

# Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. ssa Cristina PIGOZZO

## PROC. 260/2020

### Promossa da:

(*Legale rappresentante p.t.* )

*Codice fiscale:*

Rappresentata e difesa dall' Avv.

### Contro:

*CF:*

**Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti**

**Custode: Dottore Commercialista Fabio Giliberti**

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



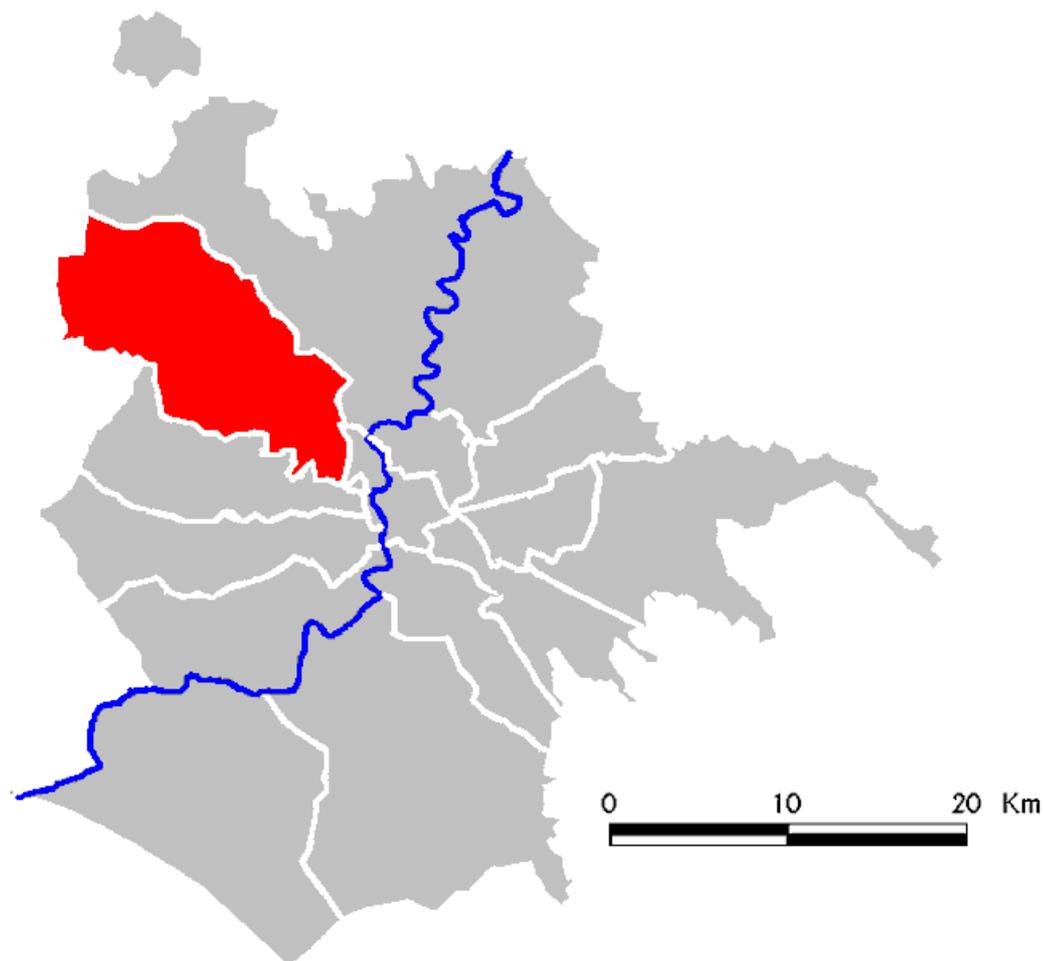
---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 260/2020 del R.G.E.



Municipio XIV



## INCARICO

All'udienza del 03/01/2021, il sottoscritto Architetto Cristiana Pacchiarotti, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), email: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel. \_\_\_\_\_, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Al fine di assolvere il proprio mandato, la sottoscritta Esperto Stimatore, a seguito di avviso al debitore esecutato da parte del Custode Dott. Fabio Giliberti, ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata, in data 04.03.2021, in cui ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma, gli uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Archivio di Stato Galla Placidia, espone il risultato del lavoro svolto.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina, ubicato a Roma (RM) - Viale delle Medaglie D'Oro n.187, interno 1, piano S2-S3 (Coord. Geografiche: 41°54'57"N - 12°26'33" E)



*Estratto da Google*



## DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima, ricade all'interno del Municipio Roma XIV. Si estende su larga parte del quartiere Trionfale e, a sud, sul quartiere Aurelio. Fino ai primi anni del XX secolo la zona che ricade nel Municipio era scarsamente abitata e faceva parte dell'Agro Romano, con casupole sparse e piccoli insediamenti. A partire dagli anni 20 cominciano le prime lottizzazioni a ridosso della Pineta Sacchetti e, successivamente, con la creazione della Borgata Primavalle, la zona si popola ulteriormente. Si sviluppa un'edilizia di cooperative private (Monte Mario e Ottavia), a cui si aggiungono diversi piani urbanistici statali. La zona urbanistica confina: a nord con le zone urbanistiche Trionfale e Acquatraversa, a est con le zone urbanistiche Foro Italico, Della Vittoria e Eroi, a sud con zona urbanistica Aurelio Nord a ovest con le zone urbanistiche Val Cannuta, Pineto e Primavalle.



