
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)	7
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)	11
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)	11
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)	12
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)	12

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena).....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	15
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	15
Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	18
Stato conservativo.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	23
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	23
Stato di occupazione.....	23

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	24
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	24
Provenienze Ventennali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	26
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	28
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	28
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	29
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	29
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	39
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena).....	39
Stima / Formazione lotti.....	39

INCARICO

In data 21/07/2023, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Via Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 , INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)

Piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE, sita in Roma, Municipio XV, Quartiere XIII – Tor di Quinto, parte di un Consorzio (con lo scopo di eseguire, ricostruire, mantenere, esercire le opere stradali e l'approvvigionamento dell'energia elettrica oltre alle attività collettive) comprendente i fabbricati posti ai civici 3-14-15-43-57-66(da cui ha accesso il bene de quo)-71 di via Castiglione del Lago (strada privata soggetta a servitù di pubblico transito) dotati di passo carraio (Aut.1705/2000) e pedonale, con servizio di guardiania.

La palazzina di cui il bene in trattazione è parte venne realizzata su un relitto di terreno a forma lenticolare (stretta e allungata) delimitato dai villini costruiti a monte della via Castiglione del Lago e il fondo valle (Tor di Quinto) sfruttando la differenza di quota ed addossando la costruzione al muraglione della strada, risultando il fabbricato ad una quota inferiore a via Castiglione del Lago ove si colloca il solo ingresso, mentre i restanti piani sono posti a livelli sottostanti con numerazione progressiva dal fondo della vallata, ove si colloca, da via Roccaporena, l'ingresso della rampa di accesso ai locali autorimesse e cantine.

L'unità in trattazione, con splendido affaccio panoramico verso la valle del Tevere, risulta così posta al piano secondo da via Roccaporena (fondo valle) ed al PS2 da via Castiglione del Lago (crinale).

L'edificio risulta realizzato sulla base del Progetto Edilizio 47119/68 autorizzato con Licenza di Costruzione 1569/69, variato con Progetto Edilizio 28081/70 autorizzato con Licenza di Costruzione 165/71, dichiarato abitabile con certificato 207/72 e regolato dalla sottoscrizione dei seguenti atti di obbligo edilizio a rogito del Notaio Staderini del 09/04/1969 rep. 640862 (trascritto a Roma il 10/04/1969 alla form. 23256); del 09/04/1969 rep. 640863 (trascritto a Roma il 10/04/1969 alla form. 23254); del 20/05/1969 rep. 646324 (trascritto a Roma il 21/05/1969 alla form. 32132); del 04/08/1969 rep. 657093 (trascritto a Roma il

05/08/1969 alla formalità 49430), oltre che interessato il cespite de quo da Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 191348/86 (L.47/85 per opere non valutabili in termini di superficie) in fase di lavorazione da parte del preposto ufficio.

Il bene, distinto con l'interno n. 6, identificato presso il C.d.F. al foglio 243, part. 321 graffata con part. 326, sub. 6, z.c. 4, cat. A/2, cl. 5. R.C. € 2.998,03, via Castiglione del Lago - P2, confinante con distacco verso via Castiglione del Lago, appartamento int. 5 (fg.243/part.321/sub.5), intercapedine e chiostrina condominiale oltre che corpo scala comune (B.C.N.C.-fg.243/part.321/sub.503 già sub.502), salvo se altri, si articola catastalmente in doppio ingresso, doppio soggiorno, cucina, 3 disimpegni, 2 bagni, w.c., 3 camere, vano guardaroba, 2 balconi, oltre a ballatoio di collegamento alla corte esterna giardinata con accesso alla scala comunicante con via Castiglione del Lago, conformemente allo stato dei luoghi a meno della variazione della disposizione dei tramezzi interni e della diversa complanarità di talune tamponature che risultano arricchite di eterogenee quinte, fodere in cartongesso ed inserti vitrei nel rispetto di precise scelte architettoniche estetiche armonizzate con i controsoffitti creanti giochi di piani e luci. In contrasto con la planimetria catastale, i titoli edilizi ed il R.E. (art. 32) vennero realizzate due aperture finestrate, nel soggiorno, prospicienti la chiostrina di cui una attualmente sigillata dall'interno dell'abitazione. Il balcone della cucina risulta approssimativamente celato con precari pannelli. La corte, disallineata nella rappresentazione grafica oltre che ampliata nel ballatoio, presenta superfetazioni, quali illecite tettoie e realizzazione di un angolo cottura in muratura.

L'ABITAZIONE con accesso dal civ. 66 di via Castiglione del Lago a mezzo di un corpo scala circolare, oltre che dal vano ascensore che immette sia nel pianerottolo condominiale che direttamente nell'appartamento (ingresso oggi in disuso), attualmente si articola in ingresso/doppio soggiorno, cucina, 2 disimpegni, 2 bagni, impropria stireria con piccolo w.c., 3 camere, 2 balconi, ballatoio di collegamento alla corte esterna giardinata collegata a mezzo di scala alla via Castiglione del Lago da cui il bene è dotato di autonomo accesso dal civ. 60, presentando rispetto all'ultimo titolo rilasciato LICENZA 165/71 - PROGETTO prot. 28081/70 (oltre alla diversa complanarità di talune pareti/tamponature rivestite e/o variate nei materiali per una questione estetica) variazioni, quali:

- diverso posizionamento del setto murario ove si collocava la porta di ingresso con ampliamento dell'unità immobiliare in luogo di una porzione del pianerottolo condominiale.

- diversa disposizione dei tramezzi interni.

- presenza di due aperture finestrate prospicienti la chiostrina (sebbene una delle aperture risultava sigillata dall'interno) e della localizzazione del locale stireria in quello che ab origine era un servizio igienico in contrasto con il Regolamento generale Edilizio (R.E.) del Comune di Roma (Delibera 18.8.1934 n. 5261) che permette (art. 32) la costruzione di chiostrine allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, esclusa ogni altra destinazione di ambienti.

- apertura di una porta finestra per l'accesso al ballatoio, a sua volta collegato alla corte esterna giardinata (non rappresentata progettualmente ed impropriamente dotata di manufatti, illecite tettoie ed angolo cottura in muratura, necessitando altresì della redazione di un rilievo metrico strumentale per l'apposizione dei corretti confini e giusta rappresentazione catastale) dotata di autonomo accesso dal civ. 60 di via Castiglione del Lago, posta ad una quota superiore, a mezzo di una scala (oggetto di Istanza di Concessione Edilizia 191348/86 al momento non definita).

Il compendio necessita (motivo per cui è stata applicata una percentuale di decurtazione dal prezzo di stima) dell'ottenimento di titoli edilizi atti alla legittimazione (ove possibile) e del ripristino dello status quo ante di

quanto realizzato in contrasto con la normativa vigente e con i vincoli di tutela a cura e spesa dell'aggiudicatario, rimandando ogni valutazione in merito alla definizione dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 191348/86 (L. 47/85) al preposto ufficio che con ogni discrezionalità ne determinerà l'esito, rimanendo a carico dell'assegnatario gli oneri, i costi e quanto altro richiesto dalla P.A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

Piena proprietà su BOX AUTO, sito in Roma, Municipio XV, Quartiere XIII – Tor di Quinto, compreso in palazzina realizzata sulla base del Progetto Edilizio 47119/68 autorizzato con Licenza di Costruzione 1569/69, variato con Progetto Edilizio 28081/70 autorizzato con Licenza di Costruzione 165/71, dichiarato abitabile con certificato 207/72 compreso nel fabbricato di via Castiglione del Lago n. 66 (strada privata soggetta a servitù di pubblico transito) riunito in consorzio con altri fabbricati e servito da servizio di guardiania.

Il bene posto al piano S1 (da via Roccaporena ed al PS5 da via Castiglione del Lago), distinto con l'interno 2, identificato presso il C.d.F. al foglio 243, part. 321, sub. 10, z.c. 4, cat. C/6, cl. 7. R.C. € 217,53, confinante con area di accesso e manovra (B.C.N.C.-fg.243/part.321/sub.503 già sub.502), cantina E (fg.243/part.321/sub.21), cantina D (fg.243/part.321/sub.20), box auto n. 1 (fg.243/part.321/sub.9), salvo se altri, si articola rispetto all'ultimo titolo rilasciato LICENZA 165/71 - PROGETTO prot. 28081/70 ed a quanto accatastato in un unico vano rettangolare, interrotto dalla presenza, sul lato ovest, di pilastri creanti un gioco di rientranze e sporgenze, oggi non visibile per la supposta creazione di una quinta muraria che ha riportato la complanarità del piano della parete riducendo la consistenza dell'autorimessa. Inoltre, la parete di fondo, separante il bene dall'intercapedine condominiale, a prima face, sebbene celata da scaffalature metalliche ed oggetti vari, sembrerebbe da ripristinare poiché rimossa, necessitando di opere atte al ripristino dello status quo ante a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata applicata una percentuale di decurtazione dal prezzo di stima.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

Piena proprietà su CANTINA, sita in Roma, Municipio XV, Quartiere XIII – Tor di Quinto, compresa in palazzina realizzata sulla base del Progetto Edilizio 47119/68 autorizzato con Licenza di Costruzione 1569/69, variato con Progetto Edilizio 28081/70 autorizzato con Licenza di Costruzione 165/71, dichiarato abitabile con certificato 207/72 compresa nel fabbricato di via Castiglione del Lago n. 66 (strada privata soggetta a servitù di pubblico transito) riunito in consorzio con altri fabbricati dotati da servizio di guardiania.

Il bene posto al piano S1 (da via Roccaporena ed al PS5 da via Castiglione del Lago), distinto con l'interno A, identificato presso il C.d.F. al foglio 243, part. 321, sub. 17, z.c. 4, cat. C/2, cl. 10. R.C. € 68,17, confinante con corridoio di accesso su due lati (B.C.N.C.-fg.243/part.321/sub.503 già sub.502), cantina B (fg.243/part.321/sub.18), box auto n. 3 (fg.243/part.321/sub.11), salvo se altri, si articola rispetto all'ultimo titolo rilasciato LICENZA 165/71 - PROGETTO prot. 28081/70 ed a quanto accatastato in un unico vano di forma trapezoidale rettangolare, conformemente allo stato dei luoghi se non per la realizzazione della porta di accesso sulla parete sud in luogo di quella posta a ovest e della presenza di un piccolo soppalco (superfetazione da rimuovere), necessitando della presentazione di una S.C.I.A. per opere già eseguite per la legittimazione dell'ingresso o al ripristino dello status quo ante a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata

applicata una percentuale di decurtazione dal prezzo di stima.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 , INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 , INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)

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)

SI PRECISA, RINVIANDO A QUANTO ILLUSTRATO NEL CAPITOLO "REGOLARITA' EDILIZIA" CHE:

a) In data 09/07/1969 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Staderini di Roma, rep. 653856, registrato a Roma il 22/07/1969 al n. 11205, Volume 1344/E, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 14/07/1969 alla formalità 64788, l'Ing. **** Omissis **** vendeva alla "**** Omissis ****" rappresentata dall'Ing. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** che acquistava l'area di sedime e pertinenza su cui oggi risulta costruito il fabbricato comprendente i cespiti in trattazione.

b) In data 06/12/1971 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giulio Cianci di Roma, rep. 172313, racc. 8869, registrato a Roma in data 15/12/1971 al n. 18133, Serie A, Volume 2990, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/12/1971 ai nn. 99803/71701, l'Ing. **** Omissis **** quale Amministratore Unico della "**** Omissis ****" vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per la cifra di lire 32.000.000, che accettava le porzioni immobiliari site in Roma alla via Catiglion del Lago (in luogo di "Castiglione del Lago") n. 66:

-APPARTAMENTO posto al piano secondo distinto con l'interno n. 6, confinante con intercapedine, chiostrina, scala e appartamento int. 5, salvo altri. Non ancora censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, sebbene presentata la scheda Mod. 1 n. 1350860 registrata il 03/12/1970 al n. 112045 (acclusa in allegato).

