

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 644/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato	13

Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25

INCARICO

In data 16/10/2021, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2021 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 San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

APPARTAMENTO sito a Roma, località Borghesiana, zona VALLE FIORITA/TOR BELLA MONACA/DUE LEONI, Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII), fuori dall'anello stradale del G.R.A. nella periferia est della capitale, identificato in Catasto dei Fabbricati al foglio 1021, part. 35, sub. 509, zona censuaria 6, categoria A/2, rendita € 1.220,13, cui si accede dal civico 24 di via San Biagio Platani mediante transito sul cortile censito al foglio 1021, part. 35, sub. 512 (non indicato nel pignoramento) e confinante su 4 lati con il predetto, mentre l'area cortilizia compresa tra il fabbricato e la recinzione perimetrale del compendio, identificata ai subb 511 e 512 della part 35 del foglio 1021 confina nel suo insieme con distacco su via San Biagio Platani, proprietà identificate al fg.1021/p.1297 ed al fg.1021/p.1145, salvo se altri.

Per il bene, realizzato sine titolo, risultano presentate le Istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86/75805 ai sensi della Legge 47/85 per la legittimazione dell'appartamento (fg.1021/p.35/sub. 3) oltre che del locale garage (fg.1021/p.35/sub. 5) e prot. 95/85847 ai sensi della Legge 724/94 per "cambio di destinazione d'uso del locale garage (fg.1021/p.35/sub.5) in vano abitabile e fusione con il limitrofo appartamento" (fg.1021/p.35/sub.3) al fine di legittimare il cespite censito al fg.1021/p.35/sub.6 (già sub. 5 e sub. 3) articolato al PS1 in ingresso, cucina, pranzo (ex garage), soggiorno, bagno, camera e piccola area pertinenziale esterna, collegato da una scala a chiocciola interna al soprastante livello composto di disimpegno, 3 camere, bagno e balcone, presumibilmente frazionato con D.I.A. CH/61081/05, non reperita presso gli archivi municipali, originante le unità immobiliari censite al fg.1021/p.35/sub.509 in trattazione ed al fg.1021/p.35/sub.510 difformi da quanto chiesto di sanare per illeciti ampliamenti, frazionamenti, accorpamenti, variazioni della disposizione dei tramezzi interni, delle aperture finestrate, dei balconi, dei prospetti che potrebbero compromettere il rilascio dei titoli in sanatoria.

Da un confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emerge che L'APPARTAMENTO censito al fg.1021/p.35/sub.509 (già sub. 6, già sub. 3 e sub. 5) si COMPONE CATASTALMENTE in ingresso/cucina/pranzo, soggiorno, 2 bagni, 2 disimpegni, 2 camere, guardaroba e piccola area pertinenziale esterna, MENTRE DI FATTO risulta impropriamente ampliato e frazionato in due diverse abitazioni con autonomo accesso dalla corte circostante a mezzo di una diversa distribuzione dei tramezzi interni e

tamponatura della corte pertinenziale (aumento di superficie utile, lorda, volumetria e variazione dei prospetti) risultando composto da un'unità abitativa articolata in ingresso/soggiorno/angolo cottura/pranzo, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio/guardaroba e da una seconda unità abitativa articolata in ingresso/angolo cottura/soggiorno/pranzo, 2 camere, disimpegno e bagno, servita da un ripostiglio esterno.

IL COMPLESSO IMMOBILIARE, PRIVO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', DOVRA' OTTENERE NUOVI TITOLI EDILIZI ATTI SIA ALLA SUA LEGITTIMAZIONE (OTTENIMENTO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA PROT. 86/75805 E PROT. 95/85847 DI CUI NON SI GARANTISCE LA FATTIBILITÀ E L'ESITO CHE SI RIMANDA ALL'ISTRUTTORIA DELLA P.A. IN QUANTO COMPROMESSO ANCHE DAGLI ULTERIORI ABUSI COMMESSI CHE ANDRANNO RIMOSSI), SIA AL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE A CURA E SPESA DELL'AGGIUDICATARIO, PRECISANDO CHE PROPRIO LA NECESSITÀ DI AGEVOLARE E PERMETTERE LA REGOLARIZZAZIONE DEL COMPENDIO HA COMPORTATO LA SCELTA DI INSERIRE I DUE APPARTAMENTI PIGNORATI IN UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

APPARTAMENTO sito a Roma, località Borghesiana, zona VALLE FIORITA/TOR BELLA MONACA/DUE LEONI, Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII), fuori dall'anello stradale del G.R.A. nella periferia est della capitale, identificato in Catasto dei Fabbricati al foglio 1021, part. 35, sub. 510, zona censuaria 6, categoria A/2, rendita € 569,39, con accesso pedonale da via San Biagio Platani n. 26 mediante transito sul cortile pavimentato (censito come area urbana al C.d.F. al foglio 1021 part 35 sub 511 non indicata nel pignoramento) e su rampa scale ab origine identificata al fg.1021/part.35/sub.2 (B.C.N.C.), confinante con app.to sub 4 affaccio su cortile sub 512 su tre lati, salvo se altri.

Per il bene, realizzato sine titolo, risultano presentate le Istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86/75805 ai sensi della Legge 47/85 per la legittimazione dell'appartamento (fg.1021/p.35/sub. 3) oltre che del locale garage (fg.1021/p.35/sub. 5) e prot. 95/85847 ai sensi della Legge 724/94 per "cambio di destinazione d'uso del locale garage (fg.1021/p.35/sub.5) in vano abitabile e fusione con il limitrofo appartamento" (fg.1021/p.35/sub.3) al fine di legittimare il cespite censito al fg.1021/p.35/sub.6 (già sub. 5 e sub. 3) articolato al PS1 in ingresso, cucina, pranzo (ex garage), soggiorno, bagno, camera e piccola area pertinenziale esterna, collegato da una scala a chiocciola interna al soprastante livello composto di disimpegno, 3 camere, bagno e balcone, presumibilmente frazionato con D.I.A. CH/61081/05, non reperita presso gli archivi municipali, originante le unità immobiliari censite al fg.1021/p.35/sub.509 ed al fg.1021/p.35/sub.510 in trattazione difformi da quanto chiesto di sanare per illeciti ampliamenti, frazionamenti, accorpamenti, variazioni della disposizione dei tramezzi interni, delle aperture finestrate, dei balconi, dei prospetti che potrebbero compromettere il rilascio dei titoli in sanatoria.

Da un confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emerge che L'APPARTAMENTO censito al fg.1021/p.35/sub.510 (già sub. 6, già sub. 3 e sub. 5) si COMPONE CATASTALMENTE in ingresso/soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera e balcone, risultando DI FATTO articolato in ingresso/soggiorno, cucina con annessa veranda, disimpegno, 2 camere, bagno e balcone, risultando ampliato ed accorpato a superfici di terza proprietà con difformità nei prospetti (presenza di canna fumaria, ampliamenti...) e nella consistenza del balcone (minore rispetto a quanto graficamente rappresentato), presentando variazioni nella disposizione dei tramezzi interni, illegittima realizzazione di una nuova cubatura (maggiore superficie utile e volumetria) ospitante una camera, ed un improprio balcone verandato con accesso dalla cucina, oltre ad includere sine titolo l'andito comune con l'interno n. 2 con cui risulta impropriamente unito nell'uso e nella consistenza.