*Foto del quartiere*

Il quartiere in cui il bene in esame è ubicato, è denominato Balduina che deriva da Baldovino del Monte (1485-1556), fratello di papa Giulio III, che su Monte Mario possedeva vasti terreni. La zona si sviluppò nel XX secolo con un primo intervento a villini, in base ad una convenzione urbanistica con la società dell'ingegnere Carlo Pomilio proprietaria dei terreni, approvata con delibera del consiglio comunale di Roma il 26 gennaio 1920. La zona, infatti, era situata all'esterno del Piano Regolatore di Roma del 1909. Preesistenti erano le dimore disposte lungo la via Trionfale, villa Monte Mario, villa Stuart, casini e casali quali il Casino degli Spiriti, la già citata edicola votiva della Madonna del Pozzo nell'area omonima e alcuni edifici religiosi.

Già con le modifiche apportate nel 1920 al regolamento speciale edilizio del 1911 e con la variante generale al piano regolatore messa a punto negli anni 1925-'26 e in gran parte recepita dal piano regolatore del 1931, si passò ad una edificazione più intensiva della zona che, dal 1940, divenne di proprietà della Società Generale Immobiliare. Il piano particolareggiato di esecuzione e le numerose varianti incrementarono notevolmente i pesi insediativi, portando al completamento dei prospetti su viale Tito Livio e su viale delle Medaglie d'Oro, per poi estendersi alle aree circostanti.

Tra la fine degli anni quaranta a tutti gli anni cinquanta si costituirono cooperative edilizie per la realizzazione di palazzine condominiali nella zona. Le cooperative erano omogenee per categoria professionale dei soci (giornalisti, magistrati, ufficiali, dipendenti di vari ministeri, ecc.) e iscritte all'elenco del Ministero dei lavori pubblici sotto forma di società per azioni o a responsabilità limitata, finanziate dai soci stessi e integrate con un contributo statale variabile e l'accensione di mutui agevolati (ad esempio con la Cassa Depositi e Prestiti). L'estinzione del mutuo, in genere trentacinquennale, portava allo scioglimento della cooperativa. Le prime cooperative operarono nei lotti rimasti vuoti tra i villini dell'anteguerra sui viali delle Medaglie d'oro e Tito Livio, poi sulla nuova via della Balduina, che allora si fermava all'incrocio con via Ugo De Carolis proseguendo da lì con uno



sterro, o ancora partendo dalla lottizzazione di piazza della Balduina lambendo anche i casali e le piccole fattorie di agricoltori che ancora lavoravano nella zona, alcuni vendendo le loro merci al mercato di piazza Mazzaresi (in seguito coperto) o in quello di via Vegezio.

Negli anni sessanta l'area raggiunse il massimo sviluppo edilizio: le palazzine si espansero su tutto il versante della collina attestandosi da un lato lungo la ferrovia umbertina Roma-Viterbo e dall'altro alla dorsale segnata dalla via Trionfale che a quest'altezza perde la sua numerazione cardinale per assumere quella indicante la distanza metrica progressiva dal Campidoglio. Le tecniche costruttive dell'epoca, insieme all'orografia del luogo e alla disponibilità di argilla, caratterizzarono molti progetti del tempo con l'esecuzione di grandi muri perimetrali in tufelli scuri a tenere il terrapieno sul quale poi sorgevano in quota le palazzine, dando talora ai piani terra la conformazione di giardini pensili. Altra caratteristica divenne poi l'abbondante presenza di scalinate, scalee o rampe in travertino a unire strade a quote diverse o a completarne alcune.

Sono presenti molte aree verdi, tra le principali abbiamo: la Riserva naturale dell'Insugherata, ridotta però di recente a favore di nuovi insediamenti urbani, il Parco regionale urbano del Pineto e il Monumento naturale Tenuta di Mazzalupetto.



*Foto del quartiere*

Sono presenti diverse strutture pubbliche come il policlinico universitario Agostino Gemelli, l'Ospedale San Filippo Neri, l'Ospedale "Cristo Re" e i padiglioni dell'ex manicomio provinciale Santa Maria della Pietà. Il bene in esame è facilmente raggiungibile dal resto della città dalle stazioni metropolitane di Cipro e Lepanto. Nel quartiere sono presenti diversi servizi sia pubblici che privati, facilmente raggiungibili; sono presenti scuole pubbliche e private, farmacie, poliambulatori, uffici postali. E' presente un mercato rionale.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina, ubicato a Roma (RM) - Viale delle Medaglie D'Oro n.187, interno 1, piano S2-S3





Stralcio web-gis

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come già indicato dal Custode nella Relazione, si segnala l'assenza, del deposito della nota di precisazione dei crediti ex art. 569 co I cpc e della comunicazione ex art. 498 c.p.c..

## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)  
CF:

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

- (Proprietà 1/1)  
CF:

Si segnala che la Sig.ra \_\_\_\_\_, acquistava l'unità immobiliare in esame con atto a rogito del Notaio Floridi Giuliano in data 19.06.2000, dichiarando di essere già sposata. Dalla verifica effettuata presso l'anagrafe, risulta che la Sig.ra \_\_\_\_\_ ha contratto in matrimonio il Sig. \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_ e che con sentenza del Tribunale di Roma in data \_\_\_\_\_, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (Annotazione eseguita il 20.04.1993)

L'unità immobiliare pignorata è stata acquistata in data successiva alla cessazione degli effetti del matrimonio.



## CONFINI

Così come si evince dall'atto di provenienza del Notaio Floridi Giuliano Rep.17114 del 19.06.2000: "*(...)la porzione immobiliare sita nel Comune di Roma, Viale delle Medaglie D'Oro n.187 e precisamente: appartamento posto al piano secondo seminterrato, distinto con il numero interno uno, composto da ingresso, tre camere servizi e piccola area scoperta, confinante con vano scala, appartamento int.2 e corte comune, salvi altri; con annesso locale cantina sito al piano scantinato, distinto con il numero due, confinante con terrapieno per più lati salvi altri*".

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 90,00 mq         | 94,00 mq         | 1,00         | 94,00 mq                 | 3,20 m   | S2    |
| Cantina                                      | 9,40 mq          | 10,10 mq         | 0,20         | 2,02 mq                  | 3,00 m   | S3    |
| Terrazza                                     | 10,25 mq         | 11,90 mq         | 0,25         | 2,98 mq                  | 0,00 m   | S2    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>99,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>99,00 mq</b>          |          |       |

Si precisa che l'appartamento e la cantina risultano attualmente censite in un'unica consistenza, in quanto rappresentate sullo stesso elaborato grafico planimetrico. La cantina non presenta un'individuazione catastale autonoma.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà           | Dati catastali  |
|------------------------------|---------------------|---|
| Dal 04/10/1996 al 19/06/2000 | il CF: nato a       | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 368, Part. 140, Sub. 16, Zc. 4<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 4 vani<br>Rendita € 578,43<br>Piano S2-S3                                  |
| Dal 19/06/2000 al 09/02/2021 | , nata a ( ) il CF: | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 368, Part. 140, Sub. 16, Zc. 4<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 4 vani<br>Superficie catastale 99/93 mq<br>Rendita € 578,43<br>Piano S2-S3 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |            |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |            |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona                | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita | Piano | Graffato |



|  |     |     |    | Cens. |    |   |        | catastale |          |       |  |
|--|-----|-----|----|-------|----|---|--------|-----------|----------|-------|--|
|  | 368 | 140 | 16 | 4     | A4 | 3 | 4 vani | 99/93 mq  | 578,43 € | S2-S3 |  |

### **Corrispondenza catastale**

In occasione del sopralluogo effettuato in data 15.02.2021, congiuntamente al Custode Dott. Fabio Giliberti, non si è trovata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata al catasto. Le difformità rilevate consistono in una differente distribuzione degli spazi interni: realizzazione della cucina nel soggiorno delimitata con una parete in vetro, rimozione di un tramezzo che precedentemente separava il bagno e la cucina e la realizzazione di un unico ambiente con due finestre, realizzazione di un nuovo bagno (privo di finestra) in fondo al corridoio. E' stato realizzato anche un ripostiglio in legno sul terrazzo. Si precisa che all'ingresso era presente una finestra, che affacciava sulle scale condominiali, oggi internamente tamponata e al cui posto è presente un armadio.

La Sig.ra (figlia della debitrice esecutata), occupante dell'unità immobiliare, ci comunicava che sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione interna ed era stata predisposta una DIA edilizia ma che poi, a causa di problematiche insorte con il tecnico incaricato, quest'ultimo era stato allontanato.

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti, in data 14.03.2021, presso l'ufficio tecnico del Municipio di riferimento, per verificare la documentazione presentata ma, con nota del 13.04.2021, mi comunicavano che *"la verifica dell'esistenza della documentazione richiesta (...) ha dato esito negativo"*. Poiché l'ultima planimetria agli atti in mio possesso è difforme dallo stato dei luoghi, ritengo che la DIA presentata non sia stata mai perfezionata, visto che la normativa prevedeva la predisposizione di un collaudo finale e la variazione catastale dell'unità immobiliare interessata. Pertanto ritengo che sia necessario valutare la situazione peggiore e, quindi, per sanare le difformità rilevate sarà necessario predisporre una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis del DPR 380/01 e s.m.i.

Per la CILA in sanatoria, i costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 251,24 e € 1.000,00 di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico pari a € 1.500,00, ed il nuovo accatastamento pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, per un **TOT. € 3.251,24**. Il ripostiglio sul terrazzo, essendo stato realizzato in legno, può essere rimosso.