-LOCALE AD USO CANTINA posto al piano scantinato distinto con la lettera A, confinante con cantina B, corridoio di accesso su due lati, salvo altri. Non ancora censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, sebbene presentata la scheda Mod. 1 n. 1350847 registrata il 03/12/1970 al n. 112032 (acclusa in allegato).

-LOCALE AD USO BOX AUTO posto al piano scantinato distinto con il n. 2, confinante con box n. 1, cantina E, cantina D, salvo altri. Non ancora censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, sebbene presentata la scheda Mod. 1 n. 1261090 registrata il 03/12/1970 al n. 112025 (acclusa in allegato).

Nell'atto, la parte acquirente, dichiarava di accettare il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO depositato agli atti del Notaio Staderini di Roma in data 25/11/1971, rep. 755163 ed il regolamento per la conservazione e manutenzione della strada privata di accesso al villino all'epoca ancora da definire con gli altri utenti della strada.

c) In data 20/12/1973 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Pietro Pierantoni di Priverno, rep. 11478/5968, registrato a Latina in data 09/01/1974 al n. 224, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina in data 17/01/1974 alla formalità n. 1389 il sig. **** Omissis **** acquistava la porzione immobiliare sita nel Comune di ***** censita al ***** ,

d) In data ***** decedeva a ***** il sig. **** Omissis **** lasciando a sé superstiti il coniuge sig.ra **** Omissis **** e i figli sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** che divenivano proprietari, tra altro, nella misura prevista dalla

legge, della porzione immobiliare sita nel ***** alla via di ***** con Denuncia di Successione registrata a Roma il 22/11/1979 al n. 38, vol. 8580, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina il 20/02/1980 al n. 2268 di formalità.

e) In data ***** decedeva a ***** la sig.ra **** Omissis **** lasciando a sé superstiti i figli sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano proprietari, nella misura prevista dalla legge, dei sopracitati beni siti in Roma alla via Castiglione del Lago 66 e nel Comune di ***** con Denuncia di Successione registrata a Roma il 29/01/1987 al n. 46, vol. 11538, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina il 27/06/1988 al n. 8039 di formalità e presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 18/07/1988 al n. 38308 di formalità.

f) In data 18/12/1990 con ATTO DI PERMUTA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Elio Casalino di Roma, rep. 8233, racc. 2494, registrato a Roma in data 31/12/1990 al n. 67820, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 16/01/1991 ai nn. 8551/6841, il sig. **** Omissis **** cedeva a titolo di permuta al sig. **** Omissis **** che allo stesso titolo di permuta accettava ed acquistava i diritti di proprietà a lui spettanti pari a ½ dell'intera proprietà sulla porzione immobiliare sita nel Comune di ***** , ***** , mentre il sig. **** Omissis **** cedeva a titolo di permuta al sig. **** Omissis **** che allo stesso titolo di permuta accettava ed acquistava i diritti di proprietà a lui spettanti pari a ½ dell'intera proprietà sulle porzioni site in via Catiglion del Lago (in luogo di "Castiglione del Lago") n. 66 composta di:

-APPARTAMENTO posto al piano secondo distinto con l'interno n. 6, confinante con intercapedine, chiostrina, scala e appartamento int. 5, salvo altri, catastalmente identificato al foglio 243, part.ile 321-326 (graffate), sub. 6, z.c. 4, cat. A/2, cl. 5.

-LOCALE AD USO CANTINA posto al piano scantinato distinto con la lettera A, confinante con cantina B, corridoio di accesso su due lati, salvo altri, catastalmente identificato al foglio 243, part. 321, sub. 17, z.c. 4, cat. C/2, cl. 10.

-LOCALE AD USO BOX AUTO posto al piano scantinato distinto con il n. 2, confinante con box n. 1, cantina E, cantina D, salvo altri, catastalmente identificato al foglio 243, part. 321, sub. 10, z.c. 4, cat. C/6, cl. 7.

g) In data 03/08/1999 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Monica Giannotti di Roma, rep. 4803, racc. 1232, registrato presso l'Ufficio atti Pubblici di Roma in data 05/08/1999 al n. 44216, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 06/08/1999 ai nn. 69719/43201 il sig. **** Omissis **** vendeva e trasferiva al sig. **** Omissis **** (all'epoca celibe), nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, rappresentato dal padre (procura rep. 4776 del 29/07/1999 allegata sotto la lettera A all'atto) sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, il compendio sito in via Catiglion del Lago (in luogo di "Castiglione del Lago") n. 66 composto di:

-APPARTAMENTO posto al piano secondo distinto con l'interno n. 6, confinante con intercapedine, chiostrina, scala e appartamento int. 5, salvo altri, catastalmente identificato al foglio 243, part.ile 321-326 (graffate), sub. 6, z.c. 4, cat. A/2.

-LOCALE AD USO CANTINA posto al piano scantinato distinto con la lettera A, confinante con cantina B, corridoio di accesso su due lati, salvo altri, catastalmente identificato al foglio 243, part. 321, sub. 17, z.c. 4, cat. C/2, cl. 10.

-LOCALE AD USO BOX AUTO posto al piano scantinato distinto con il n. 2, confinante con box n. 1, cantina E, cantina D, salvo altri, catastalmente identificato al foglio 243, part. 321, sub. 10, z.c. 4, cat. C/6, cl. 7.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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)

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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)

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 , INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)

L'APPARTAMENTO confina con distacco verso via Castiglione del Lago, appartamento int. 5 (fg.243/part.321/sub.5), intercapedine e chiostrina condominiale oltre che corpo scala comune (B.C.N.C.- fg.243/part.321/sub.503 già sub.502), salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

Il BOX AUTO confina con area di accesso e manovra (B.C.N.C.-fg.243/part.321/sub.503 già sub.502), cantina E (fg.243/part.321/sub.21), cantina D (fg.243/part.321/sub.20), box auto n. 1 (fg.243/part.321/sub.9), salvo se altri.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

La CANTINA confina con corridoio di accesso su due lati (B.C.N.C.-fg.243/part.321/sub.503 già sub.502), cantina B (fg.243/part.321/sub.18), box auto n. 3 (fg.243/part.321/sub.11), salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 , INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,00 mq	151,00 mq	1	151,00 mq	2,90 m	secondo
Balcone/terrazzo	26,00 mq	28,00 mq	0,30	8,40 mq	3,10 m	secondo
Corte pertinenziale	105,00 mq	116,00 mq	0,10	11,60 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				171,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,00 mq		

Si precisa che le altezze risultano la media delle quote rilevate in loco anche alla presenza di controsoffitti e che taluni ambienti sono stati parzialmente rilevati (es. locale stireria, già bagno) per la presenza di oggetti e/o arredi ingombranti, ricavando per gli stessi le consistenze dalle planimetrie reperite presso la P.A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,26 m	S1
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

Il box auto risulta ridotto nella consistenza sul lato ovest ove la complanarità del piano della parete cela le sporgenze dei pilastri.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	6,70 mq	0,4	2,68 mq	2,88 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,68 mq		

Nel calcolo della superficie non è stata considerata la superfetazione del soppalco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 , INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1971 al 19/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Piano 2 - via Castigione del Lago n. 66 Graffato part. 326
Dal 19/03/1986 al 14/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 5,02 Piano 2 - via Castigione del Lago n. 66 Graffato part. 326
Dal 14/08/1986 al 18/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 5,02 Piano 2 - via Castigione del Lago n. 66 Graffato part. 326
Dal 18/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 6, Zc. 4

		Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 5,02 Piano 2 - via Castigione del Lago n. 66 Graffato part. 326
Dal 01/01/1992 al 03/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 2.998,03 Piano 2 - via Castigione del Lago n. 66 Graffato part. 326
Dal 03/08/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Rendita € 2.998,03 Piano 2 - via Castigione del Lago n. 66 Graffato part. 326
Dal 09/11/2015 al 23/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 6, Zc. 4 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 2.998,03 Piano 2 - via Castigione del Lago n. 66 Graffato part. 326

SI ILLUSTRRA 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 derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

- Dalle planimetrie catastali dei beni staggiti, censiti al fg.243/p.326-321/sub.6 (appartamento), fg.243/p.321/sub.10 (box auto), fg.243/p.321/sub.17 (cantina) si evince in luogo di VIA CASTIGIONE DEL LAGO la dicitura "VIA CASTIGLIONE DEL LAGO". Al fine, per meglio chiarire, indagini appurate dalla scrivente hanno evidenziato che in data 18/10/1966 nel Palazzo Senatorio del Campidoglio si adunava il Consiglio Comunale in seduta pubblica denominando con Deliberazione n. 3346 (riportata in allegato) nuove strade/piazze, riordinando quelle esistenti ed assegnando, tra altre, alla strada di accesso al compendio in trattazione sita nel Quartiere XVIII di Roma - Tor di Quinto la nomenclatura di "VIA CASTIGLIONE DEL LAGO" (Comune dell'Umbria, traversa di via Città della Pieve - senza uscita).

- L'appartamento risulta posto al piano secondo interrato (PS2 in luogo del P2) dal civ. 66 di v. Castiglione del Lago in quanto il fabbricato venne costruito sfruttando il dislivello della vallata sottostante e ponendo il solo piano di accesso alla quota della strada principale, mentre si trova al piano secondo dalla via Roccaporena snc, ove una rampa carrabile permette di raggiungere le autorimesse e le cantine.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1971 al 14/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 10, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 mq Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66
Dal 14/08/1986 al 18/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 10, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 mq Rendita € 0,55 Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66
Dal 18/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 10, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 mq Rendita € 0,55 Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66
Dal 01/01/1992 al 03/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 10, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 mq Rendita € 217,53 Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66
Dal 03/08/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 10, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 mq Rendita € 217,53 Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66
Dal 09/11/2015 al 23/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 10, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 mq Superficie catastale 28 mq Rendita € 217,53 Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1), precisando che il garage risulta posto al piano quinto interrato (PS5 in luogo del PS1) dal civ. 66 di v. Castiglione del Lago in quanto il fabbricato venne costruito sfruttando il dislivello della vallata sottostante e ponendo il solo piano di accesso alla quota della strada principale, mentre si trova al piano primo interrato dalla via Roccaporena snc, ove una rampa carrabile permette di raggiungere le autorimesse e le cantine.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1971 al 14/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 17, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 6 mq Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66

Dal 14/08/1986 al 18/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 17, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 6 mq Superficie catastale 0,15 mq Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66
Dal 18/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 17, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 6 mq Rendita € 0,15 Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66
Dal 01/01/1992 al 03/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 17, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 6 mq Rendita € 68,17 Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66
Dal 03/08/1999 al 12/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 17, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 6 mq Rendita € 68,17 Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66
Dal 12/01/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 17, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 6 mq Rendita € 68,17 Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66
Dal 09/11/2015 al 23/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 243, Part. 321, Sub. 17, Zc. 4 Categoria C2 Cl.10, Cons. 6 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 68,17 Piano S1 - via Castiglione del Lago n. 66

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1), precisando che la cantina risulta posta al piano quinto interrato (PS5 in luogo del PS1) dal civ. 66 di v. Castiglione del Lago in quanto il fabbricato venne costruito sfruttando il dislivello della vallata sottostante e ponendo il solo piano di accesso alla quota della strada principale, mentre si trova al piano primo interrato dalla via Roccaporena snc, ove una rampa carrabile permette di raggiungere le autorimesse e le cantine.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 ,
INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)**

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

	243	321	6	4	A2	5	9 vani	171 mq	2998,03 €	2 - via Castiglione del Lago n. 66	part. 326
--	-----	-----	---	---	----	---	--------	--------	--------------	---	-----------

Corrispondenza catastale

L'UNITA' IMMOBILIARE si articola catastalmente in doppio ingresso, doppio soggiorno, cucina, 3 disimpegni, 2 bagni, w.c., 3 camere, vano guardaroba, 2 balconi, oltre a ballatoio di collegamento alla corte esterna giardinata con accesso alla scala comunicante con via Castiglione del Lago, conformemente allo stato dei luoghi a meno della variazione della disposizione dei tramezzi interni e della diversa complanarità di talune tamponature che risultano arricchite di eterogenee quinte, fodere in cartongesso ed inserti vitrei nel rispetto di precise scelte architettoniche estetiche armonizzate con i controsoffitti creanti giochi di piani e luci. In contrasto con la planimetria catastale, i titoli edilizi ed il R.E. (art. 32) vennero realizzate due aperture finestrate, nel soggiorno, prospicienti la chiostrina di cui una attualmente sigillata dall'interno dell'abitazione. Il balcone della cucina risulta approssimativamente celato con precari pannelli. La corte, disallineata nella rappresentazione grafica oltre che ampliata nel ballatoio, presenta superfetazioni, quali illecite tettoie e realizzazione di un angolo cottura in muratura.