IL COMPLESSO IMMOBILIARE, PRIVO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', DOVRA' OTTENERE NUOVI TITOLI EDILIZI ATTI SIA ALLA SUA LEGITTIMAZIONE (OTTENIMENTO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA PROT. 86/75805 E PROT. 95/85847 DI CUI NON SI GARANTISCE LA FATTIBILITÀ E L'ESITO CHE SI RIMANDA ALL'ISTRUTTORIA DELLA P.A. IN QUANTO COMPROMESSO ANCHE DAGLI ULTERIORI ABUSI COMMESSI CHE ANDRANNO RIMOSSI), SIA AL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE A CURA E SPESA DELL'AGGIUDICATARIO, PRECISANDO CHE PROPRIO LA NECESSITÀ DI AGEVOLARE E PERMETTERE LA REGOLARIZZAZIONE DEL COMPENDIO HA COMPORTATO LA SCELTA DI INSERIRE I DUE APPARTAMENTI PIGNORATI IN UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa avuto riguardo alla sola persona dell'esecutato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa avuto riguardo alla sola persona dell'esecutato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'unità immobiliare in trattazione confina con appartamento censito al fg.1021/part.35/sub.4 (int. 2), affaccio su cortile identificato al fg.1021/part.35/sub 512 su tre lati, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	114,00 mq	143,00 mq	1,00	143,00 mq	2,70 m	S1
corte esterna	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				146,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,00 mq		

Nel calcolo delle superfici sono stati esclusi gli ampliamenti ed i frazionamenti sine titolo quale la costruzione del vano abitativo in luogo della corte pertinenziale, il piccolo ripostiglio con accesso esterno e la realizzazione delle due illegittime unità immobiliari in luogo dell'unico appartamento staggito.

COMODA DIVISIBILITA':

Presupposto che la Corte di Cassazione afferma: "il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso", si attesta che il bene NON RISULTA COMODAMENTE DIVISIBILE (sebbene urbanisticamente ammesso ed impropriamente già di fatto suddiviso), poiché un frazionamento dell'unità immobiliare presuppone in primis la legittimazione dell'esistente con inevitabili lavori edili di ripristino (al momento in attesa del rilascio del condono edilizio richiesto con istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/75805/1 e prot. 0/85847/0 da cui peraltro il compendio risulta difforme per illeciti ampliamenti, frazionamenti ed accorpamenti che potrebbero comprometterne l'esito positivo) precisando che ULTERIORI INTERVENTI SU IMMOBILI NON REGOLARI (ovvero con istanza di condono pendente) RIPETONO LE CARATTERISTICHE DI ILLEGITTIMITA' DEL MANUFATTO PRINCIPALE (Cass. Sez. III n. 805 del 13 gennaio 2002).

Altresì si precisa che il compendio immobiliare già risulta oggetto della DIA CH/2005/61081 con cui venne presumibilmente suddiviso l'appartamento (fg.1021/p.35/sub.6) posto ai piani terra e seminterrato in due distinte unità immobiliari (fg.1021/p.35/sub.509 e sub. 510), all'uopo si precisa che alcuni Municipi di Roma

Capitale (in tempi passati) accettavano ugualmente (presupposta la conformità alle N.T.A. di P.R.G.) la presentazione di pratiche edilizie aventi ad oggetto immobili oggetto di condoni pendenti, tra cui gli interventi edili previsti dall'art. 3 del D.P.R. 380/01, comma 1:

lettere a) di manutenzione ordinaria.

lettera b) di manutenzione straordinaria (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento/accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici (condizione non rispettata nel cespite de quo) e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela - D.L. 42/04)

a condizione che risultassero le seguenti dichiarazioni:

- attestazione asseverata del richiedente, con allegata documentazione comprovante l'avvenuto pagamento degli oneri concessori;
- attestazione asseverata del progettista incaricato dell'intervento circa l'avvenuta consegna all'U.S.C.E. di tutta la documentazione prevista;
- attestazione circa l'esistenza di vincoli interessanti l'immobile oggetto di condono ed i relativi nulla osta;
- ATTO DI OBBLIGO contenente la rinuncia del plus - valore e l'IMPEGNO A DEMOLIRE QUANTO REALIZZATO, IN CASO DI SUCCESSIVO DINIEGO (in contrasto con la definizione di comoda divisibilità che richiede porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento non compromesso da servitù, pesi e non richiedenti opere complesse o di notevole costo - Cass. civ. n. 25888/2016).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	59,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2,70 m	T
balcone	5,00 mq	6,00 mq	0,33	2,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

Nel calcolo delle superfici sono stati esclusi gli ampliamenti sine titolo quale la costruzione del nuovo vano abitativo, del balcone chiuso con veranda adiacente la cucina e l'accorpamento nell'uso e nella consistenza alla limitrofa unità immobiliare di terza proprietà (int. 2 - non pignorata), oltre che all'andito di accesso comune all'interno n. 2 (bene non pignorato) ed all'interno n. 1A (bene pignorato in trattazione).

COMODA DIVISIBILITA':

Presupposto quanto illustrato per il bene n. 1) si precisa che il bene NON RISULTA NE' COMODAMENTE, NE' URBANISTICAMENTE DIVISIBILE poiché l'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione (Tessuti della Città da ristrutturare) al punto 4) non ammette alcun intervento su lotti interessati DA EDIFICAZIONE ABUSIVA NON CONDONATA (lettera d) oltre a prevedere (lettera e) frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL, presentando il bene de quo una superficie non sufficiente (v. capitolo "Normativa urbanistica").

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1994 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 35, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 vani Piano S1-PT
Dal 13/02/2007 al 22/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2021, Part. 35, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.220,13 Piano S1
Dal 22/02/2007 al 25/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 35, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.220,13 Piano S1
Dal 25/02/2008 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 35, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.220,13 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 19/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 35, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 1.220,13 Piano S1

SI PRECISA CHE:

- La proprietà dell'immobile corrisponde a quella reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1994 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 35, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 vani Piano S1-PT
Dal 13/02/2007 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2021, Part. 35, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 569,39 Piano T
Dal 13/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 35, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 569,39 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1021, Part. 35, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 569,39 Piano T

SI PRECISA CHE:

- La proprietà dell'immobile corrisponde a quella reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1021	35	509	6	A2	6	7,5 vani	146 mq	1220,13 €	S1		

Corrispondenza catastale

L'APPARTAMENTO si COMPONE CATASTALMENTE in ingresso/cucina/pranzo, soggiorno, 2 bagni, 2 disimpegni, 2 camere, guardaroba e piccola area pertinenziale esterna, MENTRE DI FATTO risulta impropriamente ampliato e frazionato in due diverse abitazioni con autonomo accesso dalla corte circostante a mezzo di una diversa distribuzione dei tramezzi interni e tamponatura della corte pertinenziale (aumento di superficie utile, lorda, volumetria e variazione dei prospetti) risultando composto da un'unità abitativa articolata in ingresso/soggiorno/angolo cottura/pranzo, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio/guardaroba e da una seconda unità abitativa articolata in ingresso/angolo cottura/soggiorno/pranzo, 2 camere, disimpegno e bagno, servita da un ripostiglio esterno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1021	35	510	6	A2	6	3,5 vani		569,39 €	T		