MODULO  
F. di mod. 507



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1930, n. 852)

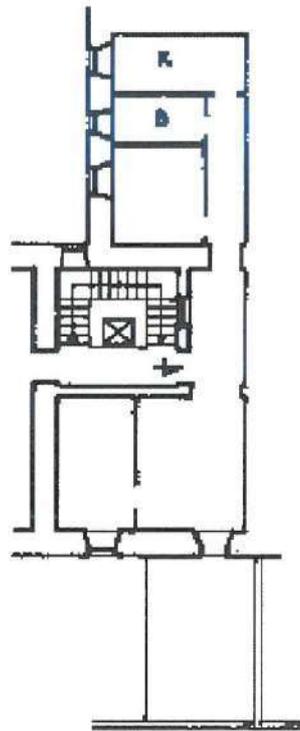
MOD. 507 (CELI)

LIRE  
800

Planimetria di u.l.u. in Comune di ROMA via VIALE DELLA MEMORIA D. 359 civ. 157

25 MAR 2002 01459

P. 52  
N. 1  
K=3-20



P. 52  
N. 1  
K=3.00

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Proz. (Mod. E) n°  | 614630 00 |
| Volume cat. (L. 1) |           |
| IMPORTO G.         | 50.000    |

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Dichiarazione di I.L.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 359  
n. 157 sub. 16

Compilate dal INGEGNERE

MARCELLO ALBERTINI

iscritto all'Albo degli INGEGNERI

della provincia di ROMA n. 3008

data 25-03-02 Firma Albertini



RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria catastale agli atti



## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in esame si trova in buono stato conservativo. La Sig.ra (figlia della debitrice esecutata) occupante dell'unità immobiliare, ci comunica di aver eseguito lavori di ristrutturazione interna recentemente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

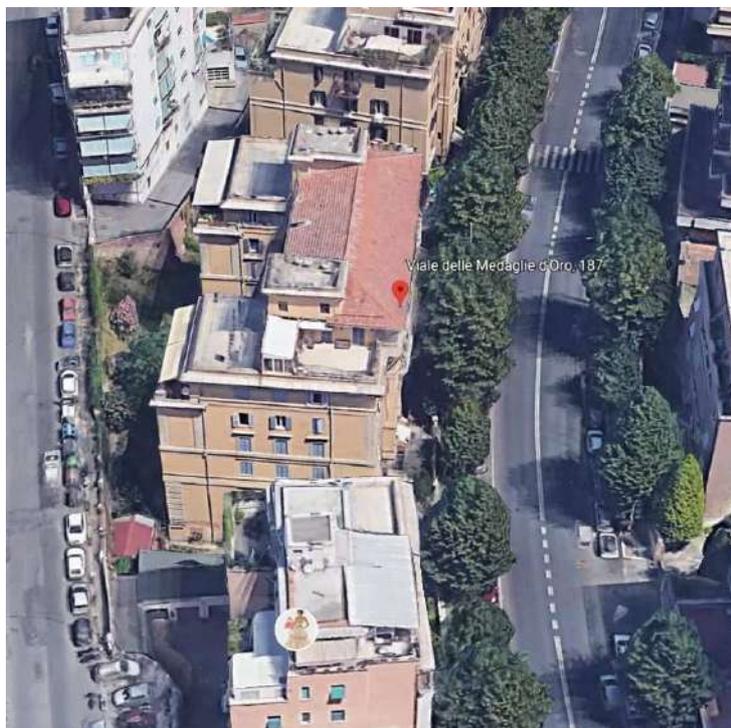
Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato all'interno di un fabbricato realizzato presumibilmente intorno al 1900, delimitato da una recinzione in muratura ed in parte decorato. Il prospetto principale, su Viale delle Medaglie d'Oro, presenta un corpo di fabbrica centrale aggettante, e due parti poste lateralmente arretrate. E' presente un rivestimento in lastre tinteggiate di colore chiaro al piano terra, le finestre sul prospetto principale presentano delle cornici con modanature in pietra, sono presenti dei cornicioni aggettanti che ne sottolineano i piani.





*Prospetto principale*

L'appartamento in esame è ubicato al secondo piano sottostrada ma, poichè vi è una differenza di quota del terreno circostante il fabbricato, tutti gli ambienti si affacciano esternamente.



*Planimvolumetrico e androne condominiale*



L'appartamento presenta un ingresso, un soggiorno con cucina, divisi da una parete vetrata. Dal soggiorno si accede ad un piccolo spazio esterno dove è stato realizzato un ripostiglio con pannelli in legno e dove attualmente vi è la lavatrice ed un frigorifero. Dal corridoio poi, si accede alle due camere e al bagno. Le finiture dell'appartamento sono di buona qualità. Sono presenti armadi a muro in legno laccato di colore avorio, lungo il corridoio. E' presente una libreria nel soggiorno realizzata su misura sempre in legno laccato. Il pavimento in tutta la casa è in parquet, in bagno è presente gres ceramico