L'ABITAZIONE con accesso dal civ. 66 di via Castiglione del Lago a mezzo di un corpo scala circolare, oltre che dal vano ascensore che immette sia nel pianerottolo condominiale che direttamente nell'appartamento (ingresso oggi in disuso), attualmente si articola in ingresso/doppio soggiorno, cucina, 2 disimpegni, 2 bagni, impropria stileria con piccolo w.c., 3 camere, 2 balconi, ballatoio di collegamento alla corte esterna giardinata collegata a mezzo di scala alla via Castiglione del Lago da cui il bene è dotato di autonomo accesso dal civ. 60.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	243	321	10	4	C6	7	26 mq	28 mq	217,53 €	S1 - via Castiglione del Lago n. 66		

Corrispondenza catastale

Catastalmente il bene risulta un unico ambiente di forma rettangolare regolare interrotta dalla presenza, sul lato ovest, di pilastri creanti un gioco di rientranze e sporgenze, oggi non visibile per la supposta creazione di una quinta muraria che ha riportato la complanarità del piano della parete riducendo la consistenza dell'autorimessa.

La parete di fondo, separante il bene dall'intercapedine condominiale, a prima facie, sebbene celata da

scaffalature metalliche ed oggetti vari, sembrerebbe da ripristinare poichè rimossa.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	243	321	17	4	C2	10	6 mq	6 mq	68,17 €	S1 - via Castiglione del Lago n. 66		

Corrispondenza catastale

Catastalmente il bene risulta un unico vano di forma trapezoidale rettangolare, conformemente allo stato dei luoghi se non per la realizzazione della porta di accesso sulla parete sud in luogo di quella posta a ovest e della presenza di un piccolo soppalco (superfetazione da ripristinare).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 , INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)

L'immobile necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

L'immobile necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

L'immobile necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 , INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)

Il Compendio in trattazione risulta compreso in un CONSORZIO.

Nell'ATTO COSTITUTIVO DEL CONSORZIO (accluso in allegato e che qui deve intendersi completamente riportato – fornito dall'Amministratore di Condominio privo di timbri di registrazione e trascrizione) si evince che è costituito dagli edifici siti in via Castiglione del Lago 3-14-15-43-57-66-73 aventi in comune una strada privata con gli annessi servizi (illuminazione, fognatura, etc.) al fine di gestirne le relative opere manutentive.

Nel relativo STATUTO (accluso in allegato) si evince:

-All'art. 2: "il consorzio ha lo scopo di eseguire, ricostruire, mantenere, esercire le opere stradali, l'approvvigionamento dell'energia elettrica ed in generale di eseguire tutte le opere e svolgere tutte le attività collettive e connesse con quelle specificate".

-All'art. 3: "la durata del consorzio è di 10 anni. Esso potrà essere sciolto su delibera dell'Assemblea Generale".

-All'art. 4: "il territorio Consortile ha la superficie totale di circa 1.600,00 mq riferenti alla strada privata di via Castiglione del Lago, in Roma".

-All'art. 5: "ogni acquirente o proprietario di porzione dei condomini citati è obbligatoriamente iscritto al Consorzio. Questo obbligo si estende a chi subentra per qualsiasi motivo, interamente o parzialmente nella proprietà di detti beni. Chiunque è subentrato o subentrerà nella proprietà di dette porzioni di immobili assumerà tutti i diritti e doveri dell'uscente.

-All'art. 6: "l'insieme delle opere e delle aree di proprietà collettiva costituiscono il Patrimonio del Consorzio e così pure gli impianti di unità pubblica (illuminazione, fognature, etc.>) gli immobili consorziali e tutte quelle attrezzature indispensabili per eventuali sviluppi e miglorie della zona consorziale.

Nel documento, inoltre, si specifica la ripartizione millesimale dei fabbricati, risultando attribuita all'edificio di via Castiglione del Lago 66, comprendente il compendio staggito la quota millesimale pari a 175,48/1.000,00, tenuto conto delle quote per la manutenzione della strada riferita al valore di ciascun fabbricato ed alla distanza dell'ingresso di ognuno di essi dalla strada comunale di via Città della Pieve.

Il Compendio in trattazione risulta compreso in un SUPERCONDominio.

Nel REGOLAMENTO DEL SUPERCONDominio (accluso in allegato e che qui deve intendersi completamente riportato – fornito dall'Amministratore dimissionario del Super Condominio privo di timbri di registrazione e trascrizione) si evince che questo costituito dagli edifici siti in via Castiglione del Lago 3-14-15-43-57-66-71 ciascuno disciplinato da un proprio regolamento interno con gestione economica separata (anche agli effetti del riparto spese) e con autonomo elenco delle parti comuni di spettanza esclusiva ai condomini di ciascun fabbricato.

Nello stesso si evince all'art. 2 (parti comuni del supercondominio e dei singoli edifici), sono di proprietà comune del Supercondominio in modo indivisibile ed inalienabile fra tutti i condomini, e dovranno restare

indivisi al servizio di tutti gli edifici:

-l'intera strada denominata via Castiglione del Lago per tutta la sua lunghezza con accesso da via dei Calvi dell'Umbria.

-la sbarra e i dissuasori all'ingresso della strada stessa di cui è concluso l'iter amministrativo per il rilascio delle necessarie autorizzazioni alla loro installazione, i paletti, le colonnine, la segnaletica e ogni altro elemento di arredo urbano posizionato in modo stabile su detta strada.

-i marciapiedi che contornano i singoli edifici.

-le fioriere disposte sul muro di contenimento della strada di via Castiglione del Lago.

-gli impianti comuni ai condominii fra i quali: l'impianto idrico, l'impianto fognario (ad eccezione di quello del Condominio del civico 66), l'impianto di distribuzione e trasmissione del gas ed i relativi collegamenti dal punto di accesso su via Castiglione del Lago fino al punto di diramazione ai singoli edifici o al punto di utenza dei singoli condomini, salvo quanto disposto da normative di settore in materia di reti pubbliche.

-Altresì, restavano di proprietà dei Condominii dei civici 57 e 43, le spese di rifacimento del manto dei piazzali di detti condomini, per la sola parte utile a consentire la manovra delle autovetture, verranno poste a carico del Supercondominio.

Ed all'art. 3 (servitù):

-Le parti comuni del Supercondominio e dei condominii dei singoli edifici sono gravati da servitù reciproche a favore e contro, attuali e future, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo il passaggio delle tubazioni degli impianti idrici, fognari (ad eccezione di quello del Condominio civico 66), di distribuzione e trasmissione del gas e l'accesso per ispezioni e lavori di manutenzione dei manufatti e degli impianti del Supercondominio e dei condominii dei singoli edifici.

-La strada via Castiglione del Lago è gravata da servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia a favore del box per autorimessa dei singoli edifici e del posteggio all'aperto.

-Nessun corrispettivo sarà dovuto per le servitù di cui sopra.

-Il condominio di via Castiglione del lago 14 è, in particolare, gravato da servitù di passaggio della condotta elettrica per il funzionamento della sbarra posta all'inizio della strada nonché da servitù di somministrazione dell'energia elettrica per il medesimo funzionamento. Le spese per l'installazione, manutenzione, eventuale rimozione della condotta elettrica e dei costi dell'energia calcolati in base ai consumi rilevati da un contatore a defalco installato all'interno dell'edificio del civico 14 o sul muro perimetrale di proprietà dello stesso saranno a carico del Supercondominio.

Il Dott.re **** Omissis **** amministratore dimissionario del SUPERCONDOMINIO, su richiesta della scrivente, comunicava in data 09/01/2024 (si acclude in allegato la corrispondenza a mezzo e-mail) che le pendenze contabili attribuite all'appartamento di proprietà dell'esecutato ammontavano alla data del 16/10/2023 a € 1.702,43.

Il Compendio in trattazione risulta compreso in un CONDOMINIO.

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (accluso in allegato e che qui deve intendersi completamente riportato) depositato agli atti del Dott.re Antonino Inzerilli coadiutore del Notaio Tito Staderini di Roma del 25/11/1971, rep. 755163, racc. 36679, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 26/11/1971 al n. 11988, vol. 1522/F che qui deve intendersi riportato e accettato si evince:

All'art. 3 che costituiscono proprietà comune ed indivisibile fra tutti i proprietari degli appartamenti che compongono il fabbricato le parti costruttive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

-rampa di accesso alle autorimesse e ai locali comuni coperti e scoperti avanti ai box ed alle cantine, con esclusione delle autorimesse e delle cantine che saranno intestate ai singoli acquirenti.

-locale adibito a caldaia dei termosifoni.

-Androne, scala, ripiani di questa, ripiani degli ascensori con esclusione delle parti da vendere.

-trombe ascensori e locali macchine ascensori.

-lavatoi e stenditoi adibiti in locali destinati all'uopo.

-struttura portante del fabbricato, delle autorimesse e cantine, tetti e coperture del piano attico e del piano scantinato.

-cancello e vetrata dell'androne.

-colonne montanti della corrente di illuminazione e della forza motrice, quelle del gas e dell'acqua e della SIP, sino ai contatori dei singoli appartamenti o locali, salvo il diritto delle società erogatrici e quant'altro disposto dalle leggi.

-reti delle fognature, degli scarichi pluviali, di quelle dei bagni, lavabi e cucine, fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà privata, la fogna fino all'imbocco di quella comune per le altre costruzioni.

-le spese di manutenzione per i percorsi comuni con le altre costruzioni, sino alla fogna comunale, sono suddivise proporzionalmente a mc con le altre costruzioni stesse. Eventualmente, se necessario, sarà installata una pompa di sollevamento. Poiché le fogne delle singole costruzioni, come detto, vanno a convogliarsi in una generale, quindi a percorso comune, il Condominio non potrà esimersi dal concedere il nulla osta a che anche le fogne di altre costruzioni si possano immettere nella condotta generale. Questo viene chiarito in quanto qualche volta si è dato il caso che i competenti Uffici Comunali, chiedano, per dare l'imbocco in fogna di una costruzione il nulla osta di tutti gli utenti già allacciati alla stessa. I proprietari dei locali e giardini nei quali vi passano le fognature od altre utenze hanno la servitù di lasciare effettuare le riparazioni se necessarie.

