
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 632/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti.....	21

In data 25/09/2024, 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 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo II n. 9, scala 14, interno 22, piano 6-7

DESCRIZIONE

Piena proprietà su APPARTAMENTO (attico e superattico), sito a Roma in stabile d'epoca con servizio di portierato, ospitante esercizi commerciali al piano strada sovrastati da livelli residenziali, situato nel Municipio XIII - Aurelio (ex Mun. XVIII) alla Via Paolo II n. 9, posto vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, poco distante dalla Città del Vaticano, dalla Sala Nervi, dalla Basilica di San Pietro, ma anche localizzato in prossimità della stazione ferroviaria di Roma San Pietro, risultando ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli, oltre che a locali culinari, numerosi punti vendita e molteplici servizi.

Il bene, dotato di doppio ingresso (già appartamenti int. 22 e int. 23), censito all'attualità presso il C.d.F. al foglio 430, part. 47, sub. 520, cat. A/2, cl.3, consistenza 10,5 vani, R.C. euro 2.819,85, sup. cat. 225,00 mq, via Paolo II n. 9, scala 14, int. 22, P6-P7, è articolato catastalmente e di fatto (salvo lievi difformità di taluni setti murari, nicchie o per la realizzazione di soppalchi) al piano sesto in 2 disimpegni, soggiorno, studio, 2 camere, 3 bagni, cucina, balcone e scala di collegamento alla terrazza del piano settimo (raggiungibile anche attraverso la scala condominiale) dove si colloca un ulteriore vano ed un piccolo w.c. (che presenta rispetto alla grafica catastale la mancata complanarità di una parete) con accesso esterno dall'ampio lastrico solare arricchito con arredi in muratura e caratterizzato da una suggestiva vista sul Cupolone e sui tetti della Capitale.

L'edificio, dichiarato abitabile con certificato 719/30, venne realizzato sulla base del progetto edilizio 24161 del 14/11/1928, approvato dalla Commissione Edilizia del Governatorato di Roma il 29/03/1929, mentre l'appartamento unione (catastale) di quattro diverse unità immobiliari [appartamento int. 22 (fg.430/part.49/sub.22) con soprastante terrazza (fg.430/part.49/sub.503), appartamento int. 23 (fg.430/part.49/sub.23) con soprastante terrazza (scheda n. 486 del N.C.E.U.)] a mezzo di interventi edili e realizzazione di scala interna, risulta oggetto di Istanza di Concessione Edilizia in sanatoria prot. 00/509005 richiesta in data 23/03/2004 ai sensi della Legge 326/03, all'attualità pendente e non definita, per (dichiarato) "cambio di destinazione d'uso con opere del locale soffitta annessa all'abitazione in residenziale, realizzazione di un piccolo w.c. eseguito sulla terrazza di proprietà, opere murarie interne ed esterne non valutabili in termini di superficie e volume".

Con riferimento all'istanza di condono, all'attualità non si ha evidenza di provvedimenti assunti dai competenti

uffici, né allo stato è possibile fornire certezze circa l'esito istruttorio e seppur non risultano adottati provvedimenti di diniego, questi non possono escludersi sulla base del carteggio reperito. Nell'istanza non vengono evidenziati gli interventi strutturali (tra altro non preventivamente denunciati al Genio Civile), quali la realizzazione della scala interna e delle molteplici nicchie comportanti la demolizione di porzioni di muratura portante, né tanto meno la realizzazione del balcone prospiciente la corte interna (superfetazione da ripristinare) con accesso dal bagno attraverso una nuova porta finestra, né la fusione operata delle 4 unità immobiliari ab origine realizzate, rimanendo comunque l'esito finale a discrezione dell'Ufficio Scopo Condo ed a carico del futuro aggiudicatario rischi, spese, costi, oneri ed eventuali opere di ripristino, demolizione, richieste e/o pretese della P.A.

Stante le dette difformità, salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non forniti dalla P.A., il mancato rilascio del titolo legittimatorio (istanza di condono pendente) e le prospettate incertezze sul rilascio dello stesso, della necessità di un ripristino dello status quo ante per le opere sine titolo e/o in difformità essenziale, sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio nel suo complesso. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di infiltrazioni, escoriazioni e ammaloramenti degli intonaci al piano sesto, che evidenziano un'inidonea impermeabilizzazione del lastrico terrazzato di proprietà esclusiva del cespite staggito), nonché dell'assenza del certificato di agibilità dell'immobile nella attuale conformazione che dovrà essere richiesto a rischio, carico e cura dall'aggiudicatario dopo l'eventuale regolarizzazione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo II n. 9, scala 14, interno 22, piano 6-7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si rimanda per l'analisi e la cronistoria dei titoli attestanti la proprietà del cespite staggito al capitolo "provenienza ventennale" precisando che lo stesso è stato trasferito all'esecutata dal Tribunale di Roma - Ufficio Esecuzioni Immobiliari con Decreto di Trasferimento immobili, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. il 28/02/2000 ai nn. 15347/10002.

CONFINI

L'unità abitativa confina con distacco verso via Paolo II, corpo scala comune individuato con il n. 14, appartamento int. 21, corte con accesso da via Paolo II n. 7 (fg.430/part.298), distacco verso condominio via Nicolò III n. 8 (fg.430/part.49), salvo se altri o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,00 mq	179,00 mq	1	179,00 mq	3,20 m	6
ex locale soffitta variato nell'uso abitativo e w.c. con accesso esterno	14,40 mq	16,00 mq	0,9	14,40 mq	2,40 m	7
Terrazza	148,00 mq	158,00 mq	0,20	31,60 mq	0,00 m	7
Totale superficie convenzionale:				225,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,00 mq		

SI PRECISA CHE:

- l'altezza corrisponde alla media delle quote rilevate in loco.

- l'intradosso del manufatto posto al piano settimo segue l'inclinata della falda di copertura oscillante da una altezza minima di circa 2,20 ml ad una massima di 2,60 ml, approssimativamente rilevate a causa della presenza di molteplici oggetti.

