TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE VIII°

Contenzioso Civile : R.G. 18596/2015

Giudice Istruttore : Presidente Dott. Luigi Argan

Attore Principale : ***

Convenuto Principale : ***

C.T.U. : Ing. Giorgio Gregori

“relazione definitiva - quater”

R E L A Z I O N E

D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

I. PREMESSA E QUESITI ……..……..pag. 4

II. RIEPILOGO DELLE OPERAZIONI PERITALI ……pag. 6

Accesso del 25/01/2024 ……pag. 6

III. RISPOSTE AI QUESITI ……pag. 7

Relativamente alle unità immobiliari ad uso ufficio e soffitta in Roma, site in Via Sicilia n. 42

a) Con riferimento all'ufficio, dall'esame dell'elaborato peritale emerge che l'attestazione della regolarità edilizia è basata sulla conformità al progetto depositato presso l'Archivio Capitolino senza menzionare la concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso ad ufficio allegata alla perizia stessa.

(omissis)

b) Relativamente alla soffitta, manca ogni riferimento al titolo edilizio ed all'epoca della costruzione

(omissis)

c) A proposito delle risultanze catastali si rileva che la planimetria catastale-presentata nel 1986-dallo scrivente estratta dalla banca dati- contiene, scritta a penna, la dicitura "+cantina".

(omissis)

d) Proseguendo nell'esame della parte catastale, manca l'espressa attestazione (per entrambe le unità) della conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali e ai dati catastali

e) Nelle perizie manca l'Attestato di Prestazione Energetica.

Relativamente alla cantina, sita in Via degli Orti di Napoli n. 6

a) Dagli accertamenti ipotecari è emerso che, al contrario da quanto risulta dagli atti di giudizio, la cantina in oggetto spetta in proprietà per 2/4 alla signora***

, per 1/4 al signor *** andro e per il residuo ¼ allo stesso signor *** in comunione legale dei beni con la signora *** .

I diritti pari ad ¼ da ultimo indicati furono, infatti, acquistati dal signor ***

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*** con rogito del Notaio G. Mazza di Roma del 18 giugno 1996 rep. 44657. Dalla nota di trascrizione di tale atto (trascritto a Roma il 28 giugno 1996 al n. 24725) e dalla copia dell'atto medesimo risulta la dichiarazione del sig *** di essere coniugato in comunione legale dei beni con la signora *** . Gli accertamenti ipotecari eseguiti a carico della suddetta signora ***

) non evidenziano l'uscita da tali diritti dal suo patrimonio. Si ritiene pertanto necessaria l'acquisizione dell'estratto di matrimonio del signor ***

, se del caso, l'integrazione del contraddittorio.

b) A sostegno della legittimità urbanistica della cantina, il CT produce il Progetto del 1890 reperito presso l'archivio Capitolino: tale progetto però si riferisce al fabbricato in via dell'Orto di Napoli. Non è semplice capire se la cantina sia parte di un unico fabbricato sito in via del Babuino 58 e via dell'Orto di Napoli o di un altro fabbricato avente accesso esclusivamente dal c.n. 6 di via degli Orti di Napoli.

(omissis)

La circostanza non è di poco conto perché se si trattasse di un unico fabbricato si dovrebbero tenere in considerazione, nella fase di vendita, i due decreti trascritti il 16 giugno 1953 a carico di *** , a favore del ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della legge 1089 del 1939. Tali vincoli colpiscono espressamente la "casa con tutte le sue decorazioni esterne ed interne di loro proprietà in via del Babuino 58". Si ritiene quindi necessario che il CT innanzitutto si esprima circa la sussistenza o meno del vincolo a carico del locale in oggetto e poi completi la sua asseverazione sulla conformità catastale enunciando, se risponde al vero, la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria e ai dati catastali, come previsto dalla legge.

IV. ESAME DELLE NOTE CRITICHE DI PARTE .....pag. 10

V. INTEGRAZIONI APPORTATE ALL'ELABORATO PRELIMINARE .....pag. 18

VI. CONCLUSIONI .....pag. 18

VII. ALLEGATI.....pag. 20

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I. PREMESSA E QUESTI

Il sottoscritto Ing. Giorgio Gregori, nato a Roma il 15/06/1961, con studio in Roma, Via Alfonso Borelli n° 7, in data 17/01/2024 ha prestato nuovamente giuramento di rito in qualità di C.T.U., per rispondere ai seguenti quesiti posti dal notaio Roberto Taccone, delegato alla vendita ex art.591 bis c.p.c. nominato con provvedimento del 4/04/2023:

Relativamente alle unità immobiliari ad uso ufficio e soffitta in Roma, site in ia Sicilia n. 42

a) ***Con riferimento all'ufficio, dall'esame dell'elaborato peritale emerge che l'attestazione della regolarità edilizia è basata sulla conformità al progetto depositato presso l'Archivio Capitolino senza menzionare la concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso ad ufficio allegata alla perizia stessa.***

b) ***Relativamente alla soffitta, manca ogni riferimento al titolo edilizio ed all'epoca della costruzione***