-impianti di illuminazione dei locali comuni compresa la scala.

-impianti di ascensori.

-impianto di portiere elettrico e telefonico sino alla diramazione dei singoli appartamenti.

-impianto di termosifone, caldaia, serbatoio e tubazioni, vaso di espansione ed accessori sino al punto di diramazione ai singoli appartamenti e dei servizi.

-cabina dei contatori ENEL dei vari appartamenti e dei servizi.

-intercapedini con esclusione delle parti destinate alla vendita.

-la via Castiglione del Lago è strada privata per uso di tutti gli utenti e soggetta alla servitù gratuita di pubblico passaggio. E' soggetta pure così come per tutto il lotto, alla servitù gratuita dell'utenza acqua, luce, gas, telefono, fognie, cassette contatori e contatori vari (da installarsi, questi ultimi due, sui muri esterni) anche riguardanti altre costruzioni.

-è a carico del presente Condominio, il concorso con i condomini delle altre costruzioni eseguite dalla ditta **** Omissis ****, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutta la via Castiglione del Lago. A tale scopo dovrà essere costituito un consorzio stradale privato su tutte le costruzioni di cui sopra.

-I terrazzi, balconi, finestre e serrande sono di proprietà particolare ai singoli condomini che hanno però l'obbligo di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro manutenzione e conservazione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica. Tutti i giardini e terrazzi posti al piano terreno, anche se sovrastanti proprietà condominiali non sono di proprietà condominiale bensì dei singoli interessati.

All'art. 31 che il condomino dell'int. 6 (in trattazione) poteva costruire nel suo giardino un camino.

Nelle TABELLE MILLESIMALI risultavano per il cespite staggito i seguenti valori millesimali:

-TABELLA "A" e "B" > 142,46/1.000,00

-TABELLA "C" > 131,98/1.000,00

-TABELLA "D" (riscaldamento) > 141,40/1.000,00

Il Dott.re **** Omissis **** Amministratore p.t. del CONDOMINIO, su richiesta della scrivente, comunicava in data 10/01/2024 (si acclude in allegato la corrispondenza a mezzo e-mail) che le pendenze contabili attribuite all'appartamento di proprietà dell'esecutato (a cui venivano attribuita la quota millesimale di 116,21/1.000,00) ammontavano alla data del 10/01/2024 a € 9.918,73, oltre alla quota per la riparazione della canale pari a € 116,21 e lavori infiltrativi pari ad € 310,28.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 , INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)

La palazzina (con struttura in cemento armato, copertura piana e facciate in cortina, ove non intonacate o rifinite in cotto smaltato) venne realizzata su un relitto di terreno a forma lenticolare (stretta e allungata) posto tra i villini costruiti a monte della via Castiglione del Lago e il fondo valle (Tor di Quinto) sfruttando la differenza di quota ed addossando la costruzione al muraglione della strada con interposizione di intercapedini, risultando il fabbricato ad una quota inferiore a via Castiglione del Lago ove si colloca il solo ingresso, mentre i restanti piani sono posti a livelli sottostanti con numerazione progressiva da via Roccaporena.

L'APPARTAMENTO presenta:

- pavimenti marmorei nella zona giorno e piano di calpestio rifinito in listelli di parquet nella zona notte.
- pareti tinteggiate e/o trattate con stucco veneziano ove non pannellate o rivestite con parati.
- infissi in alluminio e legno con sistema di oscuramento in avvolgibili a rullo.
- bagni (dotati uno di w.c., bidet, lavabo, doccia, sostituita nell'altro con vasca) con pareti mosaiccate ad esclusione di quello di servizio (dotato uno di w.c., lavabo e doccia) con rivestimento in gres (60 cm x 15 cm).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

L'AUTORIMESSA presenta:

- piano carrabile rifinito in listelli di gres rosso.
- pareti tinteggiate con rivestimento di protezione laterale.
- serranda di apertura/chiusura basculante elettrica.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

La CANTINA presenta:

- piano di calpestio in listelli di gres rosso interrotto dalla presenza di un tombino di chiusura del pozzetto di ispezione dell'impianto fognario condominiale.
- pareti intonacate.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 ,
INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)**

L'immobile risulta nell'uso del debitore sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** e della sua famiglia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2,
PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)**

L'immobile risulta nell'uso del debitore sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** e della sua famiglia.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A,
PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)**

L'immobile risulta nell'uso del debitore sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** e della sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 ,
INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1969	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Staderini di Roma	09/07/1969	653856	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/07/1969		64788
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	22/07/1969	11205	1344/E
Dal 06/12/1971	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cianci di Roma	06/12/1971	172313	8869
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	11/12/1971	99803	71701
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	15/12/1971	18133	2990
Dal 14/08/1986	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/08/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	18/07/1988		38308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	29/01/1987	46	11538
Dal 18/12/1990	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Casalino di Roma	18/12/1990	8233	2494
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/01/1991	8551	6841
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	31/12/1990	67820	Serie 1V
Dal 03/08/1999	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Monica Giannotti di Roma	03/08/1999	4803	1232
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/08/1999	69719	43201
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	05/08/1999	44216	Serie 1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rimanda a quanto illustrato nel capitolo "titolarità dell'immobile".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 , INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da derivante da garanzia per contratto di finanziamento sotto forma di apertura credito per cassa
Iscritto a Roma 1 il 27/05/2013
Reg. gen. 51935 - Reg. part. 7152

Importo: € 3.900.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 7.800.000,00

Rogante: Notaio Stefania Giacalone di Roma

Data: 24/05/2013

N° repertorio: 15068

N° raccolta: 9812

Note: Note: l'ipoteca a favore di **** Omissis **** (creditore ipotecario), gravante contro la **** Omissis **** (terzo datore di ipoteca), i sig.ri **** Omissis **** (debitore ipotecario), **** Omissis **** (debitore non datore di ipoteca), **** Omissis **** (debitore non datore di ipoteca), **** Omissis **** (debitore non datore di ipoteca) venne iscritta anche in data 28/05/2013 ai nn. 52471/7216 in ripetizione per erronea indicazione nell'originaria iscrizione della natura dell'unità di cui al foglio 37, mappale 2531, sub. 501 ivi erroneamente indicata C/6 anziché A/7. L'ipoteca grava sui cespiti censiti al foglio 37, mappale 2531, sub. 501 e sub. 502 di proprietà della **** Omissis ****, nonchè sui beni in trattazione di proprietà del sig. **** Omissis **** censiti presso il Catasto dei Fabbricati al fg.243/part.321-326/sub.6 (appartamento), fg.243/part.321/326/sub.10 (autorimessa), fg.243/part.321/326/sub.17 (cantina), risultando ANNOTATA DI QUIETANZA E CONFERMA del 01/07/2013 ai nn. 65353/7026 (con riferimento all'originaria iscrizione n. 7152 del 27/05/2013) ed ai nn. 65354/7027 (con riferimento all'iscrizione in ripetizione n. 7216 del 28/05/2013) in dipendenza di atto a rogito del Notaio Stefania Giacalone di Roma del 28/05/2013, rep.15078/9822.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 30/08/2018

Reg. gen. 101860 - Reg. part. 18501

Importo: € 305.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 232.620,14

Rogante: Tribunale di Roma

Data: 27/04/2018

N° repertorio: 10652

Trascrizioni

- **ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO**

Trascritto a Roma 1 il 10/04/2015

Reg. gen. 35419 - Reg. part. 26353

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** accettavano l'eredità del sig. ****

Omissis ***** in ***** il ***** con beneficio di inventario. L'INVENTARIO

DELL'EREDITA' (accluso in allegato e che qui deve intendersi riportato) veniva redatto dal Notaio Stefania Giacalone di Roma, rep. 16613, racc. 10800, registrato a Roma 4 il 02/04/2015 al n. 7578, Serie 1T, risultando nello stesso, tra altro, il MUTUO IPOTECARIO di euro 3.900.000 concesso da **** Omissis ****

- **FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Roma 1 il 26/05/2015

Reg. gen. 52139 - Reg. part. 38416

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: risulta ANNOTAZIONE del 26/03/2021 - Registro Particolare 5035, Registro Generale 38221 - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 38416 del 2015.

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a Roma 1 il 22/06/2020

Reg. gen. 58689 - Reg. part. 40249

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella Sez. D (ulteriori informazioni) è scritto; "Si riportano di seguito le conclusioni rassegnate in atto di citazione: voglia il Tribunale adito, contrariis reiectis, revocare e dichiarare l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti di **** Omissis **** dell'atto in data 22/05/2015 a rogito Notaio Mariangela Pasquini n. 275 rep. e n. 211 racc., trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - S.P.I. di Roma 1 in data 26/05/2015 nn. 52139 R.G. e 38416 R.P. con il quale sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno costituito fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e ss.cc., sulle seguenti unità immobiliari di proprietà di **** Omissis ****, e precisamente: A) l'intera piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, e precisamente dell'unità immobiliare costituita da A1) APPARTAMENTO sito al piano secondo, distinto il numero di interno 6, composto di 9 vani catastali, con annesso giardino, così censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune: foglio 243, mappale 321, sub. 6, graffato al mappale 326, categoria A/2, 9 vani, via Castiglione del Lago n. 66, int. 6, piano 2, R.C. 2.998,03; 2) BOX AUTO sito al piano scantinato, distinto con il n. 2 della superficie catastale di 26 mq, censito al Catasto Fabbricati del predetto comune: foglio 243, mappale 321, sub. 10, cat. C/6, 26 mq, via Castiglione del Lago n. 66, int. 2, piano S1, R.C. euro 217,53; 3) CANTINA sita al piano scantinato distinta con la lettera "A" della superficie di 6 mq, censita al Catasto Fabbricati del predetto comune come segue: foglio 243, mappale 321, sub. C/2, 6 mq, via Castiglione del Lago n. 66, int. "A", piano S1, R.C euro 68,17. Spese e compenso professionale rifusi, con ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari di Roma 1 di trascrivere e/o annotare l'emananda sentenza."

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Roma 1 il 21/03/2023

Reg. gen. 34940 - Reg. part. 24729

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 , INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)

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

1) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMI INSEDIATIVO > SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE – SERVIZI – VERDE PUBBLICO E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE (Norme Tecniche di Attuazione: art. 83- art. 85). Rete ecologica Poligono > Record 629 – COMPONENTE SECONDARIA (B).

2) PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE:

- TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 > Paesaggio degli insediamenti Urbani – Aree di visuale.

- TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > Lett. c) e b) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 N.T.A.). Aree urbanizzate del P.T.P.R.

- TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Tessuto urbano.

- TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e 25 di 63 prescrizioni – art. 23 della L.R. 24/98 > nulla.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66 , INTERNO 6, PIANO 2 (IN REALTÀ PS2 E P2 DA V. ROCCAPORENA)

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 LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1. In data 20/12/1966 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Ottorino D'Andrea, coadiutore del Notaio Tito Staderini di Roma, rep. 522807, racc. 31781, registrato a Roma il 22/12/1966 al n. 13281, vol. 763/F, trascritto a Roma in data 22/12/1966, Reg. Gen. n. 102125, Reg. Part. n. 66346 il Dott.re **** Omissis **** proprietario dell'appezzamento di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 243, part. 17/parte e part. 19/parte compreso in maggiore estensione, pervenuto per acquisto con atto a rogito dello stesso notaio del 03/06/1963, rep. 375630, registrato a Roma il 14 successivo al n. 23919, vol. 333/E, su richiesta del Comune di Roma, avendo costruito il villino di cui alla Licenza 1437 del 26/07/1966, prot. 10275/66, vincolava per sé eredi ed aventi causa, permanentemente ed irrevocabilmente come distacco, e quindi inedificabile, l'area compresa fra la costruzione eseguita ed il confine del lotto verso la proprietà **** Omissis **** (oggi parte dell'area di sedime e pertinenza del fabbricato comprendente i cespiti in trattazione) della profondità di 11,50 mt.