- non sono state considerate le superfici in superfetazione, realizzate sine titolo, quali il balcone prospiciente la corte comune.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 12/10/1999 al 05/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 430, Part. 47, Sub. 505, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 9 vani Piano 6/7 - via Nicolò III n. 8 - via Paolo II n. 9
Dal 05/06/2000 al 27/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 430, Part. 47, Sub. 505, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 9 vani Rendita € 1.673,32 Piano 6/7 - via Nicolò III n. 8 - via Paolo II n. 9
Dal 27/04/2006 al 27/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 430, Part. 47, Sub. 517, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 1.859,24 Piano 6/7 - via Nicolò III n. 8 - via Paolo II n. 9
Dal 27/04/2007 al 30/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 430, Part. 47, Sub. 517, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 10 vani Rendita € 1.859,24 Piano 6/7 - via Nicolò III n. 8 - via Paolo II n. 9
Dal 30/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 430, Part. 47, Sub. 517, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 vani Rendita € 2.685,58 Piano 6/7 - via Nicolò III n. 8 - via Paolo II n. 9
Dal 09/11/2015 al 05/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 430, Part. 47, Sub. 517, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10 vani Superficie catastale 230 mq Rendita € 2.685,58 Piano 6/7 - via Nicolò III n. 8 - via Paolo II n. 9
Dal 05/07/2019 al 09/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 430, Part. 47, Sub. 520, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 210 mq Rendita € 2.819,85 Piano 6/7 - via Paolo II n. 9
Dal 09/09/2019 al 01/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 430, Part. 47, Sub. 520, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 225 mq Rendita € 2.819,85 Piano 6/7 - via Paolo II n. 9
Dal 01/09/2020 al 20/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 430, Part. 47, Sub. 520, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 225 mq Rendita € 2.819,85 Piano 6/7 - via Paolo II n. 9

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello 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.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	430	47	520	3	A2	3	10,5 vani	225 mq	2819,85 €	6-7	

Corrispondenza catastale

RISULTA CORRISPONDENZA TRA LA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI del cespite dotato di doppio ingresso (già appartamenti int.22 e int.23), salvo qualche lieve difformità (come evidenziato dal confronto tra la rappresentazione grafica in atti censuari ed il rilievo architettonico allegati alla presente relazione) articolandosi di fatto e catastalmente al piano sesto in 2 disimpegni, soggiorno, studio, 2 camere, 3 bagni, cucina, balcone e scala di collegamento all'ex locale lavatoio posto al piano settimo da cui si accede al lastrico solare terrazzato di copertura (raggiungibile anche dal corpo scala condominiale) e ad un piccolo w.c.

Rispetto alla rappresentazione grafica catastale si rileva:

-Al piano sesto una diversità di talune nicchie realizzate nella tamponatura perimetrale, di piccoli setti murari (delimitanti nei bagni la doccia e la zona lavanderia, oltre che qualche armadio a muro) e la realizzazione di soppalchi/palchettoni per oggetti e/o cose.

Al piano settimo risulta una protuberanza ed una piccola nicchia nel w.c. con accesso esterno, mentre la terrazza presenta arredi e manufatti murari vari, tra cui muretti, piani di appoggio e contenimento, sedute/panche, un forno a legna, piccoli depositi ed una fontana circondata da gradoni.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare necessita di interventi legati allo stato di vetustà ed uso (anche delle parti comuni, risultando le facciate in fase di ristrutturazione) attraverso opere manutentive e conservative, rilevandosi una diffusa presenza di infiltrazioni, escoriazioni e ammaloramenti degli intonaci al piano sesto, che evidenziano

l'inidoneità del soprastante lastrico terrazzato di proprietà esclusiva del cespite staggito, che dovranno essere risolte anche in virtù di ulteriori problematiche che ne potrebbero conseguire, come evidenziate (e condivise da questo perito) dall'Amministratore p.t. del condominio che con e-mail del 27/03/2025 comunicava la presenza di infiltrazioni provenienti dal terrazzo della signora **** Omissis ****, scrivendo:

“Le comunico che i lavori di ristrutturazione delle facciate del condominio stanno proseguendo e dal precedente sopralluogo è emerso che l'infiltrazione proviene da uno scarico della fontana presente nel lastrico solare (installata anni fa dalla proprietaria), che non defluisce correttamente, ristagnando proprio in corrispondenza del punto di infiltrazione, dove sono state realizzate opere in muratura in edilizia libera, quali sedute in marmo forno e bancone cucina, che hanno creato barriere ed impedimenti fisici, alterato le normali pendenze, e di fatto non permettendo all'acqua di raggiungere l'originario bocchettone di raccolta delle acque, che si trova sotto al forno in muratura, e che è stato spostato - senza autorizzazione condominiale - sotto la panca in muratura. Inoltre, la pavimentazione del lastrico solare, in più punti presenta vegetazione tra le fughe dei pavimenti/rivestimenti. Il parapetto del lastrico solare è stato protetto da una lastra di peperino senza gocciolatoio, la stessa non è idonea alla funzione di copertina, e imbibendosi di acqua la trasmette al parapetto sottostante inumidendo la facciata condominiale. All'interno di uno sportello ricavato lungo il perimetro del lastrico solare è presente una riserva di legname, che inumidendosi con la presenza delle acque piovane, trasmette l'umidità alla facciata condominiale. I lavori di rifacimento della facciata proseguiranno e verranno ultimati nel mese di aprile, né il condominio, né la Direzione Lavori, né l'Impresa esecutrice potranno rispondere di eventuali nuovi danni futuri dovuti alle infiltrazioni provenienti da aree private non contrattualizzate nell'appalto.”

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'EDIFICIO in struttura portante muraria, comprendente il bene de quo, si compone di sette livelli sopra il mezzanino, ad uso prevalentemente residenziali, con qualche attività commerciale al piano terra.

La copertura è piana.

La facciata prospiciente via Paolo II, con stilemi di stile umbertino presenta un basamento in finto bugnato con al centro il portone di ingresso sovrastato da un frontone e due stemmi che sottolineano la forte simmetria ricercata e voluta caratterizzante l'epoca di realizzazione del fabbricato posto in continuità con il limitrofo edificio appartenente allo stesso isolato.

L'UNITÀ ABITATIVA IN OGGETTO PRESENTA:

- pavimento in lastre di marmo nell'ingresso, disimpegno e soggiorno.
- finiture in parquet in una camera da letto e nello studio adiacente il soggiorno, in piastrelle (cm 33 x cm 33) nella rimanente camera.
- porte in legno.
- pareti tinteggiate.
- tutti gli ambienti risultano caratterizzati da nicchie dotate di mensole, armadi in muratura ed opere su misura di falegnameria.
- servizio igienico (dotato di lavandino, vaso, bidet e vasca) con finiture ceramiche (cm 20x cm 20) ed inserti marmorei.
- servizio igienico (dotato di lavandino, vaso, bidet e doccia) con pavimento in cotto (cm 25x cm 25) e

rivestimento (cm 20x cm 20) in gres ceramico.