(omissis)

c) ***A proposito delle risultanze catastali si rileva che la planimetria catastale-presentata nel 1986-dallo scrivente estratta dalla banca dati contiene, scritta a penna, la dicitura "+cantina".***

(omissis)

d) ***Proseguendo nell'esame della parte catastale, manca l'espressa attestazione (per entrambe le unità) della conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali e ai dati catastali***

e) ***Nelle perizie manca l'Attestato di Prestazione Energetica.***

Relativamente alla cantina, sita in via degli Orti di Napoli n. 6

a) ***Dagli accertamenti ipotecari è emerso che, al contrario da quanto risulta dagli atti di giudizio, la cantina in oggetto spetta in proprietà per 2/4 alla signora *** , per 1/4 al signor *** e per il residuo ¼ allo stesso signor *** in comunione legale dei beni con la signora *** . I diritti pari ad ¼ da ultimo indicati furono, infatti, acquistati dal signor *** con rogito del Notaio G. Mazza di Roma del 18 giugno 1996 rep. 44657. Dalla nota di trascrizione di tale atto (trascritto a Roma il 28 giugno 1996 al n. 24725) e dalla copia dell'atto medesimo risulta la dichiarazione del sig.*** di essere coniugato in comunione legale dei beni con la signora *** Gli accertamenti ipotecari eseguiti a carico della suddetta signora ***) non evidenziano l'uscita di tali diritti dal suo patrimonio. Si ritiene pertanto necessaria l'acquisizione dell'estratto di matrimonio del signor *** e, se del caso, l'integrazione del contraddittorio.***

b) ***A sostegno della legittimità urbanistica della cantina, il CT produce il Progetto del 1890 reperito presso l'archivio Capitolino: tale progetto però si riferisce al fabbricato in via dell'Orto di Napoli. Non è semplice capire se la cantina sia parte di un unico fabbricato sito in viA DEL Babuino 58 e via dell'Orto di Napoli o di un altro fabbricato avente accesso esclusivamente dal c.n. 6 di via degli Orti di Napoli.***

(omissis)

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La circostanza non è di poco conto perché se si trattasse di un unico fabbricato si dovrebbero tenere in considerazione, nella fase di vendita, i due decreti trascritti il 16 giugno 1953 a carico di *** ***a favore del ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della legge 1089 del 1939. Tali vincoli colpiscono espressamente la "casa con tutte le sue decorazioni esterne ed interne di loro proprietà in via del Babuino 58". Si ritiene quindi necessario che il CT innanzitutto si esprima circa la sussistenza o meno del vincolo a carico del locale in oggetto e poi completi la sua asseverazione sulla conformità catastale enunciando, se risponde al vero, la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria e ai dati catastali, come previsto dalla legge.***

Il termine indicato entro il quale esperire il proprio ulteriore incarico e trasmettere la "bozza di perizia" alle Parti viene a cadere il 27/05/2024, le " repliche" al 06/06/2024 e il deposito della "relazione definitiva" al 16/06/2024.

E' opportuno specificare in premessa che l'attuale procedimento è stato promosso dalla Ricorrente Sig.ra *** contro il Sig. *** .

Il Sig. *** è proprietario del 50% delle unità immobiliari sottoriportate.

I Sig.ri *** sono proprietari, rispettivamente, del 25% e del 25% delle unità immobiliari sottoriportate.

Dagli "atti di causa" si evince (Verbale di Udienza del 04/04/2016) che il Sig. *** ha ceduto le proprie quote (25%) alla Sig.ra ***

Pertanto allo stato attuale le proprietà immobiliari oggetto di causa sono così ripartite :

*** l 50%

al 50%,

così catastalmente distinte :

Uffico (sito in Via Sicilia n° 42 – Int. 11 – Piano 3° - Roma)

Foglio 472 - P.lla 45 – Z.C. 1 - Sub 9 - Cat. A/10 – Sup. Cat. 202 mq. - R.C. € 11.106,41 – Piano 3 (4 catastale) – Int. 11 - Via Sicilia n° 42

Soffitta (sita in Via Sicilia n° 42 – Int. – Piano 6° - Roma)

Foglio 496 - P.lla 186 – Z.C. 1 - Sub 25 - Cat. C/2 – Sup. Cat. 7 mq. - R.C. € 122,92 – Piano 6 – Int. -Via Sicilia n° 42

Cantina (sita in Via degli Orti diNapoli n° 6 – Piano Seminterrato - Roma)

Foglio 472 - P.lla 45 – Z.C. 1 - Sub 25 - Cat. C/2 – Sup. Cat. 52mq. - R.C. € 860,42 – Piano S1 – - Via dell'Orto di Napoli n° 6

Le suddette unità immobiliari fanno parte di due fabbricati separati e distinti, uno sito in Via Sicilia n° 42e l'altro sito in Via dell'Orto di Napoli n°6

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

II. RIEPILOGO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2° accesso del 25/01/2024

Alle ore 13.00 del giorno 25/01/2024 sono proseguite le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa, nell'Ufficio sito in Via Sicilia n° 42 (Roma), int. 11, piano 3°.