2. In data 20/12/1966 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Ottorino D'Andrea, coadiutore del Notaio Tito Staderini di Roma, rep. 522809, racc. 31783, registrato a Roma il 22/12/1966 al n. 13275, vol. 763/F, trascritto a Roma in data 22/12/1966, Reg. Gen. n. 102124, Reg. Part. n. 66345 il Dott.re **** Omissis **** proprietario dell'appezzamento di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 243, part. 186/parte e part. 181/parte compreso in maggiore estensione, pervenuto per acquisto con atto a rogito dello stesso notaio del 03/06/1963, rep. 375630, registrato a Roma il 14 successivo al n. 23919, vol. 333/E, su richiesta del Comune di Roma, avendo costruito il villino di cui alla Licenza 802 del 24/03/1966, prot. 50443/65, vincolava per sé eredi ed aventi causa, permanentemente ed irrevocabilmente come distacco, e quindi inedificabile, l'area compresa fra la costruzione eseguita ed il confine del lotto verso la proprietà **** Omissis **** (oggi parte dell'area di sedime e pertinenza del fabbricato comprendente i cespiti in trattazione) della profondità di 7,50 mt.

3. In data 06/11/1968 l'Ing. **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO prot. 47119 (accluso in allegato) nominando progettista e Direttore Lavori l'Ing. **** Omissis ****.

Nella acclusa RELAZIONE ILLUSTRATIVA delle opere si legge:

“La costruzione è progettata in un relitto di terreno edificabile rimasto tra i villini costruiti a monte della via privata Castiglione del Lago e la linea delimitante la zona a parco pubblico stabilita dal PRG del 1966. Il relitto è a forma lenticolare, quindi stretto ed allungato. E' praticamente la zona media della scarpata unente il superiore piano collinare con il fondo valle di Tor di Quinto (Tiro a segno e viale del Lazio). La zona alta della scarpata è occupata dalla via Castiglione del Lago - quota mt 40,00 s.l.m.; la zona bassa è scomparsa sotto il riempimento eseguito per la formazione della via di P.R. che unirà la via Flaminia Vecchia al viale del Lazio al limite del P.R. 1931. Si presume che la quota altimetrica della predetta via degraderà dagli attuali mt 26,00 s.l.m. del riempimento fino alla quota del fondo valle - mt 20,00 circa - dovendo necessariamente sottopassare la via Olimpica (q. 27,00). Si premette che le costruzioni a monte della via Castiglione del Lago furono dislocate a vincolate con regolare atto notarile in maniera tale che fossero salvi i distacchi minimi previsti dal Regolamento Edilizio particolarmente nei riguardi del lotto confinante, a valle della via privata.

La via privata Castiglione del Lago, progettata per la lottizzazione di zona a villini al limite superiore della scarpata, secondo un opportuno criterio di valorizzazione panoramica delle costruzioni a monte della stessa, è diventata, essendosi inaspettatamente con la rielaborazione 1963 del N.P.R.G. venuta a trovare al limite di zona a parco pubblico, di notevole effetto panoramico essa stessa. Infatti, lo sguardo di chi percorre la via può spaziare sulla valle del Tevere compresa tra Tor di Quinto, il forte Antenne, e villa Glori per estendersi ai monti del N.E. di Roma e sino al Terminillo nelle giornate di buona visibilità.

Si è ritenuto perciò opportuno, per non turbare lo stato peculiare in cui si è venuta a trovare la via Castiglione del Lago di progettare la costruzione totalmente a quota inferiore alla strada.

Si è, cioè, sfruttato in pieno la differenza di quota tra via Castiglione del Lago (mt. 40,00 s.l.m.) ed il rinterro della futura via di P.R. (mt. 28-27-26 s.l.m.) addossando la costruzione al muraglione della strada con interposizione di opportune intercapedini per il completo isolamento statico ed idrico dei due elementi.

Per mantenere le caratteristiche della via Castiglione del Lago, strada privata, ma sempre bene collettivo, si è costretti peraltro ad affrontare notevoli difficoltà. Prima fra tutte la accennata opera di sostegno della via stessa, onerosa sia dal lato tecnico che economico.

Si è rinunciato a sfruttare, almeno in parte, il vantaggio di quota determinato dalla pendenza della scarpata avendo posto il P.T. alla quota corrispondente alla base della scarpata invece che a mt 1,50 sopra la linea di intersezione del fronte a valle del fabbricato con la scarpata stessa, quota questa superiore di ben mt. 6,00 a quella scelta. In questo secondo modo però la costruzione avrebbe superato mt. 7,00 la quota della strada.

Ne deriva che l'accesso alle autorimesse alla quota di via Castiglione del Lago non può essere realizzato direttamente attraverso il lotto, ma deve essere concesso dall'Autorità Comunale necessariamente dalla zona, attualmente proprietà dell'Ing. **** Omissis ****, ma in futuro destinata da PRG a parco pubblico.

Si aggiungano poi le difficoltà di distribuzione interna in un fabbricato piccolo, ma molto allungato e con una sola esposizione da sfruttare.”

Inoltre, si dava atto che la costruzione veniva realizzata in cemento armato su fondazione a pali di cemento, solai misti in c.a. e laterizi, tramezzature in laterizi forati, l'impianto di riscaldamento a termosifone, l'impianto idrico sanitario con distribuzione di acqua diretta e quello elettrico sottotraccia.

4. In data 09/04/1969 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a favore del Comune di Roma (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Ottorino D'Andrea, coadiutore del Notaio Tito Staderini di Roma, rep. 640861, racc. 34550, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma il 10/04/1969 al n. 4652, vol. 1119/F, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 10/04/1969 ai nn. 34530/23257, il Dott.re **** Omissis **** proprietario dell'appezzamento di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 243, part. 17/parte e part. 19/parte compreso in maggiore estensione, pervenuto per acquisto con atto a rogito dello stesso notaio del 03/06/1963, rep. 375630, registrato a Roma il 14 successivo al n. 23919, vol. 333/E, su richiesta del Comune di Roma, avendo costruito il villino di cui alla Abitabilità 769 del 25/08/1967, vincolava per sé eredi ed aventi causa, permanentemente e irrevocabilmente come distacco, e quindi inedificabile, l'area compresa fra la costruzione eseguita ed il confine del lotto verso la proprietà **** Omissis **** (oggi parte dell'area di sedime e pertinenza del fabbricato comprendente i cespiti in trattazione) della profondità di 10,00 mt.

5. In data 09/04/1969 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a favore del Comune di Roma (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Ottorino D'Andrea, coadiutore del Notaio Tito Staderini di Roma, rep. 640862, racc. 34551, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma il 10/04/1969 al n. 4651, vol. 1119/F, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 10/04/1969 ai nn. 34529/23256, il Dott.re **** Omissis **** proprietario di un terreno sito in Roma, località Castiglio del Lago della superficie di mq 1.615,00 distinto in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 243, part. 19/parte ad esso pervenuto per successione legittima dal proprio padre Ing. **** Omissis **** deceduto in *****, avendo presentato in data 06/11/1968 al n. 47119 di protocollo un progetto per la costruzione di un edificio, approvato dal Comune di Roma in data 18/03/1969 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione da parte di esso di un atto di obbligo per il mantenimento della destinazione del terreno a parcheggio per mq 300,00, nonché a sistemare permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva il citato atto.

6. In data 09/04/1969 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Ottorino D'Andrea, coadiutore del Notaio Tito Staderini di Roma, rep. 640863, racc. 34552, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma il 10/04/1969 al n. 4650, vol. 1119/F, trascritto il 10/04/1969 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma ai nn. 34527/23254, l'Ing. **** Omissis **** proprietario di un terreno sito in Roma, località Castiglio del Lago della superficie di mq 1.615,00 distinto in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 243, part. 19/parte ad esso pervenuto per successione legittima dal proprio padre Ing. **** Omissis **** deceduto in *****, avendo presentato in data 06/11/1968 al n. 47119 di protocollo un progetto per la costruzione di un edificio, approvato dal Comune di Roma in data 18/03/1969 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione da parte di esso di un atto di obbligo per il mantenimento della destinazione di uso dei locali al piano servizi, desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva il citato atto.

7. In data 20/05/1969 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Ottorino D'Andrea, coadiutore del Notaio Tito Staderini di Roma, rep. 646324, racc. 34676, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma il 27/05/1969 al n. 6833, vol. 1141/F, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità 32132 del 21/05/1969, a favore del Comune di Roma, l'Ing. **** Omissis **** proprietario di un terreno sito in Roma, località Tor di Quinto della superficie di mq 1.615,00 distinto in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 243, part. 19/parte ad esso pervenuto per successione legittima dal proprio padre Ing. **** Omissis **** in ***** il *****, avendo presentato in data 06/11/1968 al n. 47119 di protocollo un progetto per la costruzione di un edificio, approvato dal Comune di Roma in data 18/03/1969 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione da parte di esso di un atto di obbligo per il vincolo dell'area di mq 1.650,00 al servizio della progettata costruzione, desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva il citato atto.

8. In data 09/07/1969 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Staderini di Roma, rep. 653856, registrato a Roma il 22/07/1969 al n. 11205, Volume 1344/E, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 14/07/1969 alla formalità 64788, l'Ing. **** Omissis **** vendeva il terreno di sua proprietà (area di sedime e pertinenza su cui oggi risulta costruito il fabbricato comprendente i cespiti in trattazione) alla "**** Omissis ****" rappresentata dall'Ing. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****.

9. In data 04/08/1969 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Ottorino D'Andrea, coadiutore del Notaio Tito Staderini di Roma, rep. 657093, racc. 34894, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma il 05/08/1969 al n. 10265, vol. 1176, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma alla formalità 49430 del 05/08/1969 a favore del Comune di Roma, l'Ing.**** Omissis **** nella qualità di Amministratore Unico della "**** Omissis ****" proprietario del terreno sito in Roma, località Tor di Quinto della superficie di mq 1.615,00 distinto in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 243, part. 19/parte per cui era stato presentato in data 06/11/1968 al n. 47119 di protocollo un progetto per la costruzione di un edificio, approvato dal Comune di Roma in data 18/03/1969 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di un atto di obbligo con cui si vincolava permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano scantinato che con il presente atto si vincolavano.

Altresì l'Ing.**** Omissis **** confermava di accettare i precedenti atti di obbligo del 09/04/1969 rep. 640862 registrato a Roma il 10/04/1969 al n. 4651/vol. 1119/F, trascritto a Roma il 10/04/1969 alla form. 23256; del 09/04/1969 rep. 640863 registrato a Roma il 10/04/1969 al n. 4650/vol. 1119/F, trascritto a Roma il 10/04/1969 alla form. 23254; del 20/05/1969 rep. 646324 registrato a Roma il 27/05/1969 al n. 6833/vol. 1141/F, trascritto a Roma il 21/05/1969 alla form. 32132.

10. In data 10/10/1969 veniva rilasciata la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1569 dal Comune di ROMA - Rip. XV - Urbanistica - Edilizia Privata sulla base del progetto 47119/68.