Corrispondenza catastale

L'APPARTAMENTO si COMPONE CATASTALMENTE in ingresso/soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera e balcone, risultando DI FATTO articolato in ingresso/soggiorno, cucina con annessa veranda, disimpegno, 2 camere, bagno e balcone, risultando ampliato ed accorpato a superfici di terza proprietà con difformità nei prospetti (presenza di canna fumaria, ampliamenti...) e nel balcone (di minore consistenza rispetto a quanto graficamente rappresentato), presentando variazioni nella disposizione dei tramezzi interni, illegittima realizzazione di una nuova cubatura (maggior superficie utile e volumetria) ospitante una camera, ed un improprio balcone verandato con accesso dalla cucina, oltre ad includere sine titolo l'andito comune con l'interno n. 2 con cui risulta impropriamente unito nell'uso e nella consistenza.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

Il bene complessivamente necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso.

Presenta, altresì, una diffusa presenza di umidità di risalita con muffe sviluppate su diverse porzioni di pareti ed escoriazioni dell'intonaco in facciata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

Il bene complessivamente necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso, rilevandosi al suo interno tracce di umidità e muffa. Le parti comuni e le facciate risultano da mantenere.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

1)

SI ILLUSTRA CHE IL FABBRICATO SITO IN ROMA ALLA VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24-26 SI ARTICOLA NEI SOTTOSTANTI CESPITI:

- APPARTAMENTO int. 2 - P.T. (bene non pignorato) censito al foglio 1021, part. 35 sub. 4.
- APPARTAMENTO int. 1 - P.S1. (bene pignorato) censito al foglio 1021, part. 35 sub 509 [già porzione dell'APPARTAMENTO sub. 6 nato dall'unione del sub.3 (appartamento int. 1 PS1-PT) e del sub. 5 (garage PS1)].
- APPARTAMENTO int. 1A - P.T. (bene pignorato) censito al foglio 1021, part. 35 sub 510 [già porzione dell'APPARTAMENTO sub. 6 nato dall'unione del sub.3 (appartamento int. 1 PS1-PT) e del sub. 5 (garage PS1)].

2)

AB ORIGINE DOTATI DEI SEGUENTI B.C.N.C. (BENI COMUNI NON CENSIBILI):

- SCALE/ANDRONE/CENTRALE TERMICA censiti al foglio 1021, part. 35 sub 2, ovvero rampa di accesso al piano terra (ove si trovano gli attuali appartamenti distinti con l'interno n. 1A e n. 2) e volume tecnico con accesso dal locale garage (oggi inglobato con istanza di condono 95/85847 nell'appartamento int. 1 a seguito di cambio d'uso e fusione del locale garage).
- AREA GIARDINATA /LASTRICATA ESTERNA censita al foglio 1021, part. 35 sub. 1.

2.1)

IL B.C.N.C. (BENE COMUNE NON CENSIBILE) CENSITO AL FOGLIO 1021, PART. 35 SUB. 1 (AREA PERTINENZIALE ESTERNA) DAL 20/03/2007 ASSUMEVA CON PROTOCOLLO N. RM0343118 IN ATTI DAL 20/03/2007 PER CREAZIONE AREE URBANE (N. 2589.1/2007) I SEGUENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

- foglio 1021, part. 35 sub. 511, area urbana di 371,00 mq
- foglio 1021, part. 35 sub. 512, area urbana di 371,00 mq

RISULTANTI CATASTALMENTE INTESTATI A:

-***** nato a ***** il ***** , per la quota di 1/3 (proprietario dell'appartamento int. 2 – sub. 4).

-***** nato a ***** il ***** , per la quota di 1/3 (comproprietario per la quota di 1/2 dell'appartamento int. 1-1A – sub. 509-510, già sub. 6, già sub. 3 e sub. 5).

-***** nata a ***** il ***** per la quota di 1/3 (comproprietaria per la quota di 1/2 dell'appartamento int. 1-1A – sub. 509-510, già sub. 6, già sub. 3 e sub. 5).

3)

L'ACCESSO AL COMPENDIO IMMOBILIARE AVVIENE DAI CIVICI N. 24 (carrabile) E N. 26 (pedonale) DI VIA SAN BIAGIO PLATANI (diversi per localizzazione rispetto alla rappresentazione grafica dei subalterni in atti dell'Agenzia delle Entrate) CHE IMMETTONO NELLE CORTI CENSITE AI SUB. 511 E SUB. 512 DA CUI SI ACCEDE AL COMPENDIO STAGGITO ED AL SUB. 2.

La sottoscritta ritiene che sulle predette aree urbane (subb 511 e 512 non indicate in pignoramento) gravi servitù di transito pedonale a favore dei cespiti pignorati salvo diverso avviso del G.E.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

Il fabbricato di cui il cespite in trattazione è parte si eleva su due livelli con copertura piana a terrazzo non praticabile e struttura portante in muratura tufacea dotata di camera d'aria con solai in travetti prefabbricati e laterizi.

L'APPARTAMENTO posto al PS1, impropriamente ampliato e frazionato in due unità immobiliari distinte con autonomo accesso dall'area esterna, presenta:

Nella porzione articolata in ingresso/soggiorno con angolo cottura/pranzo, disimpegno, due camere e bagno:

- Pareti prevalentemente tinteggiate.
- Pavimento in gres ceramico (30 cm x 30 cm).
- Bagno (dotato di w.c., bidet, lavabo e vasca) con finiture in gres ceramico.
- Porte lignee.
- Infissi in PVC simil legno con sistema di oscuramento in persiane di ferro.

Nella porzione articolata in ingresso/soggiorno con angolo cottura/pranzo, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno:

- Pareti prevalentemente tinteggiate.
- Pavimento ceramico con dimensioni 30 cm x 30 cm, ad esclusione della zona angolo cottura/pranzo che presenta piastrelle cm 20 x cm 10.
- bagno (dotato di w.c., bidet, lavabo e doccia) con pavimento ceramico cm 20 x cm 20 e rivestimento ceramico cm 20 x cm 10.
- Porte tamburate.
- Infissi in alluminio con sistema di oscuramento in persiane di ferro.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

L'APPARTAMENTO posto al PT, impropriamente ampliato ed accorpato alla limitrofa unità distinta con l'interno n. 2 (non pignorata) con autonomo accesso dall'area esterna, presenta:

- Pareti tinteggiate.
- Pavimento in gres ceramico (31,50 cm x 31,50 cm).
- Bagno (dotato di w.c., bidet, lavabo e doccia) con finitura del piano di calpestio in gres ceramico (33,00 cm x 25,00 cm).
- pareti in stucco veneziano e pavimento in laminato nella camera realizzata impropriamente in ampliamento alla volumetria in fase di legittimazione.
- Porte lignee.
- Infissi in alluminio con sistema di oscuramento in persiane di ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

L'appartamento sito in via San Biagio Platani n. 24, int. 1, piano S1 (censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1021, part. 35, sub. 509) risulta concesso in locazione unitamente all'area pertinenziale identificata al foglio 1021, part. 35, sub. 511 e sub. 512 (non pignorate) con CONTRATTO DI LOCAZIONE sottoscritto in data 01/04/2019, registrato il 04/04/2019 (prima del pignoramento trascritto in data 04/08/2020 e notificato in data 08/07/2020) mediante il sig. **** Omissis **** lo concedeva ad uso abitativo in locazione alla sig.ra **** Omissis **** per il canone annuo di € 3.000,00 (€ 250,00 mensili) con durata di anni nove decorrenti dal 01/04/2019 (scadenza 31/03/2028) e rinnovo automatico di ulteriori nove anni salvo disdetta da intimare 60 mesi prima.