Al sopralluogo hanno preso parte l'Avv. Iolanda Abate (Legale di Parte Ricorrente), l'Avv. Alessandra Boecklin (Legale di Parte Resistente), oltre al Sottoscritto C.T.U.

Il Sottoscritto C.T.U. si riconduce al verbale di udienza del 17/01/2024, così come disposto dal Sig. Presidente, G.I. Dott. Luigi Argan, in merito alle irregolarità urbanistiche e catastali rilevati, come descritto dal Notaio Delegato alla vendita Dott. Roberto Taccone nella relazione depositata in atti, in data 04/07/2023.

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

III. RISPOSTE AI QUESITI

Immobile di Via Sicilia n° 42 – Ufficio – Int. 11 - Piano 3°

L'edificio in oggetto è stato fabbricato con Licenza Edilizia N. 429 del 9/07/1887 Prot.1448 (All. A) ed è provvisto anche del certificato di agibilità n° 62 del 30/08/1892.

Il fabbricato ***nella sua interezza*** è tutelato dal PRG (Art 24,25,29 PRG, ZTO A-Città Storica T4), e dal Piano Paesistico Territoriale Regionale (Sistema di Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici-Beni della lista del patrimonio mondiale UNESCO).

L'unità immobiliare in oggetto ha ottenuto concessione in sanatoria per variazione di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio N. 110523 del 14/08/1998 (All. B),.

La situazione attuale non è però conforme alla planimetria catastale, in quanto all'interno è presente una parete-vetrata che divide in modo non corretto i locali, inoltre la planimetria catastale fino al 1986 riportava una cantina che è stata, a seguito della concessione in sanatoria, sostituita dalla dicitura "+ cantina" senza riportarne la piantina, generando un'irregolarità e che tale cantina non è stata individuata e pertanto non fa parte dell'ufficio Int. 11.

Si precisa che nell'atto divisione del 1950, al Sig. *** sono state assegnati appartamenti ed alcune cantine, identificate con numeri e lettere senza una specifica relazione con gli appartamenti (All. C1, C2, C3 art. 2 punti b,c pagg. 7-11), ribadendo che l'ufficio Int. 11 non ha cantina.

Le irregolarità catastali sono sanabili con una CILA in sanatoria per la parete vetrata o con la rimozione della medesima ed in ogni caso, con la conseguente cancellazione della dicitura "+cantina", per esatta rappresentazione grafica e nuovo accatastamento presso L'Agenzia del Territorio.

Pertanto dovranno essere eseguiti i seguenti lavori :

-Rimozione vetrata e ripristino situazione catastale:

-Costi:	Rimozione vetrata	€ 1.000,00
	Nuovo accatastamento per esatta rappresentazione grafica per togliere la dicitura "+cantina"	€ 600,00
	Attestazione APE	€ 150,00
	Totale	**€ 1.750,00**

Ovvero:

-Mantenimento parete/vetrata e ripristino situazione catastale:

-Costi :	CILA in sanatoria: sanzione:	€ 1.000,00
	diritti di segreteria :	€ 251,44
	spese tecniche :	€ 1.000,00
	Nuovo accatastamento per diversa disposizione e togliere dicitura "+cantina" :	€ 600,00
	Attestazione APE :	€ 150.00

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale **€ 3.001,44**

Immobile di Via Sicilia n° 42 – Soffitta - Piano 6°

La legittimità urbanistica della soffitta non può essere certificata in quanto, la soffitta stessa, non è prevista nei progetti originali (All. D1/D2), che si fermano al terrazzo del piano 5°, né dotata di alcuna documentazione successiva, benché iscritta al NCEU il 25/06/1991 (All. D3) e citata nell'atto di divisione del 1950, all'art 2 punto l (All. D4/5).

Anche questa situazione può essere regolarizzata con una Scia in sanatoria in alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi dell'art 36 DPR 380/01 ss.mm. e del art 22 L-R.15/08 ss.mm., previo parere della Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma.

Attestazione APE non necessaria (Art 3 D.legisl.192/2005).

All D6 : Piantina quotata

All D7 : Computo metrico (costo di costruzione € 4.205,34)

Costi: Scia in alternativa al Permesso di costruire :

Diritti di segreteria		€ 465,24
Sanzioni :		
10 % del doppio del costo di costruzione	0.10 x 2 x € 4.205,34 =	€ 841,06
Contributo di costruzione :		
10% del costo di costruzione	0.10 x € 4.205,34 =	€ 420.53
Spese tecniche		€ 2.000,00
Totale		**€ 3.726,83**

Immobile di Via dell'orto di Napoli n° 6 – Cantina

La cantina in oggetto è conforme alla planimetria catastale. (All E1)

La legittimità della cantina è stata accertata tramite accesso agli atti eseguito presso l'Archivio Capitolino del Comune di Roma, ottenendo il permesso di completare l'edificio tra via del Babuino e via dell'Orto di Napoli dell'allora proprietario *** rilasciato col n. 166 il 01/10/1874 dall'Ispettorato Edilizio.