- servizio igienico (dotato di lavandino, vaso, bidet e doccia) con finiture ceramiche (cm 20x cm 20).
- cucina in muratura con pavimento (cm 30x cm 30) e rivestimento (cm 20x cm 20) in gres ceramico.
- risultano alcuni architravi in mattoni a vista e soffitti con travi lignee.
- terrazzo arredato con molteplici arredi murari e pavimento in elementi cm 30 x cm 30.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità dell'esecutato, che vi abita con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1942	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuseppe Grispini Notaio in Roma	08/04/1942	21507	10674
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 3	17/04/1942	10541	6028
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	13/04/1942	21715	625		
Dal **** Omissis ****	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Roma	03/10/1981	90	105		
Dal 25/05/1982	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott. Fabrizio Fenoaltea Notaio in Roma	25/05/1982	9519	5631
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/06/1982	38643	27938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2000	**** Omissis ****	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Roma	08/02/2000	62178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/02/2000	15347	10002
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI ILLUSTRANO QUANTO SEGUE:

1) In data 08/04/1942 con ATTO DI PERMUTA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Giuseppe Grispini Notaio in Roma, rep. 21507, racc. 10674, registrato il 13/04/1942 al n. 21715, vol. 625, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 in data 17/04/1942 ai nn. 10541/6028, la **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo di permuta in cambio di altro, alla **** Omissis **** fu **** Omissis **** vedova **** Omissis **** nata a **** Omissis **** per l'usufrutto ed al **** Omissis **** fu **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per la nuda proprietà il gruppo di fabbricati siti in Roma alla via Niccolò III e Paolo II con aree di disimpegno (ricevuti a sua volta in permuta dall'Ing. **** Omissis **** con atto a rogito Dott.re **** Omissis **** di **** Omissis **** in data 04/04/1942) e

precisamente:

-via Paolo II n. 9, casa di abitazione di 7 piani, vani 101, segnata in Catasto alla mappa 152, n. 1577.

-via Nicolò III n. 8 e via Paolo II n. 9, casa di abitazione di 7 piani, vani 86, segnata in Catasto alla mappa 152, n. 1578.

-via Nicolò III n. 8 e via Paolo II n. 9, casa di abitazione di 7 piani, vani 86, segnata in Catasto alla mappa 152, n. 1579.

-via Nicolò III n. 8, casa di abitazione di 7 piani, vani 87, segnata in Catasto alla mappa 152, n. 1580.

-via Nicolò III n. 8 e via Paolo II n. 9, area di mq 1.200,00, segnata in Catasto alla mappa 152, n. 1500.

-via Paolo II n. 7, via Nicolò III n. 6, area di mq 700,00, segnata in Catasto alla mappa 152, n. 1581.

2) In data decedeva la sig.ra **** Omissis **** (Denuncia di Successione n. del) proprietaria del diritto di usufrutto, consolidandosi la piena proprietà in capo al sig. **** Omissis ****.

3) In data 25/05/1982 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Fabrizio Fenoaltea Notaio in Roma, rep. 9519, racc. 5631, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 03/06/1982 ai nn. 38643/27938, il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** vendeva con patto di riservato dominio e trasferiva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** la porzione immobiliare sita in Roma via Nicolò III n. 8 avente anche altro accesso dalla via Paolo II n. 9 e precisamente, del fabbricato privo di ascensore e di riscaldamento:

- l'APPARTAMENTO sito al piano quinto, catastalmente sesto, della scala quarta o quattordicesima, distinto con l'interno n. 22, composto di tre camere e servizi confinante con appartamento interno n. 21, distacco verso via Paolo II, vano scala, appartamento interno n. 23, salvo altri, censito nel N.C.E.U. al fg.430/part.47/sub.22/cat.A4.

- l'APPARTAMENTO sito al piano quinto, catastalmente sesto, della scala quarta o quattordicesima distinto con l'interno n. 23, composto di tre camere e servizi confinante con appartamento interno n. 22, vano scala, distacco verso cortile esterno, salvo altri, censito nel N.C.E.U. al fg.430/part.47/sub.23/cat.A4.

- l'APPARTAMENTO sito al piano quinto, catastalmente sesto, della scala terza o tredicesima, distinto con l'interno n. 16, composto di tre camere e servizi confinante con appartamento interno n. 23, vano scala, distacco verso cortile interno, salvo altri, censito nel N.C.E.U. al fg.430/part.47/sub.36/cat.A4.

- la TERRAZZA sovrastante l'appartamento interno n. 22 (in realtà int. 23) con annesso manufatto (corrispondente a 2,4962 millesimi di proprietà - Reg. Cond. a rogito Notaio Enrico Fenoaltea rep. 3839 del 14/03/1980), confinante con vano scala, distacco verso via Paolo II, distacco verso cortile, salvo altri, non censita presso il N.C.E.U. del Comune di Roma, ma denunciata con scheda registrata il 25/05/1982 al n. 488 (acclusa in allegato unitamente all'atto di compravendita).

- la TERRAZZA sovrastante l'appartamento interno n. 23 (in realtà int. 22) con attribuzione di 3,0913 millesimi di proprietà (Reg. Cond. a rogito Notaio Enrico Fenoaltea rep. 3839 del 14/03/1980), confinante con vano scala, distacco verso via Paolo II, distacco verso cortile, salvo altri, non censita presso il N.C.E.U. del Comune di Roma, ma denunciata con scheda registrata il 25/05/1982 al n. 486 (acclusa in allegato unitamente all'atto di compravendita).

- la TERRAZZA sovrastante l'appartamento interno n. 16 con annesso manufatto (corrispondente a 2,7200 millesimi di proprietà - Reg. Cond. a rogito Notaio Enrico Fenoaltea rep. 3839 del 14/03/1980), confinante con vano scala, distacco verso cortile interno, terrazzo dell'interno n. 23, salvo altri, non censita presso il N.C.E.U. del Comune di Roma, ma denunciata con scheda registrata il 25/05/1982 al n. 491 (acclusa in allegato unitamente all'atto di compravendita).

- la TERRAZZA sovrastante l'appartamento interno n. 17 con attribuzione di 1,8517 millesimi di proprietà (Reg. Cond. a rogito Notaio Enrico Fenoaltea rep. 3839 del 14/03/1980), confinante con vano scala, distacco verso cortile esterno, terrazzo dell'interno n. 16, salvo altri, non censita presso il N.C.E.U. del Comune di Roma, ma denunciata con scheda registrata il 25/05/1982 al n. 485 (acclusa in allegato unitamente all'atto di compravendita).

Nell'atto si evinceva che le superfici delle terrazze dovevano essere recintate a cura e spesa della parte acquirente in conformità delle planimetrie accluse all'atto (riportate in allegato) con i relativi diritti di passo.

Al fine si rappresenta che per accedere alla terrazza sovrastante l'int. 23 ed al relativo lavatoio (oggi compresa nel bene staggito) ed alla terrazza sovrastante l'int. 22 (oggi compresa nel bene staggito) si accedeva dalla scala condominiale attraverso un percorso pedonale comune ai due beni, anche esso attualmente inglobato nella fusione degli appartamenti int. 22 e int. 23 e delle soprastanti terrazze (ab origine denunciate con schede registrate il 25/05/1982 ai nn. 486-488).