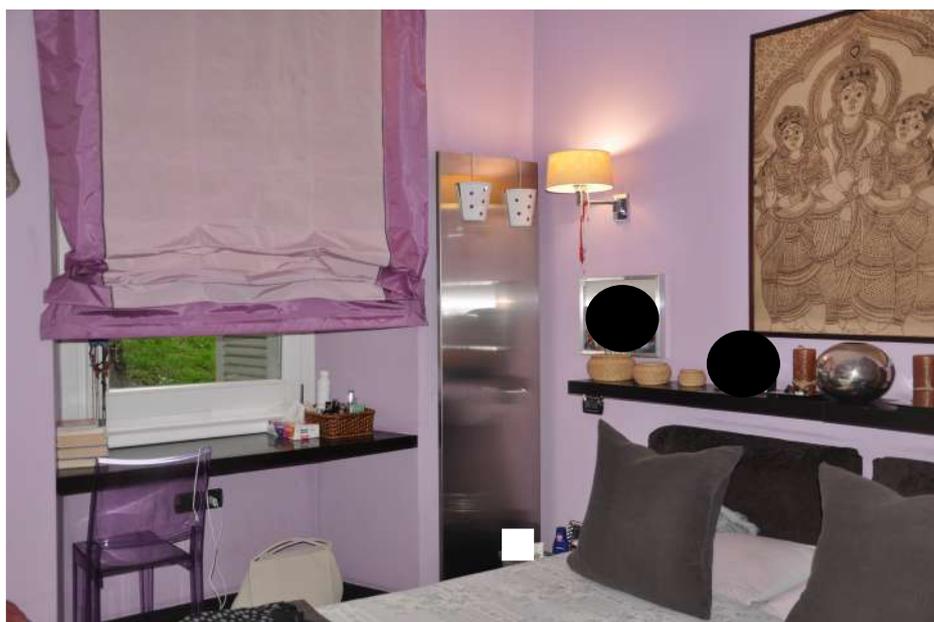


come anche il rivestimento. Gli ambienti sono tutti tinteggiati con differenti colori. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro. Le porte sono in legno tamburato.

Si accede alla cantina dalle scale condominiali ed è ubicata al piano S3. Presenta un pavimento in marmette di cemento e le pareti sono tinteggiate di colore bianco. Vi è una finestra nel muro perimetrale.