Si precisa che ad esplicita richiesta del Sig. *** proprietario anche dell'edificio adiacente, il precedente e più piccolo fabbricato con fronti su via Orto di Napoli e via Margutta è stato demolito ed inglobato nel nuovo, uniformando i prospetti e livellando i piani, ***configurando così un unico fabbricato***, con fronti su via del Babuino, via Orto di Napoli e via Margutta. (All E2/E3/E4/E5).

Il fabbricato ***nella sua interezza*** è quindi tutelato dal PRG (Art 24,25,27 PRG, ZTO A-Città Storica T2, dal Piano Paesistico Territoriale Regionale (Sistema di Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici-Beni della lista del patrimonio mondiale UNESCO) e da un vincolo istituito nel 1952 dall'allora Min. della Pubblica Istruzione, come certificato dalla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma che ne ha ereditato le competenze (All E6/E7/E8) che si sostanziano in una tutela della *"casa con tutte le sue decorazioni esterne ed interne"* (Art 10 D.Lgs 42/2004) e del sottosuolo ad alto potenziale archeologico (dall'art 16 comma 8 NTA del PR del Comune di Roma).

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conclusioni :

Per quanto ciò premesso,

L'appartamento sito in Via Sicilia n° 42 piano terzo int 11, è legittimo urbanisticamente, ma non è conforme dal punto di vista catastale.

La soffitta sita in via Sicilia n° 42 piano 6 s.n. non è pienamente legittimato, ma catastalmente conforme.

La cantina sita in Via dell'Orto di Napoli n° 6 è legittimata e conforme alla situazione catastale ed è sottoposta a tutela dalle Competenti Autorità.

I costi sopra descritti si intendono oltre IVA e oneri di legge ove dovuti.

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

V. ESAME ALLE NOTE CRITICHE DI PARTE

Come da richiesta effettuata all'Ill.mo Sig. Giudice, redatta la perizia di consulenza preliminare (" bozza "), lo scrivente C.T.U., ha provveduto a trasmetterla, completa dei relativi allegati, a tutte le " Parti " costituite, entro il termine prefissato, affinché le stesse formulassero, entro l'ulteriore intervallo di tempo a Loro assegnato, eventuali proprie deduzioni od osservazioni.

Il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto entro i termini, in data 27/05/2024, le osservazioni del C.T.P. di Parte Attrice Principale, Ing. Francesco Paolo Paladino, in data 31/05/2024 e le osservazioni di Parte Convenuta Principale, Avv. Alessandra Boecklin, in data 06/06/2024.

Di seguito, si illustra la disamina in merito ai documenti ricevuti, lo scrivente esporrà il sunto delle varie osservazioni ricevute, dei punti più salienti, a cui fornirà contestuale risposta.

Osservazioni alla nota di Parte Attrice - Ing. Francesco Paolo Padalino :

L'Ing. Francesco Paolo Padalino in premessa osserva che, succintamente si riporta, nel punto V delle conclusioni :

Punto 1 - Osservazioni Pag. 3

IMMOBILE DI VIA SICILIA N. 42 P.3 INT.11

In riferimento a tale immobile, il CTU riferisce che "Il fabbricato nella sua interezza è tutelato dal PRG (Art 24,25,29 PRG, ZTO A-Città Storica T4), e dal Piano Paesistico Territoriale Regionale (Sistema di Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici-Beni della lista del patrimonio mondiale UNESCO)".

A tal riguardo, si chiede, al CTU, di fornire la cartografia e/o l'attestazione da cui emerga la sussistenza di tale vincolistica.

Risposta

Si allega quanto richiesto, in calce al presente Punto 1 :

- PRG – Piano Regolatore Generale - Sistemi e Regole (Figura 1 e 2)
- PPTR – Piano Paesistico Territoriale Regionale (Figura 3 e 4)
- Estratto di verbale di Commissione UNESCO del 1-5 Set 1980, ratificata con Legge 184/1977 (Figura 5)
- Mappa UNESCO della zona di interesse, tutto il centro di Roma compreso nelle mura di Urbano VIII (Figura 6)

