio, salone, un balcone. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Distinto all'NCEU di Roma al foglio 566, particella 26, subalterno 7, categoria A3.

**DIMENSIONI:** 88,25 mq

**STATO DI CONSERVAZIONE:** buono

**STATO DI OCCUPAZIONE:** occupato dal proprietario esecutato

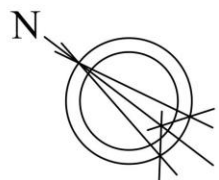
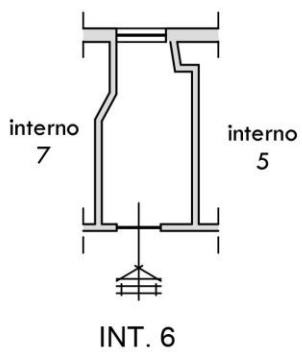
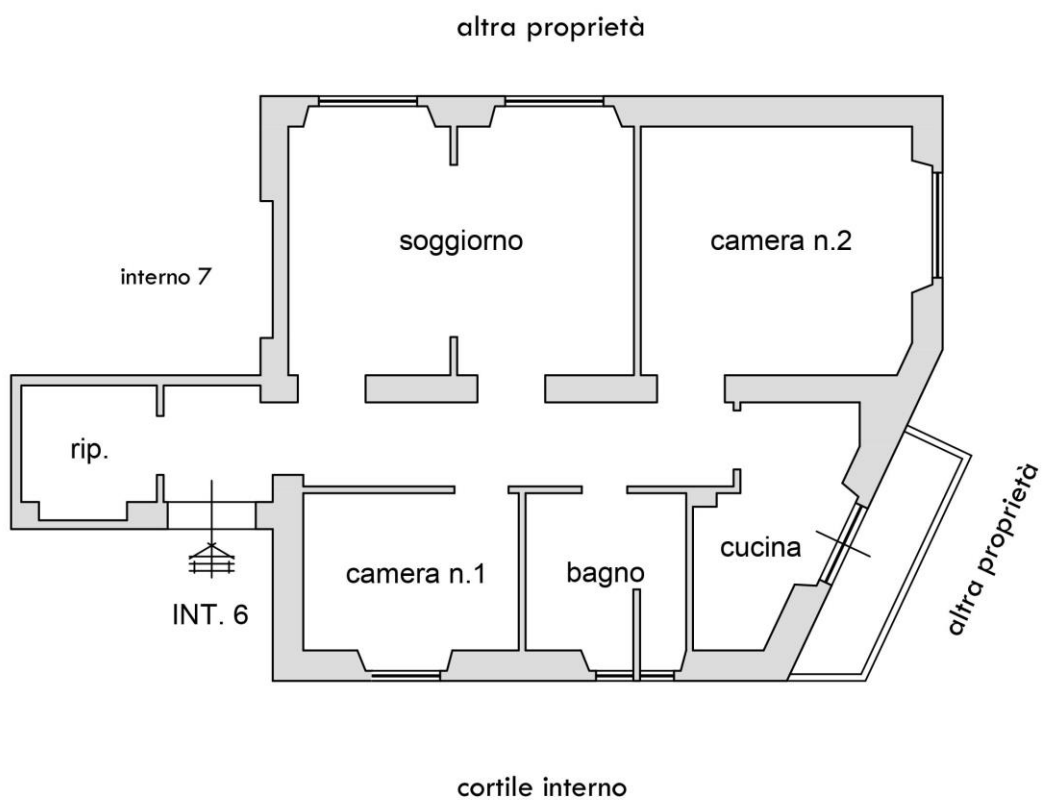