*Cucina e soggiorno*

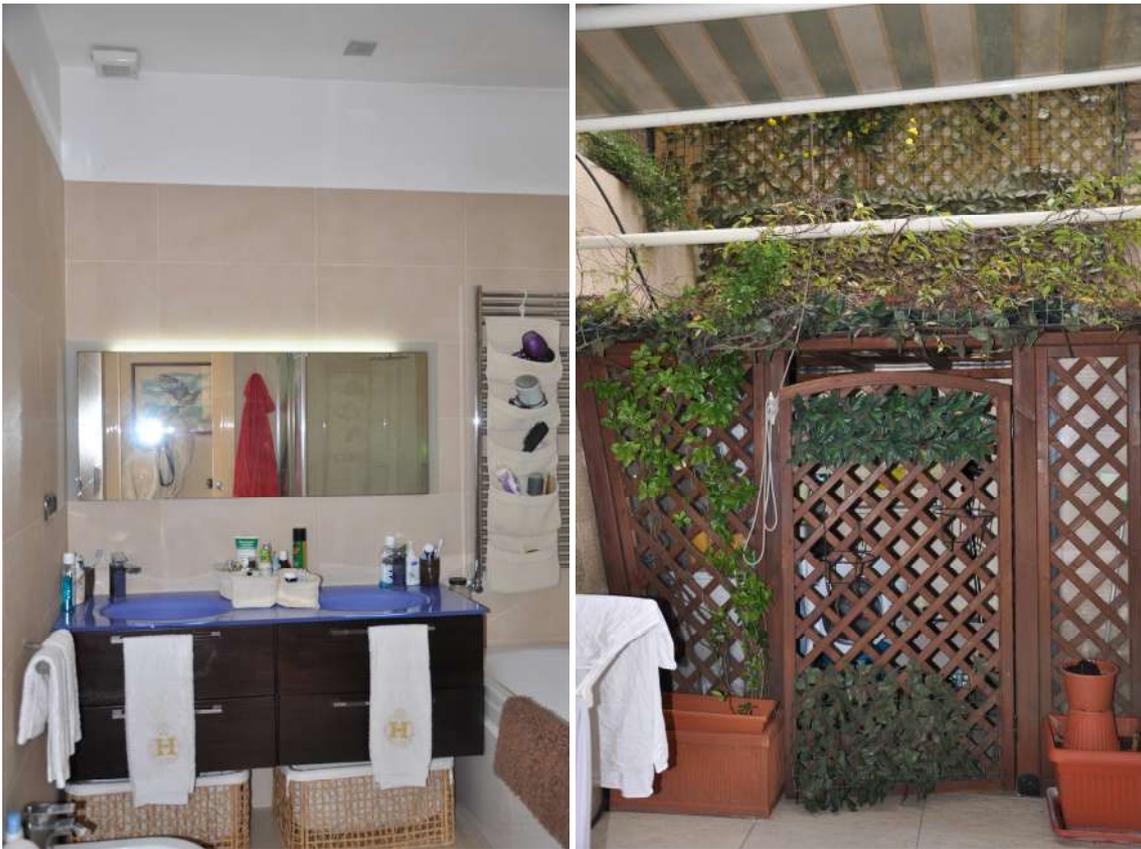


*Camera*





*Camera*



*Bagno e ripostiglio sul terrazzo*





*Cantina*

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare in esame risulta occupata dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ figlia della debitrice esecutata e dal figlio, così come dichiarava il giorno del sopralluogo. Il giorno del sopralluogo, effettuato congiuntamente con il Custode Dott. Fabio Giliberti, in data 04.03.2021, erano presenti la Sig.ra \_\_\_\_\_ e l'Avv. \_\_\_\_\_ legale della debitrice esecutata. Dalle verifiche effettuate, non risultano presenti contratti di locazione relativi all'unità immobiliare in esame. Dal certificato di residenza la debitrice esecutata risulta residente presso un altro indirizzo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà  | Atti                         |             |                      |                    |
|---------------------------------|--|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 15/04/1991 al<br>04/10/1996 | _____, nato a _____<br>il _____, proprietario<br>1/1 Codice Fiscale/P.IVA: _____ | <b>Atto di compravendita</b> |             |                      |                    |
|                                 |  | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |  | Notaio Raffaele Golia        | 15/04/1991  | 44569                |                    |
|                                 |  | <b>Trascrizione</b>          |             |                      |                    |
|                                 |  | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |  |                              |             |                      |                    |
|                                 |  | <b>Registrazione</b>         |             |                      |                    |
|                                 |  | <b>Presso</b>                | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |



|                                 |  |                              |                |                      |                    |
|---------------------------------|--|------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
|                                 |  |                              |                |                      |                    |
| Dal 04/10/1996 al<br>19/06/2000 | nato a il<br>proprietario per 1/1.<br>Codice Fiscale/P.IVA:        | <b>Atto di compravendita</b> |                |                      |                    |
|                                 |  | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |  | Notaio Vincenzo Antonelli    | 04/10/1996     | 45639                |                    |
|                                 |  | <b>Trascrizione</b>          |                |                      |                    |
|                                 |  | <b>Presso</b>                | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |  | Roma 1                       | 29/10/1996     | 38082                | 68750              |
|                                 |  | <b>Registrazione</b>         |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>                   | <b>Data</b>  | <b>Reg. N°</b>               | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
|                                 |  |                              |                |                      |                    |
| Dal 19/06/2000 al<br>09/02/2021 | , nata a<br>( il<br>proprietaria per 1/1.<br>Codice Fiscale/P.IVA: | <b>Atto di compravendita</b> |                |                      |                    |
|                                 |  | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |  | Notaio Floridi Giuliano      | 19/06/2000     | 17114                |                    |
|                                 |  | <b>Trascrizione</b>          |                |                      |                    |
|                                 |  | <b>Presso</b>                | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |  | Roma 1                       | 21/06/2000     | 32726                | 49818              |
|                                 |  | <b>Registrazione</b>         |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>                   | <b>Data</b>  | <b>Reg. N°</b>               | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
|                                 |  |                              |                |                      |                    |

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Roma il 21/06/2000  
 Reg. gen. 49819 - Reg. part. 32726  
 Importo: € 360.000,00  
 A favore di Banca Commerciale Italiana Spa  
 Contro  
 Capitale: € 180.000,00  
 Percentuale interessi: 6,30 %  
 Rogante: Notaio Floridi Giuliano  
 Data: 19/06/2000  
 N° repertorio: 17115



- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 04/06/2020  
Reg. gen. 52027 - Reg. part. 9545  
Importo: € 185.924,48  
A favore di Intesa San Paolo Spa  
Contro  
Capitale: € 92.962,24  
Rogante: Notaio Floridi Giulio  
Data: 19/06/2000  
N° repertorio: 17115

### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - compravendita**  
Trascritto a Roma il 21/06/2000  
Reg. gen. 49818 - Reg. part. 32726  
A favore di  
Contro
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 23/03/2020  
Reg. gen. 32049 - Reg. part. 22975  
A favore di  
Contro

illa

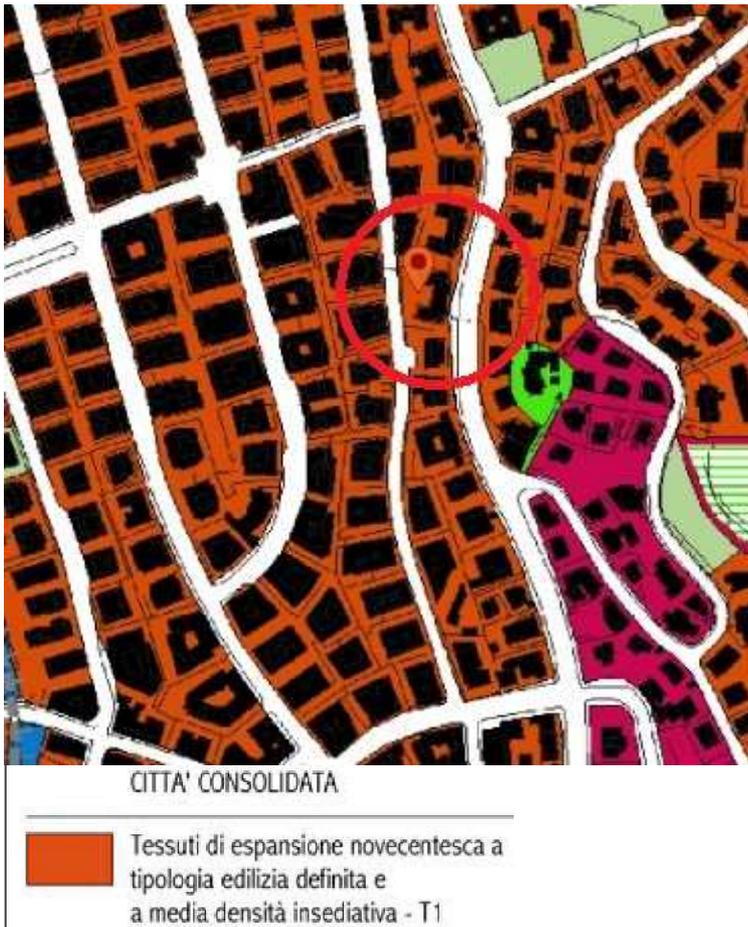
### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a "villini" o a "palazzine" e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti. I caratteri peculiari sono:

- una struttura viaria ed una dotazione di attrezzature pubbliche generalmente sottodimensionate rispetto alle densità edificatorie realizzate;
- nel caso della tipologia "villini", una suddivisione fondiaria degli isolati caratterizzata da una parcellizzazione minuta e una disposizione degli edifici a m. 4 di distacco da tutti i confini, in alcuni casi con accessori ad un piano allineati sul fronte stradale;
- nel caso della tipologia "palazzine", una disposizione degli edifici sul fronte stradale, con prevalenza di negozi al pianoterra;
- una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o la distribuzione alle unità edilizie e per le rampe delle autorimesse



PRG – Piano Regolatore Generale



Stralcio NIC:

| TEMATISMI  | RICERCA                      | RISULTATI INFO            |
|--|------------------------------|---------------------------|
| Strati Interrogati   |                              |                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> PRG - Sistemi e Regole - 1:10000   |                              |                           |
| <b>PIANO REGOLATORE GENERALE</b>   |                              |                           |
| PRG - SISTEMI E REGOLE - 1:10000   |                              |                           |
| COMPONENTE   | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE |                           |
| Sistema insediativo -<br>Citta' consolidata -<br>Tessuto di espansione<br>novecentesca a<br>tipologia edilizia<br>definita e a media | Art.44<br>Art.45<br>Art.46   | <a href="#">Dettaglio</a> |

**PIANO REGOLATORE GENERALE** ✕

**PRG - SISTEMI E REGOLE - 1:10000**

**COMPONENTE:**  
Sistema insediativo - Citta' consolidata -  
Tessuto di espansione novecentesca a  
tipologia edilizia definita e a media densita'  
abitativa - T1

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**  
Art.44  
Art.45  
Art.46

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale) oggetto della recente sentenza n. 240/2020 della Corte Costituzionale che annulla la delibera di approvazione del PTPR stesso, l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B - Aree urbanizzate del PTPR, Tav. C - Tessuto urbano





## REGOLARITÀ EDILIZIA

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI: **E' presente il certificato di agibilità n.187/1937.** E' stata acquisito il documento di accertamento della proprietà immobiliare urbana in capo alla Sig.ra \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ fu \_\_\_\_\_. Sono stati acquisiti i documenti all'Archivio di Stato di Galla Placidia che attestano la prima proprietà in capo alla "Società Coop. Anon. \_\_\_\_\_" e, **come da nota ricevuta in data 24.03.2021, del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il turismo Archivio di Stato di Roma, l'immobile risulta inserito in catasto nel 1934.**

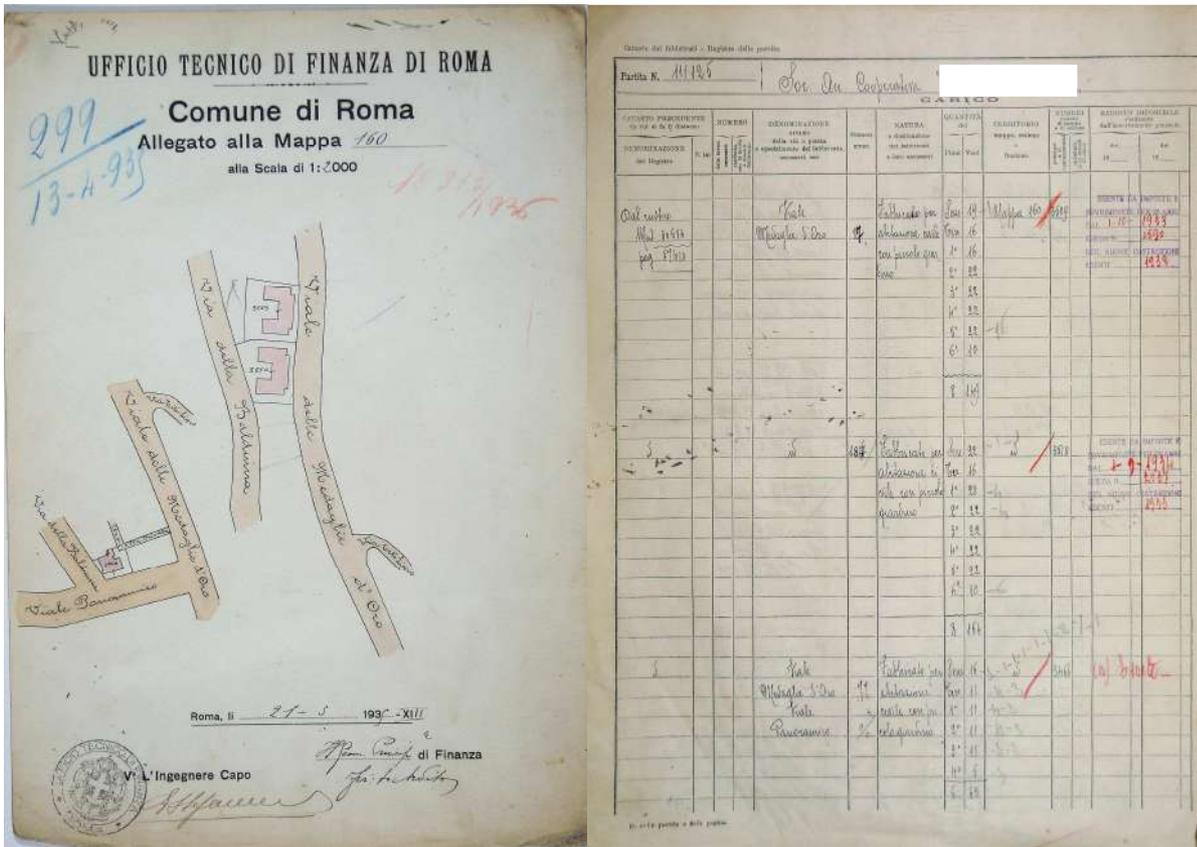
E' stata fatta richiesta di accesso agli atti in data 28.03.2021, presso l'Archivio dell'Ufficio Dipartimento e Programmazione del Comune di Roma, per verificare il progetto presentato, ma ad oggi ancora non ho ricevuto risposta.