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

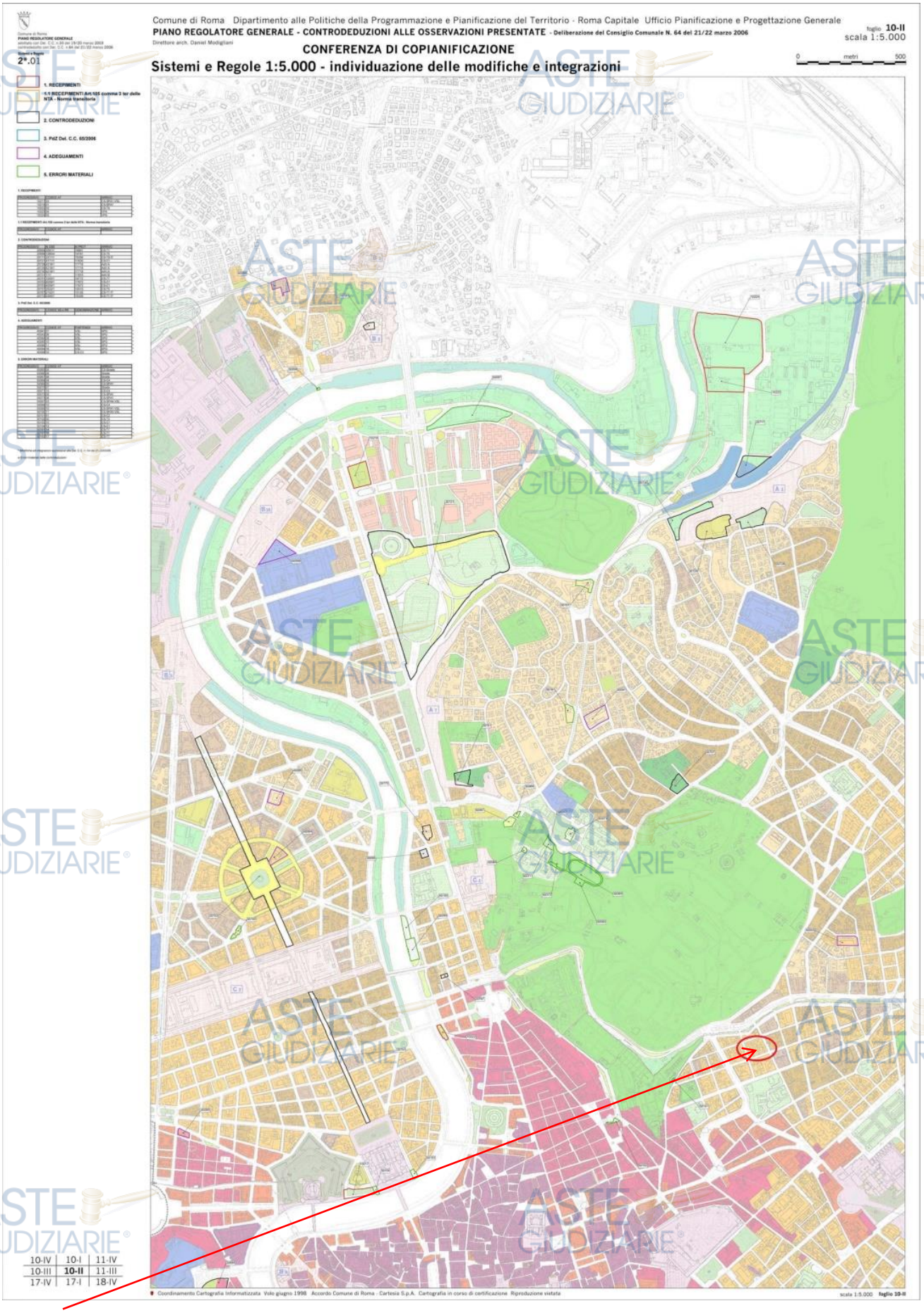
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sistemi e regole

Piano Regolatore Generale – Sistemi e Regole – Figura 1

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato – Figura 2

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 3

PPTR – Piano Paesistico Territoriale Regionale

Parchi archeologici e culturali (Art. 58 NTA)