11. In data 08/07/1970 veniva presentato presso il Comune di Roma - Rip. XV la VARIANTE IN CORSO DI OPERA PER LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO di proprietà della "**** Omissis ****" con il PROGETTO prot. 28081 (accluso in allegato) approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 06/11/1970.

12. In data 03/12/1970 con scheda 1350860 veniva presentata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano la planimetria dell'APPARTAMENTO (oggi censito al foglio 243, particelle 321 e 326 graffate, sub. 6), con scheda 1261090 del BOX AUTO (oggi censito al foglio 243, particelle 321, sub. 10) e con scheda 1350847 della CANTINA (oggi censita al foglio 243, particelle 321, sub. 17) in trattazione.

Le planimetrie dei beni erano conformi al progetto presentato ad esclusione dell'appartamento che si arricchiva della corte esterna giardinata e della porta finestra per l'accesso al ballatoio che collegava il cespite alla corte stessa.

13. In data 02/02/1971 veniva rilasciata la LICENZA DI COSTRUZIONE 165 (acclusa in allegato) dal Comune di ROMA - Rip. XV - Urbanistica - Edilizia Privata sulla base del progetto 28081/70.

14. In data 06/12/1971 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giulio Cianci di Roma, rep. 172313, racc. 8869, registrato a Roma in data 15/12/1971 al n. 18133, Serie A, Volume 2990, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/12/1971 ai nn. 99803/71701, l'Ing. ****

Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** quale Amministratore Unico della “**** Omissis ****” vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per la cifra di lire 32.000.000, che accettava le porzioni immobiliari site in Roma alla via Catiglion del Lago (in luogo di “Castiglione del Lago”) n. 66:

-APPARTAMENTO posto al piano secondo distinto con l'interno n. 6, confinante con intercapedine, chiostrina, scala e appartamento int. 5, salvo altri. Non ancora censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, sebbene presentata la scheda Mod. 1 n. 1350860 registrata il 03/12/1970 al n. 112045 (acclusa in allegato).

-LOCALE AD USO CANTINA posto al piano scantinato distinto con la lettera A, confinante con cantina B, corridoio di accesso su due lati, salvo altri. Non ancora censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, sebbene presentata la scheda Mod. 1 n. 1350847 registrata il 03/12/1970 al n. 112032 (acclusa in allegato).

-LOCALE AD USO BOX AUTO posto al piano scantinato distinto con il n. 2, confinante con box n. 1, cantina E, cantina D, salvo altri. Non ancora censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, sebbene presentata la scheda Mod. 1 n. 1261090 registrata il 03/12/1970 al n. 112025 (acclusa in allegato).

Nell'atto, la parte acquirente, dichiarava di accettare il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO depositato agli atti del Notaio Staderini di Roma in data 25/11/1971, rep. 755163 ed il regolamento per la conservazione e manutenzione della strada privata di accesso al villino all'epoca ancora da definire con gli altri utenti della strada.

15. In data 10/03/1972, vista la domanda 22168/71 prot. Rip. XV, veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma la DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' n. 207 (acclusa in allegato) sulla base dei progetti 47119/68 e 28081/70.

16. In data 20/12/1973 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Pietro Pierantoni di Priverno, rep. 11478/5968, registrato a Latina in data 09/01/1974 al n. 224, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina in data 17/01/1974 alla formalità n. 1389 il sig. **** Omissis **** acquistava la porzione immobiliare sita nel ***** , censita al foglio *****

17. In data ***** ***** a ***** il sig. **** Omissis **** lasciando a sé superstiti il coniuge sig.ra **** Omissis **** e i figli sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** che divenivano proprietari, tra altro, nella misura prevista dalla legge, della porzione immobiliare sita nel ***** alla via di *****
Denuncia di Successione registrata a Roma il 22/11/1979 al n. 38, vol. 8580, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina il 20/02/1980 al n. 2268 di formalità.

18. In data ***** decedeva a ***** la sig.ra **** Omissis **** lasciando a sé superstiti i figli sig.ri ****

Omissis **** e **** Omissis **** che divenivano proprietari, nella misura prevista dalla legge, dei sopracitati beni siti in Roma alla via Castiglione del Lago 66 e nel Comune di San Felice Circeo alla via di Terracina 259 con Denuncia di Successione registrata a Roma il 29/01/1987 al n. 46, vol. 11538, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina il 27/06/1988 al n. 8039 di formalità e presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 18/07/1988 al n. 38308 di formalità.

19. In data 22/09/1986 veniva presentata presso il Comune di Roma – Rip. XV, Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 191348, progressivo 0493348309 dalla sig.ra **** Omissis **** ai sensi della Legge 47/85 per opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o volume e varianti di cui all'art. 15 della L. 47/85. Al momento la pratica risulta in itinere, ovvero non definita dal preposto ufficio a cui si rimanda per la determinazione ed il calcolo degli oneri e spese dovute qualunque ne sia l'esito non assicurato in tale sede.

Dalla planimetria allegata all'istanza di concessione edilizia in sanatoria si evinceva l'apertura di una porta finestra che garantiva l'accesso al ballatoio immettente nella corte esterna giardinata, dove una scala collegava con via Castiglione del Lago posta ad una quota superiore con ingresso dal civ. 60 a mezzo di un cancello.

Inoltre, risultavano variazioni della disposizione dei tramezzi interni e dell'accesso che si ampliava inglobando una porzione di pianerottolo comune.

In data 19/03/1986 presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano veniva presentata una nuova planimetria catastale (acclusa in allegato) con prot. 47831 corrispondente all'ultima planimetria in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio.

20. In data 18/12/1990 con ATTO DI PERMUTA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Elio Casalino di Roma, rep. 8233, racc. 2494, registrato a Roma in data 31/12/1990 al n. 67820, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 16/01/1991 ai nn. 8551/6841, il sig. **** Omissis **** cedeva a titolo di permuta al sig. **** Omissis **** che allo stesso titolo di permuta accettava ed acquistava i diritti di proprietà a lui spettanti pari a ½ dell'intera proprietà sulla porzione immobiliare sita nel Comune di San Felice Circeo, località Torre Olevola, via di Terracina 259 censita al foglio 4162, part. 32, sub. 589, mentre il sig. **** Omissis **** cedeva a titolo di permuta al sig. **** Omissis **** che allo stesso titolo di permuta accettava ed acquistava i diritti di proprietà a lui spettanti pari a ½ dell'intera proprietà sulle porzioni site in via Castiglione del Lago (in luogo di "Castiglione del Lago") n. 66 composta di:

-APPARTAMENTO posto al piano secondo distinto con l'interno n. 6, confinante con intercapedine, chiostrina, scala e appartamento int. 5, salvo altri, catastalmente identificato al foglio 243, part. 321-326 (graffate), sub. 6, z.c. 4, cat. A/2, cl. 5.

-LOCALE AD USO CANTINA posto al piano scantinato distinto con la lettera A, confinante con cantina B, corridoio di accesso su due lati, salvo altri, catastalmente identificato al foglio 243, part. 321, sub. 17, z.c. 4, cat. C/2, cl. 10.

-LOCALE AD USO BOX AUTO posto al piano scantinato distinto con il n. 2, confinante con box n. 1, cantina E, cantina D, salvo altri, catastalmente identificato al foglio 243, part. 321, sub. 10, z.c. 4, cat. C/6, cl. 7.

21. In data 03/08/1999 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Monica Giannotti di Roma, rep. 4803, racc. 1232, registrato presso l'Ufficio atti Pubblici di Roma in data 05/08/1999 al n. 44216, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 06/08/1999 ai nn. 69719/43201 il sig. **** Omissis **** vendeva e trasferiva al sig. **** Omissis **** (all'epoca celibe), nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, rappresentato dal padre (procura rep. 4776 del 29/07/1999 allegata sotto la lettera A all'atto) sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, il compendio sito in via Catiglion del Lago (in luogo di "Castiglione del Lago") n. 66 composto di:

-APPARTAMENTO posto al piano secondo distinto con l'interno n. 6, confinante con intercapedine, chiostrina, scala e appartamento int. 5, salvo altri, catastalmente identificato al foglio 243, part. lle 321-326 (graffate), sub. 6, z.c. 4, cat. A/2.

-LOCALE AD USO CANTINA posto al piano scantinato distinto con la lettera A, confinante con cantina B, corridoio di accesso su due lati, salvo altri, catastalmente identificato al foglio 243, part. 321, sub. 17, z.c. 4, cat. C/2, cl. 10.

-LOCALE AD USO BOX AUTO posto al piano scantinato distinto con il n. 2, confinante con box n. 1, cantina E, cantina D, salvo altri, catastalmente identificato al foglio 243, part. 321, sub. 10, z.c. 4, cat. C/6, cl. 7.

RIASSUMENDO:

A)UNITA' IMMOBILIARE

Piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE, sita in Roma, Municipio XV, Quartiere XIII - Tor di Quinto, parte di un Consorzio (con lo scopo di eseguire, ricostruire, mantenere, esercire le opere stradali e l'approvvigionamento dell'energia elettrica oltre alle attività collettive) comprendente i fabbricati posti ai civici 3-14-15-43-57-66 (da cui ha accesso il bene de quo)-71 di via Castiglione del Lago (strada privata soggetta a servitù di pubblico transito) dotati di passo carraio (Aut.1705/2000) e pedonale, con servizio di guardiania.

La palazzina di cui il bene in trattazione è parte venne realizzata su un relitto di terreno a forma lenticolare (stretta e allungata) delimitato dai villini costruiti a monte della via Castiglione del Lago e il fondo valle (Tor di Quinto) sfruttando la differenza di quota ed addossando la costruzione al muraglione della strada, risultando il fabbricato ad una quota inferiore a via Castiglione del Lago ove si colloca il solo ingresso, mentre i restanti piani sono posti a livelli sottostanti con numerazione progressiva dal fondo della vallata, ove si colloca, da via Roccaporena, l'ingresso della rampa di accesso ai locali autorimesse e cantine.

L'unità in trattazione, con splendido affaccio panoramico verso la valle del Tevere, risulta così posta al piano secondo da via Roccaporena (fondo valle) ed al PS2 da via Castiglione del Lago (crinale).

L'edificio risulta realizzato sulla base del Progetto Edilizio 47119/68 autorizzato con Licenza di Costruzione 1569/69, variato con Progetto Edilizio 28081/70 autorizzato con Licenza di Costruzione 165/71, dichiarato abitabile con certificato 207/72 e regolato dalla sottoscrizione dei seguenti atti di obbligo edilizio a rogito del Notaio Staderini del 09/04/1969 rep. 640862 (trascritto a Roma il 10/04/1969 alla form. 23256); del 09/04/1969 rep. 640863 (trascritto a Roma il 10/04/1969 alla form. 23254); del 20/05/1969 rep. 646324 (trascritto a Roma il 21/05/1969 alla form. 32132); del 04/08/1969 rep. 657093 (trascritto a Roma il 05/08/1969 alla formalità 49430), oltre che interessato il cespite de quo da Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 191348/86 (L.47/85 per opere non valutabili in termini di superficie) in fase di lavorazione da parte del preposto ufficio.