4) In data 08/02/2000 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Roma nel procedimento esecutivo promosso da **** Omissis **** (parte creditrice procedente) in danno della sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (parte debitrice esecutata) ritenuto che in data 12/10/1999 veniva aggiudicato il compendio immobiliare alla sig.ra **** Omissis **** per il prezzo di lire 410.000.000 il lotto 2 (appartamento int. 22 con soprastante terrazzo dichiarato al N.C.E.U. con scheda n. 488), lire 415.000.000 il lotto 3 (appartamento int. 23 con soprastante terrazzo dichiarato al N.C.E.U. con scheda n. 486), lire 43.000.000 il lotto 4 (terrazzo sovrastante l'appartamento int. 17 dichiarato al N.C.E.U. con scheda n. 485) e che veniva versato nei termini stabiliti nell'ordinanza di vendita il residuo prezzo di aggiudicazione, trasferiva quanto detto alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** - **** Omissis **** il **** Omissis **** con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI rep. 62178, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/02/2000 ai nn.15347/10002.

Si precisa che i lotti 2 e 3 oggi risultano fusi nel compendio staggito censito al foglio 430, part. 49, sub. 520, rimandando al capitolo "regolarità edilizia" per la ricostruzione storica dei passaggi catastali e edilizi con cui è

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 15/03/2023
Reg. gen. 32655 - Reg. part. 4562
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 165.549,00
Rogante: Tribunale di Lecce
Data: 22/11/2022
N° repertorio: 679
N° raccolta: 2434

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Roma il 31/01/2014
Reg. gen. 9966 - Reg. part. 6335
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la procedura risulta estinta in data 08/06/1986, come si evince dalla relazione del custode giudiziario in atti di causa.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Roma 1 il 21/06/2024
Reg. gen. 76139 - Reg. part. 57555
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

A) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE:

-COMPONENTE: Sistema Insediativo – Città storica – Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato – T4 (Norme Tecniche di Attuazione: articoli nn. 24, 25, 29).

B) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

B.1) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D. Lgs. 42/2004 > Sistema del Paesaggio Insediativo > Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

B.2) TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D. Lgs. 42/2004 > Aree urbanizzate del P.T.P.R.

B.3) TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del P.T.P.R. > Beni del Patrimonio Culturale > Sistema dell'insediamento contemporaneo > Tessuto Urbano – Carta dell'Uso del Suolo (1999).

B.4) TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 comma I della L.R. 24/98: Nulla.

REGOLARITÀ EDILIZIA

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATI I TITOLI CONCESSORI, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA, L'UFFICIO CONDONO E L'ARCHIVIO DISTRETTUALE NOTARILE LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1) In data 29/03/1929 veniva approvato dalla Commissione Edilizia del Governatorato di Roma il progetto edilizio 24161 del 14/11/1928 (accluso in allegato unitamente al "rapporto della Ripartizione V - S.P.Q.R. ed al rapporto di approvazione equiparabile all'epoca alla licenza edilizia) presentato dalla "**** Omissis ****" per la realizzazione di un gruppo di edifici già autorizzati con deliberazione n. 7199 del 20/10/1928 con fronti prospettanti la via I e la via II di cui è parte l'edificio comprendente il cespite staggito con accesso all'attualità da via Paolo II (già via II).

2) In data 28/08/1930 venivano rilasciate dal Governatore di Roma, vista la domanda prot. 31639/30 presentata presso la Rip. V dalla "**** Omissis ****" e visti i risultati delle ispezioni tecnico-sanitarie delle case (all'epoca) di nuova costruzione il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ n. 717 (accluso in allegato) per l'edificio sito in

via Nicolò III (fabbricato 13), il CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 718 (accluso in allegato) per l'edificio sito in via Nicolò III (fabbricato 14), il CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 719 (accluso in allegato) per l'edificio sito in via Paolo II comprendente il bene de quo (fabbricato 5), il CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 720 (accluso in allegato) per l'edificio sito in Nuova via di P.R.G. - via Nicolò III (fabbricato 15).

3) In data 20/12/1939 venivano presentate presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Reggio Decreto-legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), le planimetrie catastali di primo impianto (attestanti la legittimazione del bene ai sensi della Legge 1150/42) delle unità immobiliare attualmente comprese a seguito di accorpamento nel bene oggetto della presente procedura esecutiva come di seguito:

-APPARTAMENTO int. 22 censito al foglio 430, part. 47, sub. 22, via Nicolò III civ. n. 8, scala H, piano 6, articolato catastalmente in ingresso/disimpegno, 3 camere, cucina e bagno in conformità al progetto edilizio se non per l'esclusione di un vano (che veniva accorpato alla limitrofa unità immobiliare con riduzione della consistenza), precisando che la grafica progettuale riporta la "planimetria tipo" uguale per tutti i livelli non considerando, con ogni probabilità, le varianti apportate in fase di realizzazione nei diversi piani.

-APPARTAMENTO int. 23 censito al foglio 430, part. 47, sub. 23, via Nicolò III civ. n. 8, scala 4, piano 6, articolato catastalmente in ingresso/disimpegno, 3 camere, cucina e bagno in conformità al progetto edilizio se non per l'assenza di un ripostiglio indicato progettualmente nell'area di ingresso (diversa distribuzione dei tramezzi interni).

4) In data 08/04/1942 con ATTO DI PERMUTA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Giuseppe Grispini Notaio in Roma, rep. 21507, racc. 10674, registrato il 13/04/1942 al n. 21715, vol. 625, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 in data 17/04/1942 ai nn. 10541/6028, la **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** cedeva e trasferiva a titolo di permuta in cambio di altro, alla **** Omissis **** fu **** Omissis **** vedova **** Omissis **** nata a **** Omissis **** per l'usufrutto ed al **** Omissis **** fu **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per la nuda proprietà il gruppo di fabbricati siti in Roma alla via Nicolò III e Paolo II con aree di disimpegno (ricevuti a sua volta in permuta dall'Ing. **** Omissis **** con atto a rogito Dott.re **** Omissis **** di **** Omissis **** in data 04/04/1942) e precisamente:

-via Paolo II n. 9, casa di abitazione di 7 piani, vani 101, segnata in Catasto alla mappa 152, n. 1577.

-via Nicolò III n. 8 e via Paolo II n. 9, casa di abitazione di 7 piani, vani 86, segnata in Catasto alla mappa 152, n. 1578.

-via Nicolò III n. 8 e via Paolo II n. 9, casa di abitazione di 7 piani, vani 86, segnata in Catasto alla mappa 152, n. 1579.

-via Nicolò III n. 8, casa di abitazione di 7 piani, vani 87, segnata in Catasto alla mappa 152, n. 1580.

-via Nicolò III n. 8 e via Paolo II n. 9, area di mq 1.200,00, segnata in Catasto alla mappa 152, n. 1500.

-via Paolo II n. 7, via Nicolò III n. 6, area di mq 700,00, segnata in Catasto alla mappa 152, n. 1581.