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri

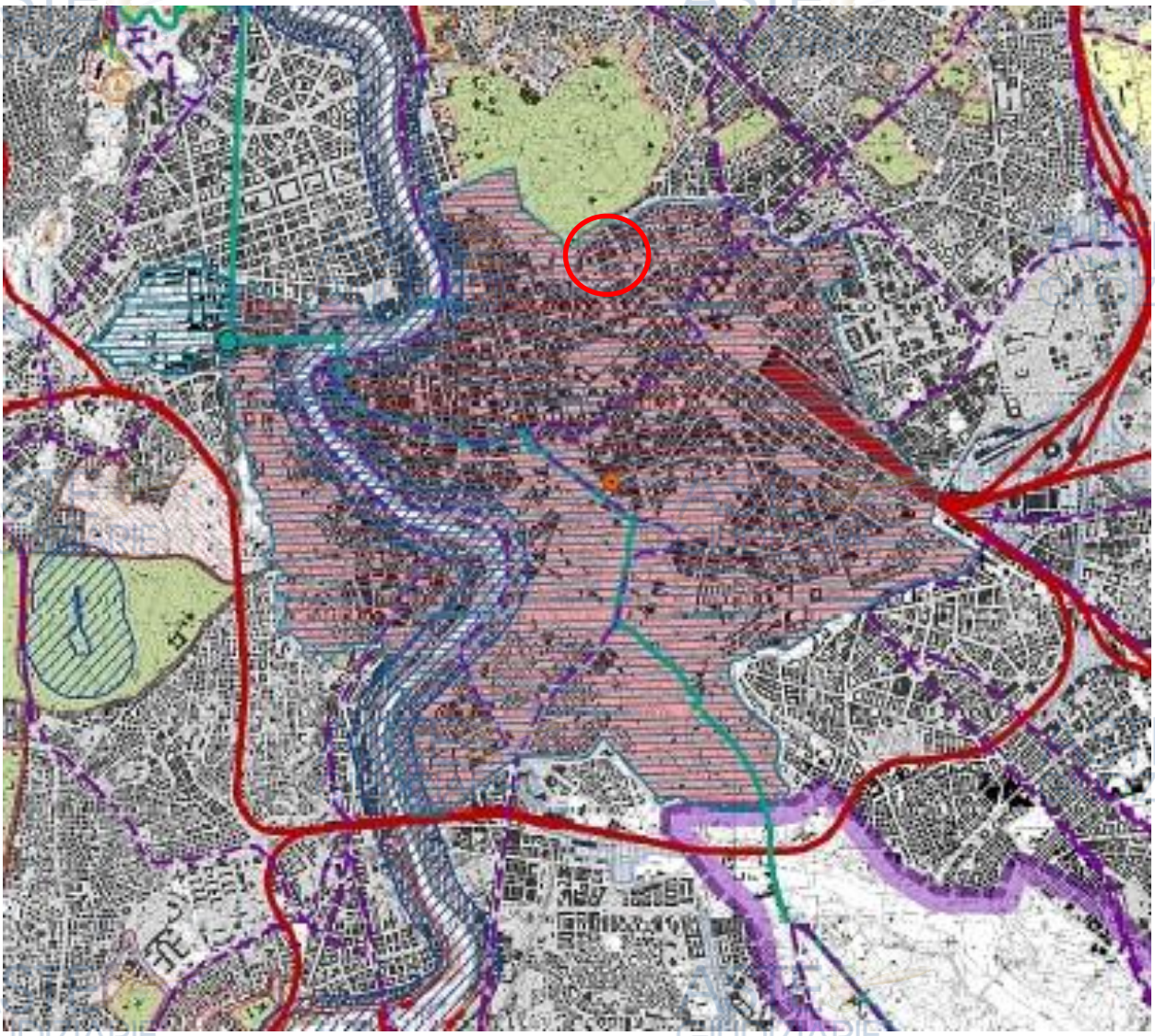


Figura 4

PPTR – Piano Paesistico Territoriale Regionale

Parchi archeologici e culturali (Art. 58 NTA)

Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12. The Committee decided to enter in the World Heritage List the following 28 sites :

No.	Name of property	State Party
102	Qalaa of Beni Hammad	Algeria
124	Historic Town of Ouro Prêto	Brazil
133	Burgess Shale Site	Canada
79	Paphos	Cyprus
10	Lower Valley of the Awash	Ethiopia
12	Tiya	"
15	Aksum	"
17	Lower Valley of the Omo	"
35	Ashante Traditional Buildings	Ghana
129	Maya Site of Copan	Honduras
91	Historic Centre of Rome The representative from Italy agreed to communicate to his Government the Committee's recommendation to extend the protected zone on the Western side as far as the walls built by Urban VIII. The Committee considered it desirable that the Vatican City be also protected under the World Heritage Convention and therefore recommended that an invitation to accede to the Convention be addressed by the General Conference of Unesco to the Holy See.	Italy
93	Church and Dominican Convent of Santa Maria delle Grazie with "The Last Supper" by Leonardo da Vinci.	Italy
130	Hal Saflieni Hypogeum	Malta
131	City of Valetta	"
132	Ggantija Temples	"
55	Røros	Norway
138	Archaeological ruins at Moenjodaro	Pakistan

Figura 5

Il rappresentante dell'Italia comunichi al suo Governo le raccomandazioni del Comitato per estendere la zona protetta sul lato occidentale fino alle mura fatte costruire da Urbano VIII.
Il Comitato ha ritenuto opportuno che anche la Città del Vaticano sia tutelata ai sensi della Convenzione del Patrimonio Mondiale e ha pertanto raccomandato che la Conferenza Generale dell'UNESCO rivolga alla Santa Sede un invito ad aderire alla Convenzione.

Estratto di verbale di Commissione UNESCO del 1-5 Set 1980, ratificata con Legge 184/1977