**VALORE LOTTO UNICO**

**€ 323.000,00**

# PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via Sirte, 8  
Piano 2/S1 - interno 6



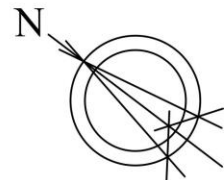
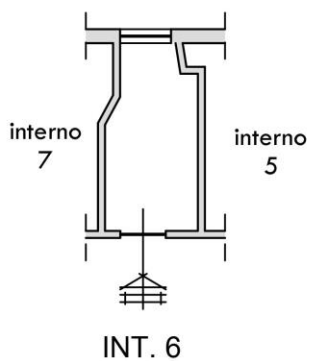
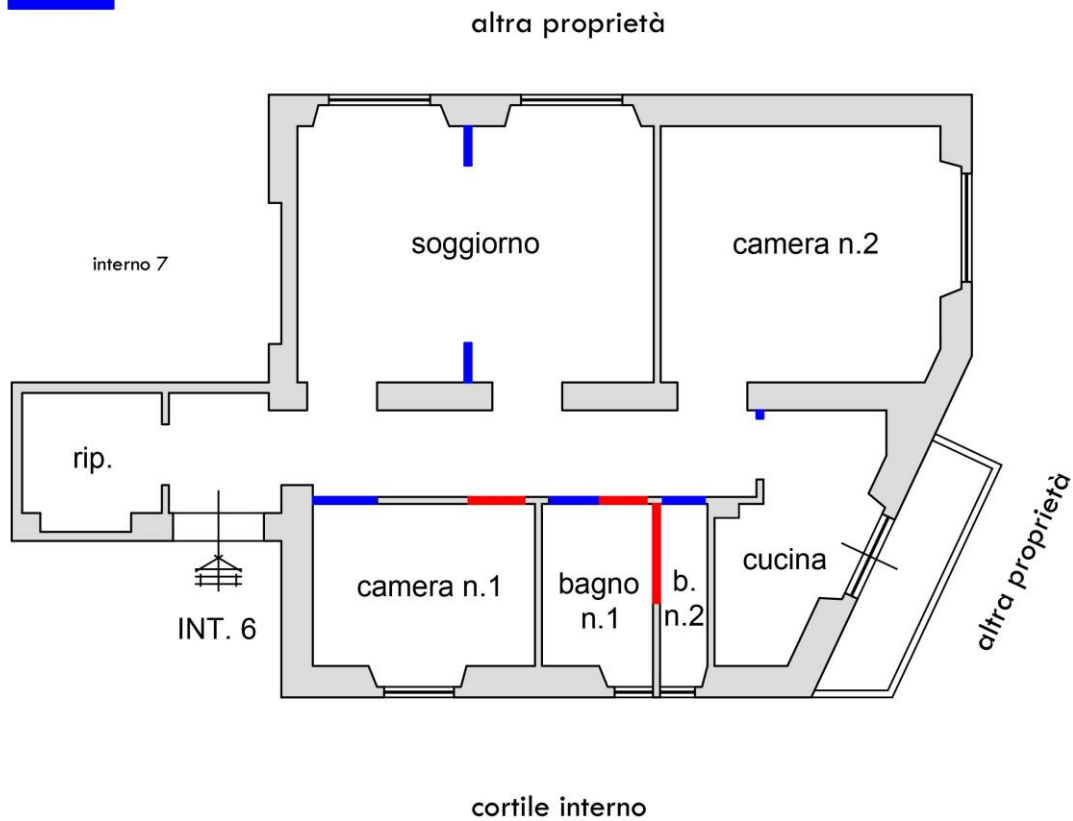
# PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via Sirte, 8