5) In data decedeva la sig.ra **** Omissis **** (Denuncia di Successione n. del , vol. proprietaria del diritto di usufrutto, consolidandosi la piena proprietà in capo al sig. **** Omissis ****.

6) In data 25/05/1982 veniva presentata con scheda n. 486 presso il N.C.E.U. del Comune di Roma la denuncia dell'area terrazzata soprastante l'appartamento interno n. 22 (oggi parte del cespite in trattazione), confinante con area di accesso comune al terrazzo identificato con scheda 488, terrazzo identificato con scheda 488, distacco verso via Paolo II, salvo altri.

7) In data 25/05/1982 veniva presentata con scheda n. 488 presso il N.C.E.U. del Comune di Roma la denuncia dell'area terrazzata soprastante l'appartamento interno n. 23 (oggi parte del cespite in trattazione) dotato di manufatto ad uso lavatoio, confinante con vano scala, terrazzo identificato con scheda 486, area di accesso comune al terrazzo identificato con scheda 486, distacco verso cortile, salvo altri.

8) In data 25/05/1982 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Fabrizio Fenoaltea Notaio in Roma, rep. 9519, racc. 5631, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 03/06/1982 ai nn. 38643/27938, il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** vendeva con patto di riservato dominio e trasferiva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** la porzione immobiliare sita in Roma via Nicolò III n. 8 avente anche altro accesso dalla via Paolo II n. 9 e precisamente, del fabbricato privo di ascensore e di riscaldamento:

- l'APPARTAMENTO sito al piano quinto, catastalmente sesto, della scala quarta o quattordicesima, distinto con l'interno n. 22, composto di tre camere e servizi confinante con appartamento interno n. 21, distacco verso via Paolo II, vano scala, appartamento interno n. 23, salvo altri, censito nel N.C.E.U. al fg.430/part.47/sub.22/cat.A4.

- l'APPARTAMENTO sito al piano quinto, catastalmente sesto, della scala quarta o quattordicesima distinto con l'interno n. 23, composto di tre camere e servizi confinante con appartamento interno n. 22, vano scala, distacco verso cortile esterno, salvo altri, censito nel N.C.E.U. al fg.430/part.47/sub.23/cat.A4.

- l'APPARTAMENTO sito al piano quinto, catastalmente sesto, della scala terza o tredicesima, distinto con l'interno n. 16, composto di tre camere e servizi confinante con appartamento interno n. 23, vano scala, distacco verso cortile interno, salvo altri, censito nel N.C.E.U. al fg.430/part.47/sub.36/cat.A4.

- la TERRAZZA sovrastante l'appartamento interno n. 22 (in realtà int. 23) con annesso manufatto (corrispondente a 2,4962 millesimi di proprietà - Reg. Cond. a rogito Notaio Enrico Fenoaltea rep. 3839 del 14/03/1980), confinante con vano scala, distacco verso via Paolo II, distacco verso cortile, salvo altri, non censita presso il N.C.E.U. del Comune di Roma, ma denunciata con scheda registrata il 25/05/1982 al n. 488 (acclusa in allegato unitamente all'atto di compravendita).

N.B.

Si precisa che catastalmente in pari data dell'atto di trasferimento, ovvero il 25/05/1982, seppur risultante in atti catastali dal 02/07/1999, tale bene veniva costituito in atti censuari con gli identificativi di foglio 430, part. 49, sub. 503, cat. C/3, cl.5, consistenza 11 mq, R.C. lire 258 quale "unità afferente edificata in sopraelevazione" (v. visura in allegato).

- la TERRAZZA sovrastante l'appartamento interno n. 23 (in realtà int. 22) con attribuzione di 3,0913 millesimi di proprietà (Reg. Cond. a rogito Notaio Enrico Fenoaltea rep. 3839 del 14/03/1980), confinante con vano scala, distacco verso via Paolo II, distacco verso cortile, salvo altri, non censita presso il N.C.E.U. del Comune di Roma, ma denunciata con scheda registrata il 25/05/1982 al n. 486 (acclusa in allegato unitamente all'atto di compravendita).

- la TERRAZZA sovrastante l'appartamento interno n. 16 con annesso manufatto (corrispondente a 2,7200 millesimi di proprietà - Reg. Cond. a rogito Notaio Enrico Fenoaltea rep. 3839 del 14/03/1980), confinante con vano scala, distacco verso cortile interno, terrazzo dell'interno n. 23, salvo altri, non censita presso il N.C.E.U. del Comune di Roma, ma denunciata con scheda registrata il 25/05/1982 al n. 491 (acclusa in allegato unitamente all'atto di compravendita).

- la TERRAZZA sovrastante l'appartamento interno n. 17 con attribuzione di 1,8517 millesimi di proprietà (Reg. Cond. a rogito Notaio Enrico Fenoaltea rep. 3839 del 14/03/1980), confinante con vano scala, distacco verso cortile esterno, terrazzo dell'interno n. 16, salvo altri, non censita presso il N.C.E.U. del Comune di Roma, ma denunciata con scheda registrata il 25/05/1982 al n. 485 (acclusa in allegato unitamente all'atto di compravendita).

Nell'atto si evinceva che le superfici delle terrazze dovevano essere recintate a cura e spesa della parte acquirente in conformità delle planimetrie accluse all'atto (riportate in allegato) con i relativi diritti di passo.

Al fine si rappresenta che per accedere alla terrazza sovrastante l'int. 23 ed al relativo lavatoio (oggi compresa nel bene staggito) ed alla terrazza sovrastante l'int. 22 (oggi compresa nel bene staggito) si accedeva dalla scala condominiale attraverso un percorso pedonale comune ai due beni, anche esso attualmente inglobato nella fusione degli appartamenti int. 22 e int. 23 e delle soprastanti terrazze (ab origine denunciate con schede registrate il 25/05/1982 ai nn. 486-488).

Nella compravendita si dava atto che non erano oggetto di proprietà comune l'alloggio del portiere, stabilendo che nell'eventualità venisse incluso successivamente con l'assenso degli altri condomini nella comunione diventerebbe a carico ai singoli in base alle risultanze delle tabelle millesimali per il suo valore. Parimenti erano escluse dalla comunione le terrazze e i relativi manufatti ad eccezione di quanto venduto con il descritto atto ed i locali seminterrati, rimanendo a carico della proprietà venditrice per le terrazze il solo vincolo di servitù di acquedotto derivante dall'erogazione dell'acqua attraverso i cassoni fino a che tale sistema di erogazione venisse attuato.

Si indicava inoltre che le spese relative al lastrico solare dovevano essere ripartite secondo le disposizioni del Codice civile e che le antenne televisive singole erano consentite fino a che in base alle disposizioni del regolamento di condominio non venisse attuata la installazione centralizzata. Inoltre, restava facoltà della parte

ASTE GIUDIZIARIE®

venditrice, senza necessità di preventivi assensi condominiali installare due ascensori sui corpi di fabbrica di via Nicolò III n. 8 e Paolo II n. 9 nell'interno del cortile con applicazioni esterne (attualmente realizzati).