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

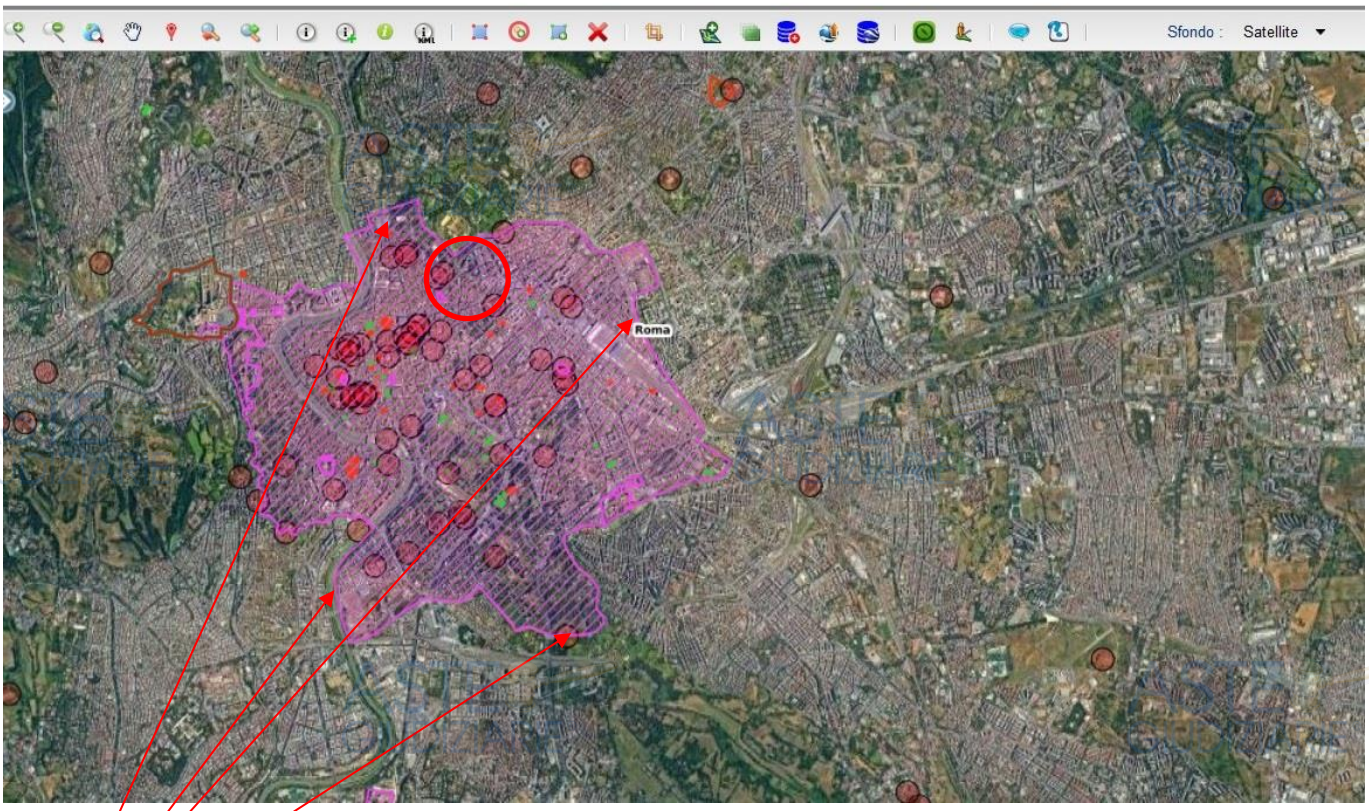


Figura 6 – Fonte Sitap - Mic

Mappa UNESCO della zona di interesse, tutto il centro di Roma compreso nelle mura di Urbano VIII

Punto 2 - Osservazioni Pag. 3

IMMOBILE DI VIA SICILIA N° 42 – SOFFITTA - PIANO 6°

In riferimento a tale immobile, il CTU riferisce che "*La legittimità urbanistica della soffitta non può essere certificata in quanto, la soffitta stessa, non è prevista nei progetti originali (All. D1/D2), che si fermano al terrazzo del…….. che l'asserita difformità sia da ritenersi assorbita e irrilevante ai fini della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile.*

Risposta

L'ipotesi che la soffitta in questione sia stata edificata contemporaneamente all'edificio, benché legittima da parte del CTP, è del tutto presuntiva, mancando qualunque accenno alla sua esistenza prima del 1950 quando viene citata e non rappresentata, nell'atto di divisione, atto che essendo un rogito notarile ne

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attesta e certifica la proprietà, ma non la legittimità urbanistica.

Nella visura catastale la soffitta in questione è definita "Unità Afferente", dicitura che si usa per edificazioni successive alla costruzione del fabbricato, generalmente su aree comuni (lastrici solari o cortili), salvo comunque richiesta del relativo titolo edilizio.

La necessità di autorizzazione è prevista fin dal 1864, agli Art 6 del Regolamento Edilizio per la città di Roma 2 aprile 1864, Art 1 del Regolamento Edilizio del Comune di Roma 1934 etc.

Per quanto esposto si conferma quanto asseverato nella precedente relazione

<u>Osservazioni alla nota di Parte Convenuta – Avv. Alessandra Boecklin :</u>

L'avv. Alessandra Boecklin in premessa osserva che, succintamente si riporta, nel punto V delle conclusioni :

Punto 1 – Osservazioni Pag. 3

"A parte il fatto che il CTU non ha eseguito il rilievo della parte/vetrata e manca ……nel contempo la situazione catastale"

Risposta

Il rilievo con tutte le quote fa parte dell'Allegato n° 2 della Ctu depositata in data 18/09/2016 ed è riportata la parete vetrata.

Punto 2 – Osservazioni Pag. 4

" 1. Nelle conclusione si asserisce che l'appart…….per la sua regolarizzazione.

2. Nell'elaborato manca la planimetria allegata alla licenza di condono……l'intgrazione e il deposito nell'elaborato definitivo"

Risposta

Punto 1

La CILA deve essere eseguita solo nel caso si volesse mantenere la vetrata/parete come già citato nella relazione di CTU.