Il sig. **** Omissis **** consegnava, altresì, al custode giudiziario anche la scrittura privata del 06/06/2019 mediante la quale le parti convenivano:

- il versamento anticipato del canone per l'importo di € 10.000,00.
- la riduzione del canone del 33% (portandolo quindi a €/anno 2.000,00) per il periodo compreso tra il 01/01/2019 e il 30/06/2024 in modo da ritenersi pagato il canone per il predetto quinquennio (2.000,00 euro per 5 anni).

Al riguardo con relazione, che si condivide, deposita e datata 08/03/2022 l'Avv. **** Omissis ****, custode giudiziario, precisava che:

- Il contratto ha data certa anteriore al pignoramento (08/07/2020) ed è prima facie opponibile.
- La scrittura privata del 06/06/2019 non sembra avere data certa di modo che la riduzione del canone non pare opponibile.
- Il versamento della somma anticipata a titolo di canone non è stato documentato, non sembra avere data certa, ma ove pure risultasse il contrario, la liberazione delle pigioni, superiore ai tre anni ma non trascritta prima del pignoramento, potrebbe avere effetto in pregiudizio creditori pignorante ed intervenuti ai sensi dell'art. 2918 cc. al massimo per un anno dalla data del pignoramento (08/07/2020 - 08/07/21).

Inoltre si illustra che da indagini esperite da questo perito risulta un CANONE LOCATIVO nella zona omogenea ove ricade il cespite de quo (similare per altro all'epoca della sottoscrizione del contratto, della trascrizione del pignoramento ed all'attualità) pari ad €/mq/mese 5,95 derivante dalla media dei valori estrapolati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (€/mq/mese 7,40) e dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR (€/mq/mese 4,50).

Ovvero il valore locativo del cespite staggito risulta pari ad €/mese 892,5 arrotondabile a €/mese 890,00 (= €/mq/mese 5,95 x mq 150,00 lordi ragguagliati) precisando che nella valutazione sono escluse le aree esterne non pignorate.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

L'appartamento sito in via San Biagio Platani n. 24, int. 1A, piano terra (censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1021, part. 35, sub. 510) risulta concesso in uso con CONTRATTO DI LOCAZIONE sottoscritto in data 20/09/2019, registrato il 14/10/2019 (prima del pignoramento trascritto in data 04/08/2020 e notificato in data 08/07/2020) mediante il quale il sig. **** Omissis **** lo concedeva ad uso abitativo in locazione al sig. **** Omissis **** per il canone totale per l'intero novennio pari ad euro 12.000,00 (=1.333,00 euro/anno = 111,00 euro/mese) "già regolarmente pagato e per cui l'atto vale come quietanza" con durata di anni nove decorrenti dal 19/09/2019 (scadenza 19/09/2028) e rinnovo automatico di ulteriori nove anni salvo disdetta da intimare 60 mesi prima.

Al riguardo con relazione, che si condivide, deposita e datata 08/03/2022 l'Avv. **** Omissis ****, custode giudiziario, precisava che sulla locazione dell'appartamento sito in Via San Biagio Platani, n. 26, piano T concesso in locazione al sig.***** *****;

- Il contratto ha data certa anteriore al pignoramento (08/07/2020) ed è prima facie opponibile.
- la liberazione delle pigioni, superiore ai tre anni ma non trascritta prima del pignoramento, ha effetto in pregiudizio creditori pignorante ed intervenuti ai sensi dell'art 2918 cc. al massimo per un anno dalla data del pignoramento (08/07/2020 - 08/07/2021).

Inoltre si illustra che da indagini esperite da questo perito risulta un CANONE LOCATIVO nella zona omogenea ove ricade il cespite de quo (similare per altro all'epoca della sottoscrizione del contratto, della trascrizione del pignoramento ed all'attualità) pari ad €/mq/mese 5,95 derivante dalla media dei valori estrapolati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (€/mq/mese 7,40) e dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR (€/mq/mese 4,50).

Ovvero il valore locativo del cespite staggito risulta pari ad €/mese 446,25 arrotondabile a €/mese 450,00 (= €/mq/mese 5,95 x mq 75,00 lordi ragguagliati) precisando che nella valutazione sono escluse le aree esterne non pignorate.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1965	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Carmela Cavallaro Notaio in Roma	14/12/1965	144697	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	29/12/1965	14349	

Dal 07/04/1994	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Elvira Bellelli Notaio in Roma	07/04/1994	28817	6454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/05/1994	28885	15810
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	26/04/1994	15776	Serie 1V

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si acclude in allegato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (reperito in copia conforme presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma) del 07/04/1994, stipulato a rogito della Dott.ssa Elvira Bellelli Notaio in Roma rep. 28817, racc. 6454, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma - Atti Pubblici in data 26/04/1994 al n. 015776, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 04/05/1994 al Reg. Gen. 28885 ed al Reg. Part. 15810 con cui le sig.re **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendevano ai sig.ri **** Omissis ****, celibe, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis ****, nubile, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la porzione immobiliare sita in Roma alla via S. Biagio Platani n. 24/26 e nello specifico l'appartamento distinto con l'interno n. 1, dislocato su due livelli collegati tra loro da scala interna, composto da ingresso, cucina, soggiorno, studio, due bagni, corridoio e quattro camere censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1021, part. 35, sub. 6, PS1-PT.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 20/05/2013
Reg. gen. 49171 - Reg. part. 6701
Quota: 1/2
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 24/04/2013
N° repertorio: 963
Note: oggetto dell'ipoteca risultano, tra altri, la quota di 1/2 dei beni censiti al foglio 1021, part. 35, sub. 509, cat. A/2 ed al foglio 1021, part. 35, sub. 510, cat. A/2.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 08/10/2014
Reg. gen. 108583 - Reg. part. 14698
Quota: 1/2
Importo: € 350.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 288.274,00
Rogante: Tribunale di Velletri sez. distaccata di Albano Laziale
Data: 16/09/2013
N° repertorio: 475
Note: oggetto dell'ipoteca risultano, tra altri, la quota di 1/2 dei beni censiti al foglio 1021, part. 35, sub. 509, cat. A/2 ed al foglio 1021, part. 35, sub. 510, cat. A/2.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 22/09/2017
Reg. gen. 108315 - Reg. part. 19283
Quota: 1/2
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 755.296,39
Rogante: Tribunale Civile di Roma
Data: 07/04/2017
N° repertorio: 8535
Note: oggetto dell'ipoteca risultano, tra altri, la quota di 1/2 dei beni censiti al foglio 1021, part. 35, sub. 509, cat. A/2 ed al foglio 1021, part. 35, sub. 510, cat. A/2.