9) In data 08/02/2000 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Roma nel procedimento esecutivo promosso da **** Omissis **** (parte creditrice procedente) in danno della sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (parte debitrice esecutata) ritenuto che in data 12/10/1999 veniva aggiudicato il compendio immobiliare alla sig.ra **** Omissis **** per il prezzo di lire 410.000.000 il lotto 2 (appartamento int. 22 con soprastante terrazzo dichiarato al N.C.E.U. con scheda n. 488), lire 415.000.000 il lotto 3 (appartamento int. 23 con soprastante terrazzo dichiarato al N.C.E.U. con scheda n. 486), lire 43.000.000 il lotto 4 (terrazzo sovrastante l'appartamento int. 17 dichiarato al N.C.E.U. con scheda n. 485) e che veniva versato nei termini stabiliti nell'ordinanza di vendita il residuo prezzo di aggiudicazione, trasferiva quanto detto alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** - **** Omissis **** il **** Omissis **** con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI rep. 62178, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/02/2000 ai nn.15347/10002.

N.B.

Nel decreto di trasferimento il terrazzo soprastante l'appartamento int. 23 veniva dichiarato denunciato presso il N.C.E.U. con scheda n. 488, aggiornato poco prima dell'aggiudicazione (11/10/1999) con l'identificazione di foglio 430, part. 49, sub. 503, cat. C/3, derivante dalla costituzione quale "unità afferente edificata in sopraelevazione" del 25/05/1982, ma risultante in atti censuari solo dal 02/07/1999 (v. visura e planimetria in allegato).

10) In data 05/06/2000, con prot. R2262.1/2000 (accluso in allegato), presso il Catasto dei Fabbricati - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio i beni censiti come segue:

-fg.430/part.47/sub.22 (abitazione int. 22 posta al P6)

-fg.430/part.47/sub.23 (abitazione int. 23 posta al P6)

-fg.430/part.47/sub.503 (terrazzo con lavatoio/soffitta già dichiarato al N.C.E.U. con scheda n. 488 posto al P7)

-oltre all'ulteriore terrazzo posto al P7, dichiarato al N.C.E.U. con scheda n. 486

venivano fusi nell'unica unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 430, part. 47, sub. 505, z.c.3, cl.4, cat. A/4, consistenza 9 vani, piano 6-7, articolato in abitazione posta al piano 6 (fusione dei subalterni nn. 22-23) composta di doppio ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, 4 camere, 2 bagni, ripostiglio e scala a chiocciola di collegamento al lastrico solare terrazzato di copertura dove si collocava la soffitta (raggiungibile anche attraverso la scala condominiale), con la precisazione che veniva inglobata la fascia destinata a camminamento pedonale che permetteva di raggiungere dalla scala condominiale i lastrici dichiarati con scheda 488 e scheda 486 (di fatto oggi unico bene).

Al riguardo, la scrivente, non ha individuato presso i Pubblici Uffici alcuna pratica edilizia autorizzante la fusione delle 4 unità immobiliari, la realizzazione della scala a chiocciola interna di collegamento tra il piano sesto e settimo, oltre alla diversa distribuzione dei tramezzi interni, risultando tale fusione, salvo altro, solo catastale.

-In data 23/03/2004 veniva presentata dalla sig.ra **** Omissis **** presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma Istanza di Sanatoria Edilizia con protocollo 509005 ai sensi della Legge 326/03 (acclusa in allegato), attualmente non definita dalla P.A.

Dalla copia del fascicolo dell'istanza di condono (00/509005) fornita dalla P.A. a seguito di "Domanda di accesso ai documenti amministrativi" prot. QI/2024/203936, presentata dalla scrivente ai sensi della L. 241/90, si evince che l'illecito da sanare consisteva in:

-cambio di destinazione d'uso con opere del locale soffitta annessa all'abitazione in residenziale di circa 13 mq (Superficie Utile).

-realizzazione di un piccolo w.c. di mq 1,40 mq (Superficie Utile) eseguito sulla terrazza di proprietà e ricavato da una nicchia esistente a ridosso della soffitta.

-piccole opere murarie interne ed esterne non valutabili in termini di superficie e volume.

Il preposto Ufficio Condono forniva, inoltre, la copia dei seguenti bollettini postali di pagamento agli atti (acclusi in allegato) dello stesso:

- n. 361 di euro 1.956,00 del 22/03/2004 a titolo di oblazione.
- n. 360 di euro 500,00 del 22/03/2004 a titolo di oneri concessori.
- n. 132 di euro 390,80 del 28/09/2004 a titolo di oneri concessori.
- n. 129 di euro 390,80 del 24/06/2004 a titolo di oneri concessori.
- n. 77 di euro 144,00 del 29/12/2004 a titolo di oblazione (eccedenza 10%).

In data 25/05/2006 con protocollo 63110 (e successivamente con prot. 154235 il 29/07/2009) veniva presentata presso "l'Ufficio Condono Edilizio e Sistema Informativo per il Territorio" la documentazione catastale aggiornata con prot. RM0342028 in data 27/04/2006 per il "cambio d'uso da soffitta ad abitazione, ampliamento e ristrutturazione", assumendo il bene i dati catastali di foglio 430, part. 47, sub. 517, cat. A4, cl.4, consistenza 10 vani, R.C. euro 1.859,24.

La grafica della planimetria catastale raffigurava un unico appartamento dotato di doppio ingresso articolato al piano sesto in 2 disimpegni, 3 bagni, soggiorno, studio, cucina, 2 camere con scala muraria di collegamento al piano settimo (in sostituzione della piccola scala a chiocciola) ove si collocava un ulteriore vano, piccolo bagno ed ampio terrazzo dotato di arredi in muratura, caratterizzandosi il bene dalla presenza di numerose nicchie ricavate dallo spessore murario portante adibite a librerie, armadi e/o piccoli depositi.

Con la precisazione che le opere strutturali quali la realizzazione della nuova scala a forma di "L" e le nicchie scavate nei muri portati venivano, a parere della scrivente, impropriamente intese nella domanda di sanatoria quali "piccole opere murarie interne ed esterne non valutabili in termini di superficie e volume".

A) Nella domanda di condono relativa alla definizione degli illeciti edilizi del 23/03/2004 l'immobile sito in Roma alla via Paolo II N. 9 – via Nicolò II n. 8 viene identificato con i dati catastali di foglio 430, part. 47, sub. 22-23 (beni ab origine censiti).