In relazione all'appartamento in esame e alla DIA presentata, come indicato precedentemente è stata fatta richiesta di accesso agli atti, in data 14.03.2021, presso l'ufficio tecnico del Municipio di riferimento, per verificare la documentazione presentata ma, con nota del 13.04.2021, mi comunicavano che *"la verifica dell'esistenza della documentazione richiesta (...) ha dato esito negativo"*. Poiché l'ultima planimetria agli atti in mio possesso è difforme dallo stato dei luoghi, ritengo che la DIA presentata non sia stata mai perfezionata, visto che la normativa prevedeva la predisposizione di un collaudo finale e la variazione catastale dell'unità immobiliare interessata. Pertanto ritengo che sia necessario valutare la situazione peggiore e, quindi, per sanare le difformità rilevate sarà necessario predisporre una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6 bis del DPR 380/01 e s.m.i. Per la CILA in sanatoria, i costi sono i seguenti: diritti di segreteria pari ad € 251,24 e € 1.000,00 di sanzione. A questi vanno aggiunti l'onorario del Tecnico per la redazione dell'elaborato grafico pari a € 1.500,00, ed il nuovo accatastamento pari ad € 500,00 comprese le oblazioni, per un **TOT. € 3.251,24.**





**che emergono nel cespite della presente procedura, non può che afferire all'ufficio tecnico del Comune stesso.**



Documentazione d'Archivio

APE - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA Per l'unità immobiliare in esame non è stato redatto il certificato APE, in quanto non è stato possibile acquisire la documentazione comprovante la corretta manutenzione degli stessi. Attualmente il certificate APE, si presenta tramite il portale dell'ENEA che richiede obbligatoriamente o il libretto d'impianto attestante la manutenzione, oppure una dichiarazione di inesistenza degli impianti. Entrambe le condizioni richieste dal portale non sono riconducibili allo stato dei luoghi dell'unità immobiliare in esame.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In relazione ai colloqui telefonici intercorsi, l'Amministratrice di Condominio Sig.ra [redacted] alla data del 22.03.2021, mi comunicava che la debitrice esecutata ha un debito condominiale, di circa euro 15.000,00, che sta regolarmente pagando a rate.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento e cantina ubicato a Roma (RM) - Viale delle Medaglie D'Oro n.187, interno 1, piano S2-S3  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 368, Part. 140, Sub. 16, Zc. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### **Valore di stima del bene: € 318.000,00**

L'unità immobiliare nella sua interezza è stata valutata adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Partendo dal valore di stima individuato pari ad € 378.100,00, tale valore individuato sarà decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., arrivando ad un importo di € 321.300,00 a cui va detratto l'importo necessario per sanare le difformità riscontrate di € 3.251,24 per un importo pari a € 318.048,76 che arrotondato è pari ad € 318.000,00

| <b>Identificativo corpo</b>  | <b>Superficie convenzionale</b> | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore complessivo</b> | <b>Quota in vendita</b> | <b>Totale</b>                |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------|
| <b>Bene N° 1</b> –<br>Appartamento e cantina site a Roma (RM) - Viale delle Medaglie D'Oro n.187, interno 1, piano S2-S3 | 99,00 mq                        | 3.800,00 €/mq          | € 378.100,00              | 100,00%                 | € 378.100,00<br>€ 318.000,00 |



|                  |              |
|------------------|--------------|
| Valore di stima: | € 318.000,00 |
|------------------|--------------|

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 06/05/2021

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- Atto di provenienza
- Certificato di agibilità / abitabilità
- Estratti di mappa
- Foto
- Planimetrie catastali
- Visure e schede catastali
- Visure in Conservatoria
- Nota dell'Archivio di Stato - Galla Placidia
- Inquadramento Urbanistico
- Regolamento di Condominio
- Planimetrie storiche
- Quotazioni immobiliari
- Pec inviata alle parti