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma 1 il 04/08/2020
Reg. gen. 78983 - Reg. part. 54761
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: oggetto del pignoramento risulta la quota di 1/2 dei beni censiti al foglio 1021, part. 35, sub. 509, cat. A/2 ed al foglio 1021, part. 35, sub. 510, cat. A/2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

Oneri di cancellazione

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 1).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

Dal PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14/04/2008) - risulta che il cespite in oggetto ricadente nell'ambito di SISTEMI E REGOLE è compreso nella CITTA' DA RISTRUTTURARE - TESSUTI NEI PROGRAMMI INTEGRATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (Norme Tecniche di Attuazione articoli nn. 51-52-53) all'interno del PROGRAMMA INTEGRATO denominato PRINT RES. MUN. VIII N. 5 BORGHESIANA (Municipio VI, ex VIII).

Precisando, con rimando a quanto già relazionato al capitolo "Consistenza immobile" con particolare riguardo alla COMODA DIVISIBILITA', che l'art.52 delle Norme Tecniche di Attuazione (Tessuti della Città da ristrutturare) al punto 4) prevede per gli interventi di categoria RE (Ristrutturazione Edilizia), DR (Demolizione e Ricostruzione di edifici), AMP (Ampliamento), NE (Nuova Edificazione), le seguenti prescrizioni particolari:

- a) non devono prevedere aumenti di SUL (Superficie Utile Lorda) che comportino il superamento dell'indice EF di cui al comma 5 (ovvero, ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq).
- c) se comportano aumento di SUL, sono condizionati all'obbligo di realizzare i parcheggi privati per l'intero edificio.
- d) NON SONO AMMESSI SU LOTTI INTERESSATI DA EDIFICAZIONE ABUSIVA NON CONDONATA, né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata (il compendio in trattazione risulta oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria non rilasciata).
- e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL.

Altresì per quanto riguarda il BONUS FACCIATE L. 160/2019 il bene ricade in ZTO "B" (GID 12415).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 24, INTERNO 1, PIANO S1

DA INDAGINI ESPERITE PRESSO IL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, U.O. CONDONO, REPERITO L'ATTO DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE PRESSO GLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., VISIONATO IL PIANO REGOLATORE DI ROMA ED ESPERITE INDAGINI CATASTALI, OLTRE ALLO STUDIO DEL FASCICOLO TELEMATICO IN ATTI, LA SCRIVENTE APPURAVA CHE:

a) In data 14/12/1965 con ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato a rogito della Dott.ssa Carmela Cavallaro Notaio in Roma rep. 144697, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma - Atti Pubblici in data 29/12/1965 al n. 14349 la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** acquistavano congiuntamente per l'intero il terreno censito presso il Catasto alla partita n. 26509, foglio 1021, allegato 452, particella 35 con estensione are 10.00.

b) In data 07/04/1986 con protocollo 75805 (già consegnato presso il Comune di Roma, Circoscrizione VIII in data 14/11/1985 con protocollo n. 41571) la sig.ra **** Omissis **** presentava presso la Ripartizione XV ai sensi della Legge 47/85 la ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (al momento non rilasciata - in attesa di lavorazione) per l'immobile sito in Roma alla via San Biagio Platani 24-26, località Belvedere, precisando che il fabbricato elevato su due livelli, si componeva di un appartamento (sott. 1) comprendente il piano terra più parte del piano primo con superficie di 148,25 mq e di un secondo immobile (sott. 0) al piano primo con superficie utile di 56,45 mq, oltre al piano terra di un garage ed un locale tecnico. Altresì la proprietà dichiarava che il fabbricato, con volume totale di 845,46 mc, superficie utile abitabile di 204,70 mq e per servizi/accessori di circa 29,80 mq, terminato nel 1966 non presentava oltre ai blocchetti di tufo a vista altre finiture risultando articolata la domanda come segue:

b.1) Sott.0 (acclusa in allegato) per l'immobile (non oggetto della presente procedura esecutiva), distinto con l'interno n. 2 posto al piano primo (catastalmente piano terra), avente una superficie utile abitabile di 56,45 mq in TIPOLOGIA 2 (opere realizzate senza licenza edilizia o concessione, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

b.2) Sott.1 (acclusa in allegato) per l'immobile (oggetto della presente procedura esecutiva), distinto con l'interno n. 1 posto al P1/PT, avente una superficie utile abitabile (appartamento) di 148,25 mq ed una superficie non residenziale (tra cui il garage) di 29,82 mq ragguagliata a mq 17,88 (= 29,82 mq x 0,60) in TIPOLOGIA 2 (opere realizzate senza licenza edilizia o concessione, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

Dai grafici acclusi alla domanda di condono, l'appartamento (comprendente il bene oggetto di pignoramento) posto su due livelli (fg.1021/p.35/sub.3) collegati da una scala a chiocciola interna si articolava al piano terra (catastalmente PS1) in ingresso, cucina, salone, pranzo, bagno, piccola corte esterna ed al piano primo (catastalmente P.T.) in disimpegno, 3 camere da letto, bagno e balcone, sebbene il piano soprastante presentava anche autonomo ingresso da un andito comune con accesso dal corpo scala esterno (B.C.N.C.-fg.1021/p.35/sub.2). Completava la proprietà al PS1 un locale garage dotato di un volume tecnico (fg.1021/p.35/sub.5).

c)In data 20/12/1990 venne costituita in Catasto dei Fabbricati l'ABITAZIONE distinta con l'interno n. 1, posta al piano S1-T di via San Biagio Platani n. 26 censita al foglio 1021, part. 35, sub. 3, cat. A/2.

d)In data 20/12/1990 venne costituito in Catasto dei Fabbricati il GARAGE CON ANNESSO VOLUME TECNICO, posto al piano S1 di via San Biagio Platani n. 24 censito al foglio 1021, part. 35, sub. 5, cat. C/6.

e)In data 25/07/1991 veniva soppresso presso il Catasto dei Fabbricati il GARAGE CON ANNESSO VOLUME TECNICO censito al foglio 1021, part. 35, sub. 5, cat. C/6 e l'ABITAZIONE censita al foglio 1021, part. 35, sub. 3, cat. A/2 per FUSIONE DEL GARAGE NELL'ABITAZIONE (n. 66394.1/1991). La soppressione variava gli immobili censiti al foglio 1021, part. 35, sub. 3 (abitazione) e sub. 5 (garage) originando il sub. 6 posto al piano T-S1 (abitazione + ex garage con volume tecnico, ora ad uso abitativo).

f)In data 07/04/1994 con ATTO DI COMPRAVENDITA (reperito in copia conforme presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma ed accluso in allegato) stipulato a rogito della Dott.ssa Elvira Bellelli Notaio in Roma rep. 28817, racc. 6454, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma - Atti Pubblici in data 26/04/1994 al n. 015776, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 04/05/1994 al Reg. Gen. 28885 ed al Reg. Part. 15810 la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendevano ai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la porzione immobiliare sita in Roma alla via S. Biagio Platani n. 24/26 e nello specifico l'appartamento distinto con l'interno n. 1, dislocato su due livelli collegati tra loro da scala interna, composto da ingresso, cucina, soggiorno, studio, due bagni, corridoio e quattro camere censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1021, part. 35, sub. 6, PS1-PT.