B) Nella domanda di condono non viene menzionata né la fusione urbanistica (di cui nulla è stato fornito dalla P.A. alla scrivente), né alcuna comunicazione al Genio Civile per l'apertura dell'asola sul solaio per l'alloggiamento della scala interna di collegamento ai lastrici del P7 (intervento che necessitava di calcoli di un progettista asseveranti al Genio Civile la sicurezza della struttura a seguito all'intervento eseguito), né la fusione catastale del 05/06/2000 con cui venivano accorpati i quattro beni (oltre al camminamento comune) costituendo l'unica unità immobiliare identificata presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 430, part. 47, sub. 517, cat. A/4 già precedentemente descritta, seppur nella domanda di sanatoria, almeno dalla lettura delle carte in possesso di questo perito, si potrebbe ipotizzare che tale fusione (con opere) apparentemente corrisponde all'ante operam dell'abuso.

11) In data 05/07/2019 il bene identificato al:

- foglio 430, part. 47, sub. 517, cat. A4, cl.4, consistenza 10 vani, R.C. euro 1.859,24, via Nicolò III n.8 - via Paolo II n. 9, scala 14, int. 22, P6-P7.

con pratica protocollo RM0332126 per "ampliamento-variazione di toponomastica" (n. 1161812.1/2019) veniva soppresso generando il cespite staggito censito al:

- foglio 430, part. 47, sub. 520, cat. A2, cl.3, consistenza 10,5 vani, R.C. euro 2.819,85, via Paolo II n. 9, scala 14, int. 22, P6-P7.

La planimetria catastale veniva aggiornata nella toponomastica (venendo sostituita la nomenclatura di "via Nicolò III n.8 - via Paolo II n. 9" con il solo indirizzo di "via Paolo II n. 9") e nella rappresentazione grafica con la sostituzione (nel bagno) in luogo della apertura finestrata di una porta finestra (impropria variazione dei prospetti) di accesso ad un balcone prospiciente la corte interna (improprio ampliamento in superfetazione da ripristinare), risultando il cespite dotato di doppio ingresso articolato catastalmente al piano sesto in 2 disimpegni, soggiorno, studio, 2 camere, 3 bagni, cucina, balcone e scala di collegamento alla terrazza del piano settimo dove si colloca un ulteriore vano ed un piccolo w.c. con accesso esterno dall'ampio lastrico solare (raggiungibile anche attraverso la scala condominiale), arricchito con molteplici arredi in muratura.

La realizzazione del balcone in ampliamento dai documenti reperiti risulta eseguita tra il 27/04/2006 (quando con prot. RM0342028 veniva aggiornata la planimetria catastale depositata nel fascicolo di sanatoria non riportante né il balcone, né la porta/finestra di accesso allo stesso) ed il 05/07/2019 (quando con prot. RM0332126 il bene in trattazione assumeva l'attuale identificazione catastale di fg.430/part.47/sub.520 dotandosi graficamente del balcone e della porta/finestra di accesso allo stesso) seppur non si esclude che l'opera possa essere precedente.

Con riferimento all'istanza di condono, all'attualità non si ha evidenza di provvedimenti assunti dai competenti uffici, né allo stato è possibile fornire certezze circa l'esito istruttorio e seppur non risultano adottati provvedimenti di diniego, questi non possono escludersi sulla base del carteggio reperito. Nell'istanza non vengono evidenziati gli interventi strutturali (tra altro non preventivamente denunciati al Genio Civile), quali la realizzazione della scala interna e delle molteplici nicchie comportanti la demolizione di porzioni di muratura portante, né tanto meno la realizzazione del balcone prospiciente la corte interna (superfetazione da ripristinare) con accesso dal bagno attraverso una nuova porta finestra, né la fusione operata delle 4 unità immobiliari ab origine realizzate, rimanendo comunque l'esito finale a discrezione dell'Ufficio Scopo Condono ed a carico del futuro aggiudicatario rischi, spese, costi, oneri ed eventuali opere di ripristino, demolizione, richieste e/o pretese della P.A.

Stante le dette difformità, salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non forniti dalla P.A., il mancato rilascio del titolo legittimatorio (istanza di condono pendente) e le prospettate incertezze sul rilascio dello stesso, della necessità di un ripristino dello status quo ante per le opere sine titolo e/o in difformità essenziale, sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio nel suo complesso. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di infiltrazioni, escoriazioni e ammaloramenti degli intonaci al piano sesto, che evidenziano un'inidonea impermeabilizzazione del lastrico terrazzato di proprietà esclusiva del cespite staggito), nonché dell'assenza del certificato di agibilità dell'immobile nella attuale conformazione che dovrà essere richiesto a rischio, carico e cura dall'aggiudicatario dopo l'eventuale regolarizzazione.

In conclusione, si evidenzia la necessità di definizione dell'istanza di condono pendente, nonché la risoluzione delle problematiche interessanti il cespite (impropri accoramenti, ampliamenti ed interventi su strutture potanti, necessità di manutenzioni, etc.) che rimarranno a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario, nonché tutti gli oneri e costi che dovessero derivare da quanto evidenziato e meglio descritto nell'elaborato peritale. La regolarizzazione e/o le rimozioni con il ripristino nello stato quo ante legittimato e/o assentito saranno, come anche tutte le necessarie manutenzioni, a cura, spese e totale carico dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile 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 Paolo II n. 9, scala 14, interno 22, piano 6-7
Piena proprietà su APPARTAMENTO (attico e superattico), sito a Roma in stabile d'epoca con servizio di portierato, ospitante esercizi commerciali al piano strada sovrastati da livelli residenziali, situato nel Municipio XIII - Aurelio (ex Mun. XVIII) alla Via Paolo II n. 9, posto vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, poco distante dalla Città del Vaticano, dalla Sala Nervi, dalla Basilica di San Pietro, ma anche localizzato in prossimità della stazione ferroviaria di Roma San Pietro, risultando ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli, oltre che a locali culinari, numerosi punti vendita e molteplici servizi. Il bene, dotato di doppio ingresso (già appartamenti int. 22 e int. 23), censito all'attualità presso il C.d.F. al foglio 430, part. 47, sub. 520, cat. A/2, cl.3, consistenza 10,5 vani, R.C. euro 2.819,85, sup. cat. 225,00 mq, via Paolo II n. 9, scala 14, int. 22, P6-P7, è articolato catastalmente e di fatto (salvo lievi difformità di taluni setti murari, nicchie o per la realizzazione di soppalchi) al piano sesto in 2 disimpegni, soggiorno, studio, 2 camere, 3 bagni, cucina, balcone e scala di collegamento alla terrazza del piano settimo (raggiungibile anche attraverso la scala condominiale) dove si colloca un ulteriore vano ed un piccolo w.c. (che presenta rispetto alla grafica catastale la mancata complanarità di una parete) con accesso esterno dall'ampio lastrico solare arricchito con arredi in muratura e caratterizzato da una suggestiva vista sul Cupolone e sui tetti della Capitale. L'edificio, dichiarato abitabile con certificato 719/30, venne realizzato sulla base del progetto edilizio 24161 del 14/11/1928, approvato dalla Commissione Edilizia del Governatorato di Roma il 29/03/1929, mentre l'appartamento unione (catastale) di quattro diverse unità immobiliari [appartamento int. 22 (fg.430/part.49/sub.22) con soprastante terrazza (fg.430/part.49/sub.503), appartamento int. 23 (fg.430/part.49/sub.23) con soprastante terrazza (scheda n. 486 del N.C.E.U.)] a mezzo di interventi edili e realizzazione di scala interna, risulta oggetto di Istanza di Concessione Edilizia in sanatoria prot. 00/509005 richiesta in data 23/03/2004 ai sensi della Legge 326/03, all'attualità pendente e non definita, per (dichiarato) "cambio di destinazione d'uso con opere del locale soffitta annessa all'abitazione in residenziale, realizzazione di un piccolo w.c. eseguito sulla terrazza di proprietà, opere murarie interne ed esterne non valutabili in termini di superficie e volume". Con riferimento all'istanza di condono, all'attualità non si ha evidenza di provvedimenti assunti dai competenti uffici, né allo stato è possibile fornire certezze circa l'esito istruttorio e seppur non risultano adottati provvedimenti di diniego, questi non possono escludersi sulla base del carteggio reperito. Nell'istanza non vengono evidenziati gli interventi strutturali (tra altro non preventivamente denunciati al Genio Civile), quali la realizzazione della scala interna e delle molteplici nicchie comportanti la demolizione di porzioni di muratura portante, né tanto meno la realizzazione del balcone prospiciente la corte interna (superfetazione da ripristinare) con accesso dal bagno attraverso una nuova porta finestra, né la fusione operata delle 4 unità immobiliari ab origine realizzate, rimanendo comunque l'esito finale a discrezione dell'Ufficio Scopo Condono ed a carico del futuro aggiudicatario rischi, spese, costi, oneri ed eventuali opere di ripristino, demolizione, richieste e/o pretese della P.A. Stante le dette difformità, salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non forniti dalla P.A., il mancato rilascio del titolo legittimatorio (istanza di condono pendente) e le prospettate incertezze sul rilascio dello stesso, della necessità di un ripristino dello status quo ante per le opere sine titolo e/o in difformità essenziale, sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che

dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio nel suo complesso. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di infiltrazioni, escoriazioni e ammaloramenti degli intonaci al piano sesto, che evidenziano un'inidonea impermeabilizzazione del lastrico terrazzato di proprietà esclusiva del cespite staggito), nonché dell'assenza del certificato di agibilità dell'immobile nella attuale conformazione che dovrà essere richiesto a rischio, carico e cura dall'aggiudicatario dopo l'eventuale regolarizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 430, Part. 47, Sub. 520, Zc. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.350.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince, nella zona omogenea, per ABITAZIONI un valore di €/mq 3.675,00 (min. €/mq 2.950,00 - max €/mq 4.400,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince PER ABITAZIONI in FASCIA I un valore di €/mq 3.750,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 4.308,00 (min. €/mq 3.478,00 - max €/mq 5.138,00), mentre da indagini di mercato esperite on line su siti specializzati nelle vendite immobiliari si desumono valori medi di circa € 4.650,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 4.100,00 che trattandosi di abitazione posta al piano attico e superattico, dotata di portierato, doppio ingresso, posta in prossimità di numerosi luoghi di interesse storico/artistico, poco distante dalla Città del Vaticano, dalla Sala Nervi, dalla Basilica di San Pietro, godendo dalla terrazza del piano settimo di una suggestiva vista panoramica del Cupolone e dei tetti della Capitale (+35% = € 5.535), ma anche localizzato in prossimità della stazione ferroviaria di Roma San Pietro, risultando ben collegata con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli, oltre che a locali culinari, numerosi punti vendita e molteplici servizi (+10%), potrebbe essere assunto il valore di circa € 6.088,50 arrotondato a €/mq 6.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Roma (RM) - via Paolo II n. 9, scala 14, interno 22, piano 6-7	225,00 mq	6.000,00 €/mq	€ 1.350.000,00	100,00%	€ 1.350.000,00
				Valore di stima:	€ 1.350.000,00

Valore di stima: € 1.350.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Necessità di manutenzioni, ripristini, legittimazioni, definizione dell' istanza di sanatoria pendente e ottenimento agibilità (v. cap. reg. edilizia)	15,00	%

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 01/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg. 430 part. 47
- ✓ Visure e schede catastali - 02. VISURA STORICA CATASTALE fg 430_part.47_sub.517
- ✓ Visure e schede catastali - 03. VISURA STORICA CATASTALE fg 430_part.47_sub.520
- ✓ Visure e schede catastali - 04. VISURA STORICA CATASTALE fg 430_part.47_sub.22
- ✓ Visure e schede catastali - 05. VISURA STORICA CATASTALE fg 430_part.47_sub.23
- ✓ Visure e schede catastali - 06. VISURA STORICA CATASTALE fg 430_part.49_sub.503
- ✓ Visure e schede catastali - 07. Docfa RM0342028_06
- ✓ Planimetrie catastali - 08. PLANIMETRIA CATASTALE fg 430_part.47_sub.517
- ✓ Planimetrie catastali - 09. PLANIMETRIA CATASTALE fg 430_part.47_sub.520 del 05.07.2019
- ✓ Planimetrie catastali - 10. PLANIMETRIA CATASTALE fg 430_part.47_sub.520 del 09.09.2019
- ✓ Planimetrie catastali - 11. PLANIMETRIA CATASTALE fg 430_part.49_sub.503
- ✓ Planimetrie catastali - 12. PLANIMETRIA CATASTALE fg 430_part.47_sub.505 - U.I.U. soppressa
- ✓ Planimetrie catastali - 13. PLANIMETRIA CATASTALE fg 430_part.47_sub.22 - impianto
- ✓ Planimetrie catastali - 14. PLANIMETRIA CATASTALE fg 430_part.47_sub.23 - impianto
- ✓ Atto di provenienza - 15. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 21507 del 08.04.1942
- ✓ Atto di provenienza - 16. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 9519 del 25.05.1982
- ✓ Atto di provenienza - 17. DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILE
- ✓ Atto di provenienza - 18. NOTA TRASCRIZIONE form. 10002 del 28.02.2000
- ✓ Tavola del progetto - 19. PROGETTO EDILIZIO approvato il 29.03.1929

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 20. CERTIFICATI AGIBILITA' 717-718-719-720 del 28.08.1930
- ✓ Altri allegati - 21. ISTANZA DI CONDONO 00-509005-0
- ✓ Altri allegati - 22. REG. COND. + FASCIOLO FABBRICATO + DOC. CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 23. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Foto - 24. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 25. ISPEZIONE IPOTECARIA A NOME ESECUTATA
- ✓ Altri allegati - 26. PERIZIA VERSIONE PRIVACY