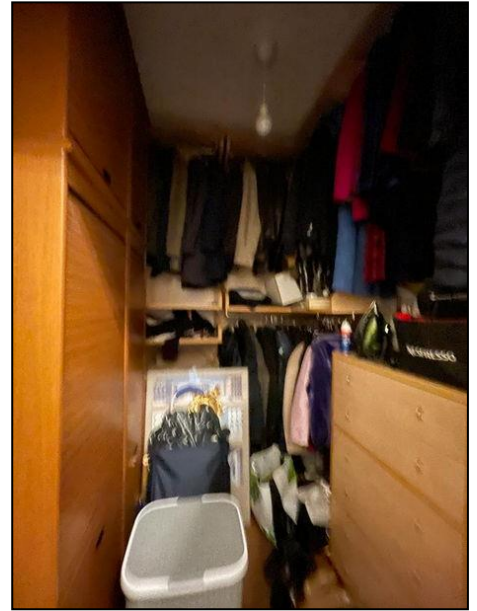
Piano 2/S1 - interno 6

 demolizioni

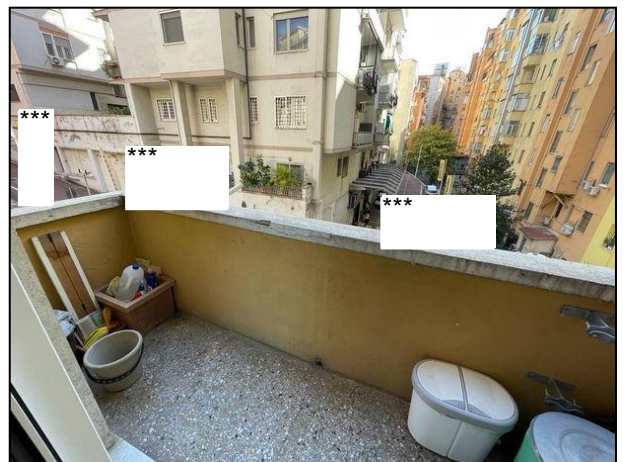
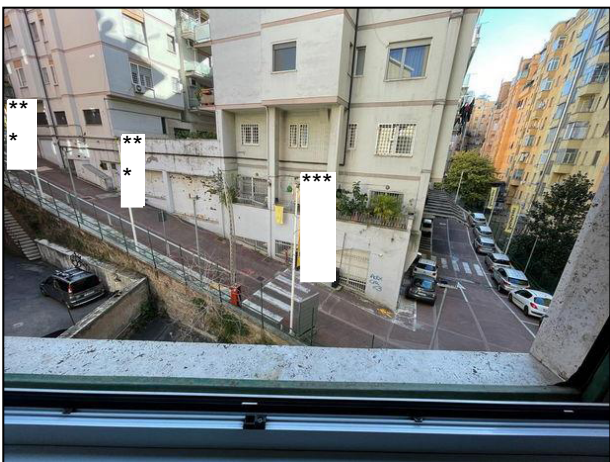
 ricostruzioni











## REGOLARITÀ EDILIZIA

Premesso che:

- a seguito di ricerche presso l'Ufficio Condono del Comune di Roma non sono stati reperiti documenti riguardanti né il fabbricato né l'immobile de quo.
- A seguito di ricerche presso il IX Dipartimento – Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, il SIPRE (Sistema Informativo Prenotazione Archivio del Comune di Roma) non sono stati reperiti né il numero del progetto né licenza edilizia, né agibilità.
- È stata richiesta alla Società Aerofotogrammetrie e Rilevamenti Aerofotogrammetrici (S.A.R.A. NISTRI) una foto aerea antecedente all'anno 1939; ci è stato risposto che la società dispone di un volo del 1934, ma l'immobile a quella data non è ancora presente.
- Sono state consultate le foto aeree dell'Istituto Geografico Militare, ma per la zona in questione i voli sono dal 1954.
- Sono state consultate le mappe storiche del 1943 tramite Google Earth le quali dimostrano la preesistenza dell'immobile pignorato.



- Il P.R.G. del Comune di Roma individua l'area in cui è ricompreso il fabbricato di cui l'immobile è parte con la seguente destinazione urbanistica: "Sistema Insediativo" - Città storica: Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6) e inserito come toponimo.
- Lo scrivente ha effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 e Roma 3 al fine di reperire atti di provenienza antecedenti al 1991. È stata consultata la compravendita precedente a quella dell'esecutato risalente al 1985 e trascritta al n. 56995 il 05.12.1985, il precedente Atto di Stralcio del 05.08.1985 form.39556, la successione del Sig. \*\*\* aperta il \*\*\*  
successione del Sig. \*\*\* aperta il 1\*\*\*  
hanno dato esito negativo.