Il bene, distinto con l'interno n. 6, identificato presso il C.d.F. al foglio 243, part. 321 graffata con part. 326, sub. 6, z.c. 4, cat. A/2, cl. 5. R.C. € 2.998,03, via Castiglione del Lago - P2, confinante con distacco verso via Castiglione del Lago, appartamento int. 5 (fg.243/part.321/sub.5), intercapedine e chiostrina condominiale oltre che corpo scala comune (B.C.N.C.-fg.243/part.321/sub.503 già sub.502), salvo se altri, si articola catastalmente in doppio ingresso, doppio soggiorno, cucina, 3 disimpegni, 2 bagni, w.c., 3 camere, vano guardaroba, 2 balconi, oltre a ballatoio di collegamento alla corte esterna giardinata con accesso alla scala comunicante con via Castiglione del Lago, conformemente allo stato dei luoghi a meno della variazione della disposizione dei tramezzi interni e della diversa complanarità di talune tamponature che risultano arricchite di eterogenee quinte, fodere in cartongesso ed inserti vitrei nel rispetto di precise scelte architettoniche estetiche armonizzate con i controsoffitti creanti giochi di piani e luci. In contrasto con la planimetria catastale, i titoli edilizi ed il R.E. (art. 32) vennero realizzate due aperture finestrate, nel soggiorno, prospicienti la chiostrina di cui una attualmente sigillata dall'interno dell'abitazione. Il balcone della cucina risulta approssimativamente celato con precari pannelli. La corte, disallineata nella rappresentazione grafica oltre che ampliata nel ballatoio, presenta superfetazioni, quali illecite tettoie e realizzazione di un angolo cottura in muratura.

L'ABITAZIONE con accesso dal civ. 66 di via Castiglione del Lago a mezzo di un corpo scala circolare, oltre che dal vano ascensore che immette sia nel pianerottolo condominiale che direttamente nell'appartamento (ingresso oggi in disuso), attualmente si articola in ingresso/doppio soggiorno, cucina, 2 disimpegni, 2 bagni, impropria stireria con piccolo w.c., 3 camere, 2 balconi, ballatoio di collegamento alla corte esterna giardinata collegata a mezzo di scala alla via Castiglione del Lago da cui il bene è dotato di autonomo accesso dal civ. 60, presentando rispetto all'ultimo titolo rilasciato LICENZA 165/71 - PROGETTO prot. 28081/70 (oltre alla diversa complanarità di talune pareti/tamponature rivestite e/o variate nei materiali per una questione estetica) variazioni, quali:

- diverso posizionamento del setto murario ove si collocava la porta di ingresso con ampliamento dell'unità immobiliare in luogo di una porzione del pianerottolo condominiale.

- diversa disposizione dei tramezzi interni.

- presenza di due aperture finestrate prospicienti la chiostrina (sebbene una delle aperture risultava sigillata dall'interno) e della localizzazione del locale stireria in quello che ab origine era un servizio igienico in contrasto con il Regolamento generale Edilizio (R.E.) del Comune di Roma (Delibera 18.8.1934 n. 5261) che permette (art. 32) la costruzione di chiostrine allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, esclusa ogni altra destinazione di ambienti.

- apertura di una porta finestra per l'accesso al ballatoio, a sua volta collegato alla corte esterna giardinata (non rappresentata progettualmente ed impropriamente dotata di manufatti, illecite tettoie ed angolo cottura in muratura, necessitando altresì della redazione di un rilievo metrico strumentale per l'apposizione dei corretti confini e giusta rappresentazione catastale) dotata di autonomo accesso dal civ. 60 di via Castiglione del Lago, posta ad una quota superiore, a mezzo di una scala (oggetto di Istanza di Concessione Edilizia 191348/86 al momento non definita).

Il compendio necessita (motivo per cui è stata applicata una percentuale di decurtazione dal prezzo di stima) dell'ottenimento di titoli edilizi atti alla legittimazione (ove possibile) e del ripristino dello status quo ante di quanto realizzato in contrasto con la normativa vigente e con i vincoli di tutela a cura e spesa dell'aggiudicatario, rimandando ogni valutazione in merito alla definizione dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 191348/86 (L. 47/85) al preposto ufficio che con ogni discrezionalità ne determinerà l'esito, rimanendo a carico dell'assegnatario gli oneri, i costi e quanto altro richiesto dalla P.A.

B)CANTINA

Piena proprietà su CANTINA, sita in Roma, Municipio XV, Quartiere XIII – Tor di Quinto, compresa in palazzina realizzata sulla base del Progetto Edilizio 47119/68 autorizzato con Licenza di Costruzione 1569/69, variato con Progetto Edilizio 28081/70 autorizzato con Licenza di Costruzione 165/71, dichiarato abitabile con certificato 207/72 compresa nel fabbricato di via Castiglione del Lago n. 66 riunito in consorzio con altri fabbricati dotati da servizio di guardiania.

Il bene posto al piano S1 (da via Roccaporena ed al PS5 da via Castiglione del Lago), distinto con l'interno A, identificato presso il C.d.F. al foglio 243, part. 321, sub. 17, z.c. 4, cat. C/2, cl. 10. R.C. € 68,17, confinante con corridoio di accesso su due lati (B.C.N.C.-fg.243/part.321/sub.503 già sub.502), cantina B (fg.243/part.321/sub.18), box auto n. 3 (fg.243/part.321/sub.11), salvo se altri, si articola rispetto all'ultimo titolo rilasciato LICENZA 165/71 - PROGETTO prot. 28081/70 ed a quanto accatastato in un unico vano di forma trapezoidale rettangolare, conformemente allo stato dei luoghi se non per la realizzazione della porta di accesso sulla parete sud in luogo di quella posta a ovest e della presenza di un piccolo soppalco (superfazione da rimuovere), necessitando della presentazione di una S.C.I.A. per opere già eseguite per la legittimazione dell'ingresso o al ripristino dello status quo ante a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata applicata una percentuale di decurtazione dal prezzo di stima.

C)BOX AUTO

Piena proprietà su BOX AUTO, sito in Roma, Municipio XV, Quartiere XIII – Tor di Quinto, compreso in palazzina realizzata sulla base del Progetto Edilizio 47119/68 autorizzato con Licenza di Costruzione 1569/69, variato con Progetto Edilizio 28081/70 autorizzato con Licenza di Costruzione 165/71, dichiarato abitabile con certificato 207/72 compreso nel fabbricato di via Castiglione del Lago n. 66 riunito in consorzio con altri fabbricati e servito da servizio di guardiania.

Il bene posto al piano S1 (da via Roccaporena ed al PS5 da via Castiglione del Lago), distinto con l'interno 2, identificato presso il C.d.F. al foglio 243, part. 321, sub. 10, z.c. 4, cat. C/6, cl. 7. R.C. € 217,53, confinante con area di accesso e manovra (B.C.N.C.-fg.243/part.321/sub.503 già sub.502), cantina E (fg.243/part.321/sub.21), cantina D (fg.243/part.321/sub.20), box auto n. 1 (fg.243/part.321/sub.9), salvo se altri, si articola rispetto all'ultimo titolo rilasciato LICENZA 165/71 - PROGETTO prot. 28081/70 ed a quanto accatastato in un unico vano rettangolare, interrotto dalla presenza, sul lato ovest, di pilastri creati un gioco di rientranze e sporgenze, oggi non visibile per la supposta creazione di una quinta muraria che ha riportato la complanarità del piano della parete riducendo la consistenza dell'autorimessa. Inoltre, la parete di fondo, separante il bene dall'intercapedine condominiale, a prima face, sebbene celata da scaffalature metalliche ed oggetti vari, sembrerebbe da ripristinare poiché rimossa, necessitando di opere atte al ripristino dello status quo ante a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata applicata una percentuale di decurtazione dal prezzo di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO 2, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASTIGLIONE DEL LAGO N. 66, INTERNO A, PIANO S1 (IN REALTÀ PS5 E PS1 DA V. ROCCAPORENA)

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da v. Roccaporena)
Piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE, sita in Roma, Municipio XV, Quartiere XIII – Tor di Quinto, parte di un Consorzio (con lo scopo di eseguire, ricostruire, mantenere, esercire le opere stradali e l'approvvigionamento dell'energia elettrica oltre alle attività collettive) comprendente i fabbricati posti ai civici 3-14-15-43-57-66(da cui ha accesso il bene de quo)-71 di via Castiglione del Lago (strada privata soggetta a servitù di pubblico transito) dotati di passo carraio (Aut.1705/2000) e pedonale, con servizio di guardiania. La palazzina di cui il bene in trattazione è parte venne realizzata su un relitto di terreno a forma lenticolare (stretta e allungata) delimitato dai villini costruiti a monte della via Castiglione del Lago e il fondo valle (Tor di Quinto) sfruttando la differenza di quota ed addossando la costruzione al muraglione della strada, risultando il fabbricato ad una quota inferiore a via Castiglione del Lago ove si colloca il solo ingresso, mentre i restanti piani sono posti a livelli sottostanti con numerazione progressiva dal fondo della vallata, ove si colloca, da via Roccaporena, l'ingresso della rampa di accesso ai locali autorimesse e cantine. L'unità in trattazione, con splendido affaccio panoramico verso la valle del Tevere, risulta così posta al piano secondo da via Roccaporena (fondo valle) ed al PS2 da via Castiglione del Lago (crinale). L'edificio risulta realizzato sulla base del Progetto Edilizio 47119/68 autorizzato con Licenza di Costruzione 1569/69, variato con Progetto Edilizio 28081/70 autorizzato con Licenza di Costruzione 165/71, dichiarato abitabile con certificato 207/72 e regolato dalla sottoscrizione dei seguenti atti di obbligo edilizio a rogito del Notaio Staderini del 09/04/1969 rep. 640862 (trascritto a Roma il 10/04/1969 alla form. 23256); del 09/04/1969 rep. 640863 (trascritto a Roma il 10/04/1969 alla form. 23254); del 20/05/1969 rep. 646324 (trascritto a Roma il 21/05/1969 alla form. 32132); del 04/08/1969 rep. 657093 (trascritto a Roma il 05/08/1969 alla formalità 49430), oltre che interessato il cespite de quo da Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 191348/86 (L.47/85 per opere non valutabili in termini di superficie) in fase di lavorazione da parte del preposto ufficio. Il bene, distinto con l'interno n. 6, identificato presso il C.d.F. al foglio 243, part. 321 graffata con part. 326, sub. 6, z.c. 4, cat. A/2, cl. 5. R.C. € 2.998,03, via Castiglione del Lago - P2, confinante con distacco verso via Castiglione del Lago, appartamento int. 5 (fg.243/part.321/sub.5), intercapedine e chiostrina condominiale oltre che corpo scala comune (B.C.N.C.-fg.243/part.321/sub.503 già sub.502), salvo se altri, si articola catastalmente in doppio ingresso, doppio soggiorno, cucina, 3 disimpegni, 2 bagni, w.c., 3 camere, vano guardaroba, 2 balconi, oltre a ballatoio di collegamento alla corte esterna giardinata con accesso alla scala comunicante con via Castiglione del Lago, conformemente allo stato dei luoghi a meno della variazione della disposizione dei tramezzi interni e della diversa complanarità di talune tamponature che risultano arricchite di eterogenee quinte, fodere in cartongesso ed inserti vitrei nel rispetto di precise scelte architettoniche estetiche armonizzate con i controsoffitti creanti giochi di piani e luci. In contrasto con la planimetria catastale, i titoli edilizi ed il R.E. (art. 32) vennero realizzate due aperture finestrate, nel soggiorno, prospicienti la chiostrina di cui una attualmente sigillata dall'interno dell'abitazione. Il balcone della cucina risulta approssimativamente celato con precari pannelli. La corte, disallineata nella rappresentazione grafica oltre che ampliata nel ballatoio, presenta superfetazioni, quali illecite tettoie e realizzazione di un angolo cottura in muratura. L'ABITAZIONE con accesso dal civ. 66 di via Castiglione del Lago a mezzo di un corpo scala circolare, oltre che dal vano ascensore che immette sia nel pianerottolo condominiale che direttamente nell'appartamento (ingresso oggi in disuso), attualmente si articola in ingresso/doppio soggiorno, cucina, 2 disimpegni, 2 bagni, impropria stileria