Si ribadisce che l'immobile in via Sicilia 42 int 11 (ufficio) è:

***Legittimo* come edificazione poiché dotato di licenza ed abitabilità e relativa concessione edilizia in sanatoria**

***Non conforme* alla planimetria catastale per la presenza di una parete vetrata ed è presente la dicitura "+cantina" scritta a mano senza riferimenti specifici.**

Punto 2

La piantina catastale attuale è quella derivante dal condono del 1986 ed è stata già allegata nella relazione di CTU del 18/09/2016 (Allegato n° 6).

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VI. INTEGRAZIONI APPORTATE ALL'ELABORATO PRELIMINARE

Alla luce delle analisi delle Osservazioni trasmesse dalle Parti, non si ritiene opportuno apportare nella sostanza modifiche alla "bozza" della CTU del 27/05/2024.

VII. CONCLUSIONI

Il conseguente studio del caso in esame ha premesso di fornire gli elementi necessari a rispondere a quanto richiesto dal Notaio Roberto Taccone, che sinteticamente si riporta di seguito :

Relativamente alle unità immobiliari ad uso ufficio e soffitta in Roma, site in ia Sicilia n. 42

a) ***Con riferimento all'ufficio, dall'esame dell'elaborato peritale emerge che l'attestazione della regolarità edilizia è basata sulla conformità al progetto depositato presso l'Archivio Capitolino senza menzionare la concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso ad ufficio allegata alla perizia stessa.***

b) ***Relativamente alla soffitta, manca ogni riferimento al titolo edilizio ed all'epoca della costruzione***

(omissis)

c) ***A proposito delle risultanze catastali si rileva che la planimetria catastale-presentata nel 1986-dallo scrivente estratta dalla banca dati contiene, scritta a penna, la dicitura "+cantina".***

(omissis)

d) ***Proseguendo nell'esame della parte catastale, manca l'espressa attestazione (per entrambe le unità) della conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali e ai dati catastali***

e) ***Nelle perizie manca l'Attestato di Prestazione Energetica.***

Relativamente alla cantina, sita in via degli Orti di Napoli n. 6

a) ***Dagli accertamenti ipotecari è emerso che, al contrario da quanto risulta dagli atti di giudizio, la cantina in oggetto spetta in proprietà per 2/4 alla *** , per 1/4 al signor *** e per il residuo ¼ allo stesso signor *** in comunione legale dei beni con la signora *** . I diritti pari ad ¼ da ultimo indicati furono, infatti, acquistati dal signor *** con rogito del Notaio G. Mazza di Roma del 18 giugno 1996 rep. 44657. Dalla nota di trascrizione di tale atto (trascritto a Roma il 28 giugno 1996 al n. 24725) e dalla copia dell'atto medesimo risulta la dichiarazione del sig. *** essere coniugato in comunione legale dei beni con la signora *** . Gli accertamenti ipotecari eseguiti a carico della suddetta signora *** non evidenziano l'uscita di tali diritti dal suo patrimonio. Si ritiene pertanto necessaria l'acquisizione dell'estratto di matrimonio del signor *** e, se del caso, l'integrazione del contraddittorio.***

b) ***A sostegno della legittimità urbanistica della cantina, il CT produce il Progetto del 1890 reperito***

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presso l'archivio Capitolino: tale progetto però si riferisce al fabbricato in via dell'Orto di Napoli. Non è semplice capire se la cantina sia parte di un unico fabbricato sito in via del Babuino 58 e via dell'Orto di Napoli o di un altro fabbricato avente accesso esclusivamente dal c.n. 6 di via degli Orti di Napoli.

(omissis)

La circostanza non è di poco conto perché se si trattasse di un unico fabbricato si dovrebbero tenere in considerazione, nella fase di vendita, i due decreti trascritti il 16 giugno 1953 a carico di ***a favore del ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della legge 1089 del 1939. Tali vincoli colpiscono espressamente la "casa con tutte le sue decorazioni esterne ed interne di loro proprietà in via del Babuino 58". Si ritiene quindi necessario che il CT innanzitutto si esprima circa la sussistenza o meno del vincolo a carico del locale in oggetto e poi completi la sua asseverazione sulla conformità catastale enunciando, se risponde al vero, la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria e ai dati catastali, come previsto dalla legge.***

Ci si riporta a quanto già rappresentato nella presente relazione di Ctu.

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VII. ELENCO ALLEGATI

Allegato A	Licenza di costruzione n° 429 del 07/09/1889 di Via Sicilia n° 42
Allegati B	Concessione in sanatoria per variazione destinazione d'uso Via Sicilia n° 42
Allegati C1/2/3	Estratto da atto di divisione ed assegnazione della cantina sita in Via Sicilia n° 42
Allegati D1/2/3/4/5/6/7/8	Documentazione soffitta in Via Sicilia 42 - 6°piano
Allegati E1/2/3/4/5/6/7	Documentazione cantina in Via dell'Orto di Napoli
Allegato F	Osservazioni CTP Ing. Francesco Paolo Padalino
Allegato G	Osservazioni Avv. Alessandra Boecklin

Lo scrivente CTU, con la presente relazione, costituita da n° 20 pagine dattiloscritte e n° 22 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Roma lì 11/06/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Giorgio Gregori

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009