g)In data 05/06/1995 con protocollo 95/85847 (al momento non rilasciata - in attesa di lavorazione) la sig.ra **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma, Ufficio Speciale Condono Edilizio - U.S.C.E. ai sensi del D.L. 649/94 e della Legge 724/94 la ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (acclusa in allegato) chiedendo di legittimare il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL LOCALE AD USO GARAGE (fg.1021/p.35/sub.5) IN VANO ABITABILE E FUSIONE CON IL LIMITROFO APPARTAMENTO (fg.1021/p.35/sub.3), ovvero di legittimare il bene censito al fg.1021/p.35/sub.6 (già sub. 5 e sub. 3) acquistato in comproprietà con il sig. **** Omissis **** articolato al PS1 in ingresso, cucina, pranzo (ex garage), soggiorno, bagno, camera e piccola area pertinenziale esterna, collegato da una scala a chiocciola interna al soprastante livello composto di disimpegno, 3 camere, bagno e balcone.

h) In data 27/09/2005 veniva presentata presso il Municipio VI del Comune di Roma la D.I.A. CH/61081/05 che questo perito chiedeva in copia con "domanda di accesso ai documenti amministrativi" (Legge 241/90 e ss.mm.ii. - DPR 184/06 - Deliberazione Assemblea Capitolina n. 6/9) al competente ufficio comunale per sentirsi rispondere a mezzo PEC dalla Direzione Tecnica - Ufficio Ispettorato Edilizia Privata con missiva prot. 189021 del 30/11/2021 (acclusa in allegato):

"In riferimento alla domanda in oggetto, si comunica che, a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, risulta pervenuta al protocollo di questo Municipio la documentazione come da distinta allegata prot. CH/2005/61081, ma il relativo fascicolo non è stato reperito presso l'archivio di questo Ufficio. Si allega la distinta di protocollo della pratica CH/2006/40737 riguardante la comunicazione di fine lavori il cui fascicolo non è stato reperito presso l'Archivio di questo Ufficio. Si comunica infine, che a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, non è stata reperita ulteriore documentazione presso l'archivio di questo Ufficio".

Tale documentazione veniva anche chiesta senza esito all'esecutato in sede di sopralluogo.

Dalle variazioni analizzate presso il Catasto dei Fabbricati di Roma, risultava che con tale D.I.A. CH/61081/05 veniva operato il frazionamento dell'unità immobiliare distinta al fg.1021/p.35/sub.6 nei due distinti immobili pignorati identificati al fg.1021/p.35/sub.509 ed al fg.1021/p.35/sub.510 a mezzo di opere edilizie comportanti l'eliminazione della scala interna, una nuova disposizione dei tramezzi e variazione dei prospetti con l'apertura/modifica di talune aperture finestrate.

i) IL SOPRALLUOGO ESPERITO HA EVIDENZIATO SIA VARIAZIONI RISPETTO A QUANTO RISULTA CATASTALMENTE, SIA A QUANTO CHIESTO DI CONDONARE:

i.1) DA UN CONFRONTO DELLO STATO DEI LUOGHI CON LA PLANIMETRIA CATASTALE EMERGE:

L'APPARTAMENTO censito al fg.1021/p.35/sub.509 (già sub. 6, già sub. 3 e sub. 5) si COMPONE CATASTALMENTE in ingresso/cucina/pranzo, soggiorno, 2 bagni, 2 disimpegni, 2 camere, guardaroba e piccola area pertinenziale esterna, MENTRE DI FATTO risulta impropriamente ampliato e frazionato in due diverse abitazioni con autonomo accesso dalla corte circostante a mezzo di una diversa distribuzione dei tramezzi interni e tamponatura della corte pertinenziale (aumento di superficie utile, lorda, volumetria e variazione dei prospetti) risultando composto da un'unità abitativa articolata in ingresso/soggiorno/angolo cottura/pranzo, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio/guardaroba e da una seconda unità abitativa articolata in ingresso/angolo cottura/soggiorno/pranzo, 2 camere, disimpegno e bagno, servita da un ripostiglio esterno.

L'APPARTAMENTO censito al fg.1021/p.35/sub.510 (già sub. 6, già sub. 3 e sub. 5) si COMPONE CATASTALMENTE in ingresso/soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera e balcone, risultando DI FATTO articolato in ingresso/soggiorno, cucina con annessa veranda, disimpegno, 2 camere, bagno e balcone, risultando ampliato ed accorpato a superfici di terza proprietà con difformità nei prospetti (presenza di canna fumaria, ampliamenti...) e nella consistenza del balcone (minore rispetto a quanto graficamente rappresentato), presentando variazioni nella disposizione dei tramezzi interni, illegittima realizzazione di una nuova cubatura (maggiore superficie utile e volumetria) ospitante una camera, ed un improprio balcone verandato con accesso

dalla cucina, oltre ad includere sine titolo l'andito comune con l'interno n. 2 con cui risulta impropriamente unito nell'uso e nella consistenza.

i.2) DA UN CONFRONTO DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO CHIESTO DI SANARE (fg.1021/p.35/sub.6, già sub. 3 e sub. 5) EMERGE:

Dai grafici acclusi all'istanza di concessione edilizia in sanatoria 86/75805/sott. 1 il bene risultava posto su due livelli (fg.1021/p.35/sub.3) collegati da una scala a chiocciola interna articolandosi al piano terra (catastalmente PS1) in ingresso, cucina, salone, pranzo, bagno, piccola corte esterna ed al piano primo (catastalmente P.T.) in disimpegno, 3 camere da letto, bagno e balcone, sebbene il piano soprastante presentava anche autonomo ingresso da un andito comune con accesso dal corpo scala esterno (B.C.N.C.-fg.1021/p.35/sub.2). Completava la proprietà al PS1 un locale garage dotato di un volume tecnico (fg.1021/p.35/sub.5) per cui con istanza di concessione edilizia in sanatoria 95/85847/0 si chiedeva il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (fg.1021/p.35/sub.5) IN VANO ABITABILE E FUSIONE CON IL LIMITROFO APPARTAMENTO (fg.1021/p.35/sub.3), ovvero di legittimare il bene censito al fg.1021/p.35/sub.6 (già sub. 5 e sub. 3) articolato al PS1 in ingresso, cucina, pranzo (ex garage), soggiorno, bagno, camera e piccola area pertinenziale esterna, collegato da una scala a chiocciola interna al soprastante livello composto di disimpegno, 3 camere, bagno e balcone.