con piccolo w.c., 3 camere, 2 balconi, ballatoio di collegamento alla corte esterna giardinata collegata a mezzo di scala alla via Castiglione del Lago da cui il bene è dotato di autonomo accesso dal civ. 60, presentando rispetto all'ultimo titolo rilasciato LICENZA 165/71 - PROGETTO prot. 28081/70 (oltre alla diversa complanarità di talune pareti/tamponature rivestite e/o variate nei materiali per una questione estetica) variazioni, quali: - diverso posizionamento del setto murario ove si collocava la porta di ingresso con ampliamento dell'unità immobiliare in luogo di una porzione del pianerottolo condominiale. - diversa disposizione dei tramezzi interni. - presenza di due aperture finestrate prospicienti la chiostrina (sebbene una delle aperture risultava sigillata dall'interno) e della localizzazione del locale stireria in quello che ab origine era un servizio igienico in contrasto con il Regolamento generale Edilizio (R.E.) del Comune di Roma (Delibera 18.8.1934 n. 5261) che permette (art. 32) la costruzione di chiostrine allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, esclusa ogni altra destinazione di ambienti. - apertura di una porta finestra per l'accesso al ballatoio, a sua volta collegato alla corte esterna giardinata (non rappresentata progettualmente ed impropriamente dotata di manufatti, illecite tettoie ed angolo cottura in muratura, necessitando altresì della redazione di un rilievo metrico strumentale per l'apposizione dei corretti confini e giusta rappresentazione catastale) dotata di autonomo accesso dal civ. 60 di via Castiglione del Lago, posta ad una quota superiore, a mezzo di una scala (oggetto di Istanza di Concessione Edilizia 191348/86 al momento non definita). Il compendio necessita (motivo per cui è stata applicata una percentuale di decurtazione dal prezzo di stima) dell'ottenimento di titoli edilizi atti alla legittimazione (ove possibile) e del ripristino dello status quo ante di quanto realizzato in contrasto con la normativa vigente e con i vincoli di tutela a cura e spesa dell'aggiudicatario, rimandando ogni valutazione in merito alla definizione dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 191348/86 (L. 47/85) al preposto ufficio che con ogni discrezionalità ne determinerà l'esito, rimanendo a carico dell'assegnatario gli oneri, i costi e quanto altro richiesto dalla P.A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 243, Part. 321, Sub. 6, Zc. 4, Categoria A2, Graffato part. 326

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

Valore di stima del bene: € 907.250,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per ABITAZIONI CIVILI un valore medio di €/mq 3.625,00 (min. €/mq 2.950,00 – max €/mq 4.300,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince un valore di €/mq 3.700,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 4.464,50 (min. €/mq 3.605,00 – max €/mq 5.324,00), per un valore medio complessivo di circa €/mq 3.929,83 arrotondato a €/mq 3.930,00 che in virtù della localizzazione in contesto signorile, riservato, verdeggianti, dotato di servizio di vigilanza, considerata la tipologia delle finiture e la vista panoramica, potrebbe essere incrementato di un 35% giungendo alla valutazione di circa €/mq 5.305,50.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaparena)

Piena proprietà su BOX AUTO, sito in Roma, Municipio XV, Quartiere XIII – Tor di Quinto, compreso in palazzina realizzata sulla base del Progetto Edilizio 47119/68 autorizzato con Licenza di Costruzione 1569/69, variato con Progetto Edilizio 28081/70 autorizzato con Licenza di Costruzione 165/71, dichiarato abitabile con certificato 207/72 compreso nel fabbricato di via Castiglione del Lago n. 66 (strada privata soggetta a servitù di pubblico transito) riunito in consorzio con altri fabbricati e servito da servizio di guardiania. Il bene posto al piano S1 (da via Roccaparena ed al PS5 da via Castiglione del Lago), distinto con l'interno 2, identificato presso il C.d.F. al foglio 243, part. 321, sub. 10, z.c. 4, cat. C/6, cl. 7. R.C. € 217,53, confinante con area di accesso e manovra (B.C.N.C.-fg.243/part.321/sub.503 già sub.502), cantina E (fg.243/part.321/sub.21), cantina D (fg.243/part.321/sub.20), box auto n. 1 (fg.243/part.321/sub.9), salvo se altri, si articola rispetto all'ultimo titolo rilasciato LICENZA 165/71 - PROGETTO prot. 28081/70 ed a quanto accatastato in un unico vano rettangolare, interrotto dalla presenza, sul lato ovest, di pilastri creanti un gioco di rientranze e sporgenze, oggi non visibile per la

supposta creazione di una quinta muraria che ha riportato la complanarità del piano della parete riducendo la consistenza dell'autorimessa. Inoltre, la parete di fondo, separante il bene dall'intercapedine condominiale, a prima face, sebbene celata da scaffalature metalliche ed oggetti vari, sembrerebbe da ripristinare poiché rimossa, necessitando di opere atte al ripristino dello status quo ante a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata applicata una percentuale di decurtazione dal prezzo di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 243, Part. 321, Sub. 10, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 88.200,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per BOX AUTO un valore medio di €/mq 2.450,00 (min. €/mq 2.000,00 – max €/mq 2.900,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince un valore di €/mq 3.000,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.419,00 (min. €/mq 1.935,00 – max €/mq 2.903,00), per un valore medio complessivo di circa €/mq 2.623,00 che in virtù della localizzazione in contesto signorile, dotato di servizio di vigilanza, potrebbe essere incrementato di un 20% giungendo alla valutazione di circa €/mq 3.147,60 arrotondato a €/mq 3.150,00.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)

Piena proprietà su CANTINA, sita in Roma, Municipio XV, Quartiere XIII – Tor di Quinto, compresa in palazzina realizzata sulla base del Progetto Edilizio 47119/68 autorizzato con Licenza di Costruzione 1569/69, variato con Progetto Edilizio 28081/70 autorizzato con Licenza di Costruzione 165/71, dichiarato abitabile con certificato 207/72 compresa nel fabbricato di via Castiglione del Lago n. 66 (strada privata soggetta a servitù di pubblico transito) riunito in consorzio con altri fabbricati dotati da servizio di guardiana. Il bene posto al piano S1 (da via Roccaporena ed al PS5 da via Castiglione del Lago), distinto con l'interno A, identificato presso il C.d.F. al foglio 243, part. 321, sub. 17, z.c. 4, cat. C/2, cl. 10. R.C. € 68,17, confinante con corridoio di accesso su due lati (B.C.N.C.-fg.243/part.321/sub.503 già sub.502), cantina B (fg.243/part.321/sub.18), box auto n. 3 (fg.243/part.321/sub.11), salvo se altri, si articola rispetto all'ultimo titolo rilasciato LICENZA 165/71 - PROGETTO prot. 28081/70 ed a quanto accatastato in un unico vano di forma trapezoidale rettangolare, conformemente allo stato dei luoghi se non per la realizzazione della porta di accesso sulla parete sud in luogo di quella posta a ovest e della presenza di un piccolo soppalco (superfetazione da rimuovere), necessitando della presentazione di una S.C.I.A. per opere già eseguite per la legittimazione dell'ingresso o al ripristino dello status quo ante a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata applicata una percentuale di decurtazione dal prezzo di stima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 243, Part. 321, Sub. 17, Zc. 4, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 14.220,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66 , interno 6, piano 2 (in realtà PS2 e P2 da	171,00 mq	5.305,50 €/mq	€ 907.250,00	100,00%	€ 907.250,00

v. Roccaporena)					
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno 2, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)	28,00 mq	3.150,00 €/mq	€ 88.200,00	100,00%	€ 88.200,00
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - via Castiglione del Lago n. 66, interno A, piano S1 (in realtà PS5 e PS1 da v. Roccaporena)	2,68 mq	5.305,50 €/mq	€ 14.220,00	100,00%	€ 14.220,00
				Valore di stima:	€ 1.009.670,00

Valore di stima: € 1.010.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Presenza di irregolarità - necessità di ripristini/legittimazioni/manutenzioni	10,00	%

Valore finale di stima: € 808.000,00

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 07/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - 01. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 172313 del 06.12.1971
- ✓ Atto di provenienza - 02. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 8233 racc. 2494 del 18.12.1990
- ✓ Atto di provenienza - 03. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 4803 del 03.08.1999

- ✓ Atto di provenienza - 04. NOTA TRASCRIZIONE COMPRAVENDITA form. 43201 del 06.08.1999
- ✓ Altri allegati - 05. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 522807 del 20.12.1966
- ✓ Altri allegati - 06. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 522809 del 20.12.1966
- ✓ Altri allegati - 07. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 640861 del 09.04.1969
- ✓ Altri allegati - 08. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 640862 del 09.04.1969
- ✓ Altri allegati - 09. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 640863 del 09.04.1969
- ✓ Altri allegati - 10. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 646324 del 20.05.1969
- ✓ Altri allegati - 11. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 657013 del 04.08.1969
- ✓ Altri allegati - 12. ATTO COSTITUTIVO DI FONDO PATRIMONIALE
- ✓ Altri allegati - 13. ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
- ✓ Visure e schede catastali - 14. ELABORATO PLANIMETRICO - RM0291655
- ✓ Visure e schede catastali - 15. ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Visure e schede catastali - 16. ELABORATO PLANIMETRICO - RM0291654
- ✓ Visure e schede catastali - 17. ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Visure e schede catastali - 18. ELABORATO PLANIMETRICO - RM0291650
- ✓ Visure e schede catastali - 19. ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Estratti di mappa - 20. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE_fg.234_part.321-326
- ✓ Visure e schede catastali - 21. VISURA STORICA PER IMMOBILE_fg.243_part.321-326_sub.6
- ✓ Visure e schede catastali - 22. VISURA STORICA PER IMMOBILE_fg.243_part.321_sub.10
- ✓ Visure e schede catastali - 23. VISURA STORICA PER IMMOBILE_fg.243_part.321_sub.17
- ✓ Planimetrie catastali - 24. PLANIMETRIA CATASTALE_fg.243_part.321-326_sub.6
- ✓ Planimetrie catastali - 25. PLANIMETRIA CATASTALE_fg.243_part.321-326_sub.6 aggiornata
- ✓ Planimetrie catastali - 26. PLANIMETRIA CATASTALE_fg.243_part.321_sub.10
- ✓ Planimetrie catastali - 27. PLANIMETRIA CATASTALE_fg.243_part.321_sub.7
- ✓ Tavola del progetto - 28. PROGETTO 47119-68
- ✓ Tavola del progetto - 29. PROGETTO 28081-70
- ✓ Concessione edilizia - 30. LICENZA EDILIZIA 165-71
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 31. LICENZA DI AGIBILITA' 207-72 e doc.
- ✓ Altri allegati - 32. ISTANZA CONDONO 191348-86
- ✓ Altri allegati - 33. Deliberazione 3346_66 – via Castiglione del Lago

- ✓ Foto - 34. RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO
- ✓ Foto - 35. RILIEVO FOTOGRAFICO BOX AUTO
- ✓ Foto - 36. RILIEVO FOTOGRAFICO CANTINA
- ✓ Altri allegati - 37. RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - 38. comunicazioni+documenti_CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 39. comunicazioni+documenti_SUPERCONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 40. PERIZIA VERSIONE PRIVACY