-

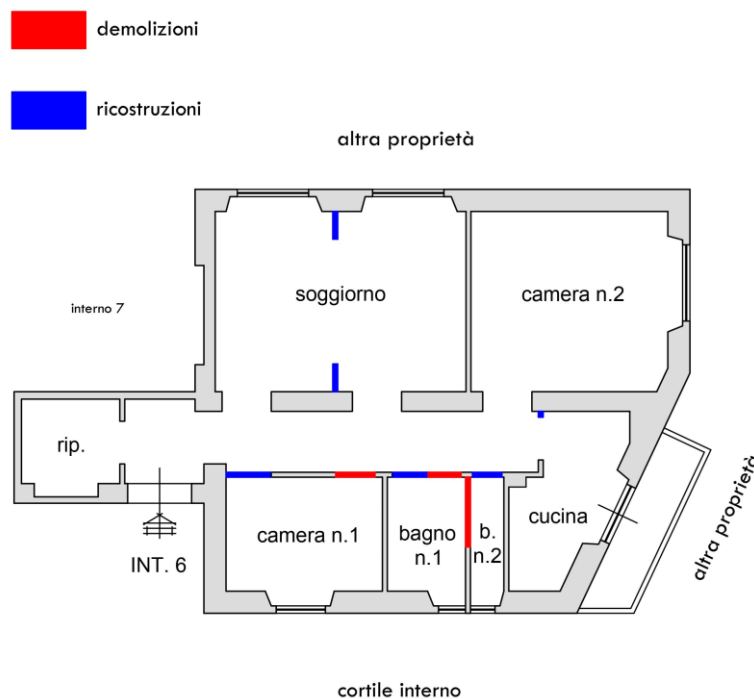
Considerato che:

- nel 1934 venne pubblicato con delibera n°5261 del 18/08/1934 il Regolamento Generale Edilizio, il quale obbligava a richiedere un Autorizzazione Edilizia al Sindaco, per realizzare nuove costruzioni all'interno del territorio comunale;
- nel febbraio del 1942 fu pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale di Roma la prima Legge Urbanistica Legge n°1150/1942, che imponeva di dover richiedere una autorizzazione (licenza edilizia) per una qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione, sia ristrutturazione dell'esistente per gli immobili ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

L'immobile oggetto della presente procedura peritale è stato presumibilmente realizzato in epoca variabile gli anni successivi al 1934 e antecedenti al 1943 può pertanto considerarsi legittimo.

Durante il sopralluogo, lo scrivente ha accertato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale reperita presso i competenti uffici (Agenzia del Territorio di Roma), in quanto sono stati eseguiti i seguenti lavori di ristrutturazione (vedi planimetria stato dei luoghi) privi di titolo urbanistico/edilizio che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni:

1. realizzazione di due spallette nel soggiorno;
2. spostamento della porta della camera n.1;
3. realizzazione di un unico bagno attraverso la chiusura della porta del bagno n.2, lo spostamento della porta del bagno n.1 e la demolizione parziale del tramezzo che in origine divideva i due bagni;
4. realizzazione di una spalletta in cucina.



Per quanto riguarda le difformità sopra descritte dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria per interventi già realizzati. Catastalmente l'immobile dovrà essere regolarizzato attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento DOCFA al N.C.E.U del Comune di Roma.

I costi per regolarizzazione, accatastamento e parcella di un tecnico abilitato, quantificati in € 3.000,00, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.



## CARATTERISTICHE DELLA ZONA



La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Municipio II, nel quartiere "Trieste", a nord est della città, nelle immediate vicinanze di Villa Ada e di edifici storici e religiosi come le Catacombe di Priscilla, la basilica di Santa Agnese fuori le mura, il mausoleo di Santa Costanza e il moderno museo d'arte contemporanea MACRO.

Il quartiere è delimitato a nord dal corso del fiume Aniene (Viale Somalia), a est da Via Nomentana, a sud da Viale Regina Margherita, a ovest da Via Salaria, la zona è servita dalla Tangenziale Est. Confina con i quartieri Parioli, Salario e Nomentano.

Da un'analisi approfondita della zona delle infrastrutture e dei servizi, si può affermare che si identifica con una buona densità abitativa e buona densità terziaria, avente:

- buon sistema viario via Salaria, Corso Trieste/Viale Eritrea/Viale Libia, Via Nomentana
- buoni collegamenti con trasporti pubblici urbani con il resto del territorio comunale (fermata Libia metropolitana linea B1);
- buoni servizi commerciali e artigianali.

La zona offre molti servizi, la rete viaria, il buon collegamento dei mezzi pubblici, il buon collegamento con i principali servizi (banche, ufficio postale), ne fanno un immobile commercialmente appetibile.