DI FATTO IL BENE CENSITO AL fg.1021/p.35/sub.6 RISULTA FRAZIONATO IN DUE UNITA' ABITATIVE POSTE UNA AL PS1 (fg.1021/p.35/sub.509) E L'ALTRA AL PIANO TERRA (fg.1021/p.35/sub.510), A LORO VOLTA AMPIATE E VARIATE COME SEGUE:

La porzione di bene posta al piano S1 è stata impropriamente ampliata e frazionata in due diverse abitazioni con autonomo accesso dalla corte circostante a mezzo di una diversa distribuzione dei tramezzi interni e tamponatura della corte pertinenziale (aumento di superficie utile, lorda, volumetria e variazione dei prospetti anche con nuove aperture finestrate) risultando composto da un'unità abitativa articolata in ingresso/soggiorno/angolo cottura/pranzo, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio/guardaroba e da una seconda unità abitativa articolata in ingresso/angolo cottura/soggiorno/pranzo, 2 camere, disimpegno e bagno, servita da un ripostiglio esterno.

La porzione di bene posta al piano terra presenta variazioni dei prospetti (aggiunta di una canna fumaria, difformità del balcone...), impropri ampliamenti (realizzazione di una camera e di un balcone verandato) ed un illecito accorpamento al limitrofo bene non pignorato distinto con l'interno n. 2 e con l'andito di accesso comune allo stesso, risultando di fatto articolata in ingresso/soggiorno, cucina con annessa impropria veranda, disimpegno, 2 camere (di cui una illegittima), bagno e balcone.

IL COMPLESSO IMMOBILIARE, PRIVO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', DOVRA' OTTENERE NUOVI TITOLI EDILIZI ATTI SIA ALLA SUA LEGITTIMAZIONE (OTTENIMENTO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA PROT. 86/75805 E PROT. 95/85847 DI CUI NON SI GARANTISCE LA FATTIBILITÀ E L'ESITO CHE SI RIMANDA ALL'ISTRUTTORIA DELLA P.A. IN QUANTO COMPROMESSO ANCHE DAGLI ULTERIORI ABUSI COMMESSI CHE ANDRANNO RIMOSSI), SIA AL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE A CURA E SPESA DELL'AGGIUDICATARIO, PRECISANDO CHE PROPRIO LA NECESSITÀ DI AGEVOLARE E PERMETTERE LA REGOLARIZZAZIONE DEL COMPENDIO HA COMPORTATO LA SCELTA DI INSERIRE I DUE APPARTAMENTI

PIGNORATI IN UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SAN BIAGIO PLATANI N. 26, INTERNO 1A, PIANO TERRA RIALZATO

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 1).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1 APPARTAMENTO sito a Roma, località Borghesiana, zona VALLE FIORITA/TOR BELLA MONACA/DUE LEONI, Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII), fuori dall'anello stradale del G.R.A. nella periferia est della capitale, identificato in Catasto dei Fabbricati al foglio 1021, part. 35, sub. 509, zona censuaria 6, categoria A/2, rendita € 1.220,13, cui si accede dal civico 24 di via San Biagio Platani mediante transito sul cortile censito al foglio 1021, part. 35, sub. 512 (non indicato nel pignoramento) e confinante su 4 lati con il predetto, mentre l'area cortilizia compresa tra il fabbricato e la recinzione perimetrale del compendio, identificata ai subb 511 e 512 della part 35 del foglio 1021 confina nel suo insieme con distacco su via San Biagio Platani, proprietà identificate al fg.1021/p.1297 ed al fg.1021/p.1145, salvo se altri. Per il bene, realizzato sine titolo, risultano presentate le Istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86/75805 ai sensi della Legge 47/85 per la legittimazione dell'appartamento (fg.1021/p.35/sub. 3) oltre che del locale garage (fg.1021/p.35/sub. 5) e prot. 95/85847 ai sensi della Legge 724/94 per "cambio di destinazione d'uso del locale garage (fg.1021/p.35/sub.5) in vano abitabile e fusione con il limitrofo appartamento" (fg.1021/p.35/sub.3) al fine di legittimare il cespite censito al fg.1021/p.35/sub.6 (già sub. 5 e sub. 3) articolato al PS1 in ingresso, cucina, pranzo (ex garage), soggiorno, bagno, camera e piccola area pertinenziale esterna,

collegato da una scala a chiocciola interna al soprastante livello composto di disimpegno, 3 camere, bagno e balcone, presumibilmente frazionato con D.I.A. CH/61081/05, non reperita presso gli archivi municipali, originante le unità immobiliari censite al fg.1021/p.35/sub.509 in trattazione ed al fg.1021/p.35/sub.510 difformi da quanto chiesto di sanare per illeciti ampliamenti, frazionamenti, accorpamenti, variazioni della disposizione dei tramezzi interni, delle aperture finestrate, dei balconi, dei prospetti che potrebbero compromettere il rilascio dei titoli in sanatoria. Da un confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emerge che L'APPARTAMENTO censito al fg.1021/p.35/sub.509 (già sub. 6, già sub. 3 e sub. 5) si COMPONE CATASTALMENTE in ingresso/cucina/pranzo, soggiorno, 2 bagni, 2 disimpegni, 2 camere, guardaroba e piccola area pertinenziale esterna, MENTRE DI FATTO risulta impropriamente ampliato e frazionato in due diverse abitazioni con autonomo accesso dalla corte circostante a mezzo di una diversa distribuzione dei tramezzi interni e tamponatura della corte pertinenziale (aumento di superficie utile, lorda, volumetria e variazione dei prospetti) risultando composto da un'unità abitativa articolata in ingresso/soggiorno/angolo cottura/pranzo, disimpegno, bagno, camera, ripostiglio/guardaroba e da una seconda unità abitativa articolata in ingresso/angolo cottura/soggiorno/pranzo, 2 camere, disimpegno e bagno, servita da un ripostiglio esterno. IL COMPLESSO IMMOBILIARE, PRIVO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', DOVRA' OTTENERE NUOVI TITOLI EDILIZI ATTI SIA ALLA SUA LEGITTIMAZIONE (OTTENIMENTO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA PROT. 86/75805 E PROT. 95/85847 DI CUI NON SI GARANTISCE LA FATTIBILITÀ E L'ESITO CHE SI RIMANDA ALL'ISTRUTTORIA DELLA P.A. IN QUANTO COMPROMESSO ANCHE DAGLI ULTERIORI ABUSI COMMESSI CHE ANDRANNO RIMOSSI), SIA AL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE A CURA E SPESA DELL'AGGIUDICATARIO, PRECISANDO CHE PROPRIO LA NECESSITÀ DI AGEVOLARE E PERMETTERE LA REGOLARIZZAZIONE DEL COMPENDIO HA COMPORTATO LA SCELTA DI INSERIRE I DUE APPARTAMENTI PIGNORATI IN UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 35, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A2Valore di stima del bene: € 277.400,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per ABITAZIONI CIVILI un valore di €/mq 1.675,00 (min. €/mq 1.350,00 - max €/mq 2.000,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince per abitazioni di "I fascia" un valore di €/mq 1.700,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 1.809,00 (min. €/mq 1.428,00 - max €/mq 2.190,00) in linea con i valori appurati con indagini sul libero mercato per un valore medio di circa €/mq 1.728,00 che in virtù della tipologia dell'appartamento in villino con autonomo accesso dalla corte esterna (sebbene non pignorata), in zona tranquilla e verdeggiante potrebbe essere aumentato di un 10% assumendo la cifra di circa €/mq 1.900,00.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato

APPARTAMENTO sito a Roma, località Borghesiana, zona VALLE FIORITA/TOR BELLA MONACA/DUE LEONI, Municipio Roma VI (ex Municipio Roma VIII), fuori dall'anello stradale del G.R.A. nella periferia est della capitale, identificato in Catasto dei Fabbricati al foglio 1021, part. 35, sub. 510, zona censuaria 6, categoria A/2, rendita € 569,39, con accesso pedonale da via San Biagio Platani n. 26 mediante transito sul cortile pavimentato (censito come area urbana al C.d.F. al foglio 1021 part 35 sub 511 non indicata nel pignoramento) e su rampa scale ab origine identificata al fg.1021/part.35/sub.2 (B.C.N.C.), confinante con app.to sub 4 affaccio su cortile sub 512 su tre lati, salvo se altri. Per il bene, realizzato sine titolo, risultano presentate le Istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86/75805 ai sensi della Legge 47/85 per la legittimazione dell'appartamento (fg.1021/p.35/sub. 3) oltre che del locale garage (fg.1021/p.35/sub. 5) e prot. 95/85847 ai sensi della Legge 724/94 per "cambio di destinazione d'uso del locale garage (fg.1021/p.35/sub.5) in vano abitabile e fusione con il limitrofo appartamento" (fg.1021/p.35/sub.3) al fine di legittimare il cespite censito al fg.1021/p.35/sub.6 (già sub. 5 e sub. 3) articolato al PS1 in ingresso, cucina, pranzo (ex garage), soggiorno, bagno, camera e piccola area

pertinenziale esterna, collegato da una scala a chiocciola interna al soprastante livello composto di disimpegno, 3 camere, bagno e balcone, presumibilmente frazionato con D.I.A. CH/61081/05, non reperita presso gli archivi municipali, originante le unità immobiliari censite al fg.1021/p.35/sub.509 ed al fg.1021/p.35/sub.510 in trattazione difformi da quanto chiesto di sanare per illeciti ampliamenti, frazionamenti, accorpamenti, variazioni della disposizione dei tramezzi interni, delle aperture finestrate, dei balconi, dei prospetti che potrebbero compromettere il rilascio dei titoli in sanatoria. Da un confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emerge che L'APPARTAMENTO censito al fg.1021/p.35/sub.510 (già sub. 6, già sub. 3 e sub. 5) si COMPONE CATASTALMENTE in ingresso/soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera e balcone, risultando DI FATTO articolato in ingresso/soggiorno, cucina con annessa veranda, disimpegno, 2 camere, bagno e balcone, risultando ampliato ed accorpato a superfici di terza proprietà con difformità nei prospetti (presenza di canna fumaria, ampliamenti...) e nella consistenza del balcone (minore rispetto a quanto graficamente rappresentato), presentando variazioni nella disposizione dei tramezzi interni, illegittima realizzazione di una nuova cubatura (maggiore superficie utile e volumetria) ospitante una camera, ed un improprio balcone verandato con accesso dalla cucina, oltre ad includere sine titolo l'andito comune con l'interno n. 2 con cui risulta impropriamente unito nell'uso e nella consistenza. IL COMPLESSO IMMOBILIARE, PRIVO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', DOVRA' OTTENERE NUOVI TITOLI EDILIZI ATTIVI SIA ALLA SUA LEGITTIMAZIONE (OTTENIMENTO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA PROT. 86/75805 E PROT. 95/85847 DI CUI NON SI GARANTISCE LA FATTIBILITÀ E L'ESITO CHE SI RIMANDA ALL'ISTRUTTORIA DELLA P.A. IN QUANTO COMPROMESSO ANCHE DAGLI ULTERIORI ABUSI COMMESSI CHE ANDRANNO RIMOSSI), SIA AL RIPRISTINO DELLO STATUS QUO ANTE A CURA E SPESA DELL'AGGIUDICATARIO, PRECISANDO CHE PROPRIO LA NECESSITÀ DI AGEVOLARE E PERMETTERE LA REGOLARIZZAZIONE DEL COMPENDIO HA COMPORTATO LA SCELTA DI INSERIRE I DUE APPARTAMENTI PIGNORATI IN UN UNICO LOTTO DI VENDITA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1021, Part. 35, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 142.500,00

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 24, interno 1, piano S1	146,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 277.400,00	100,00%	€ 277.400,00
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via San Biagio Platani n. 26, interno 1A, piano terra rialzato	75,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 142.500,00	100,00%	€ 142.500,00
				Valore di stima:	€ 419.900,00

Valore di stima: € 419.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi occulti - art. 568 c.p.c.	5,00	%
regolarizzazioni/ripristino status quo ante/manutenzioni/ottenimento agibilita' (v. cap. "regolarità edilizia")	25,00	%

Valore finale di stima: € 294.000,00

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 18/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - 01. elaborato planimetrico 20.07.1985
- ✓ Visure e schede catastali - 02. elenco sualterni assegnati
- ✓ Estratti di mappa - 03. elaborato planimetrico PIANO TERRA 20.03.2007
- ✓ Visure e schede catastali - 04. elenco subalterni PIANO TERRA 20.03.2007
- ✓ Estratti di mappa - 05. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg 1021 part 35
- ✓ Planimetrie catastali - 06. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1021 part 35 sub 509
- ✓ Planimetrie catastali - 07. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1021 part 35 sub 510
- ✓ Visure e schede catastali - 08. VISURA STORICA CATASTALE fg 1021 part 35 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 09. VISURA STORICA CATASTALE fg 1021 part 35 sub 3 - C.d.F.
- ✓ Visure e schede catastali - 10. VISURA STORICA CATASTALE fg 1021 part 35 sub 5 - C.d.F.
- ✓ Visure e schede catastali - 11. VISURA STORICA CATASTALE fg 1021 part 35 sub 509 - C.d.F.
- ✓ Visure e schede catastali - 12. VISURA STORICA CATASTALE fg 1021 part 35 sub 510 - C.d.F.
- ✓ Visure e schede catastali - 13. VISURA STORICA CATASTALE fg 1021 part 35 sub 511 - AREA URBANA - C.d.F.
- ✓ Visure e schede catastali - 14. VISURA STORICA CATASTALE fg 1021 part 35 sub 512 - AREA URBANA - C.d.F.

- ✓ Altri allegati - 15. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 86_75805 sott. 0
- ✓ Altri allegati - 16. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 86_75805 sott. 1
- ✓ Altri allegati - 17. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 95_85847 sott. 0
- ✓ Altri allegati - 18. accesso DIA 61081_2005- atti negativo presso municipio
- ✓ Atto di provenienza - 19. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 28817 del 07.04.1994
- ✓ Altri allegati - 20. CONTRATTO DI LOCAZIONE int. 1 PS1
- ✓ Altri allegati - 21. CONTRATTO DI LOCAZIONE int. 1A PT
- ✓ Foto - 22. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 23. RILIEVO ARCHITETTONICO PS1
- ✓ Altri allegati - 24. RILIEVO ARCHITETTONICO PT rialzato
- ✓ Altri allegati - 25. PERIZIA VERSIONE PRIVACY