
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2 ..	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	10
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	14
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	15
Parti Comuni	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	21
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	22
Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	24
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	24
Regolarità edilizia	24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	32
Lotto 2	33
Descrizione	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali	36
Dati Catastali	36
Stato conservativo	37
Parti Comuni	37
Caratteristiche costruttive prevalenti	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	40
Lotto 3	47
Descrizione	48
Completezza documentazione ex art. 567	48
Titolarità	48
Confini	49
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali	50
Dati Catastali	50
Stato conservativo	51
Parti Comuni	51
Caratteristiche costruttive prevalenti	51
Stato di occupazione	51
Provenienze Ventennali	51
Formalità pregiudizievoli	53
Normativa urbanistica	53
Regolarità edilizia	53
Stima / Formazione lotti	54
Lotto 1	54

Lotto 2	56
Lotto 3	58
Riserve e particolarità da segnalare	59

INCARICO

In data 10/08/2022, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2022 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 Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 475, edificio B/3, interno 12, piano S2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 501 (catastalmente civ. 601), edificio B/3, interno 23, piano S2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 683, Edificio A/3, Comparto R/3 – Cecchignola, Municipio IX (ex Mun. XII), compreso nel Consorzio Cecchignola Est (costituito il 17/05/1991 con atto a rogito del Notaio C. Togna, rep. 246).

L'unità abitativa posta al piano terra, dotata di corte pertinenziale, è collegata a mezzo di una scala interna al locale accessorio seminterrato con accesso autonomo dalla scala T e deve intendersi comprensiva delle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso di cui è parte risultanti dal Regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Claudio Togna, rep. 6310 del 29/01/1997 e nel rispetto di tutti gli obblighi, servitù, diritti e doveri dallo stesso nascenti, come anche per quelli riportati nell'art. 4 dell'atto trascritto alla formalità n. 21564 del 06/06/1997 e nell'atto trascritto alla form. 757/08.01.1997 (rete fognante).

Il compendio edificato in virtù dei progetti 35732/91, 33398/96, autorizzati con concessioni edilizie 958/C/92 (piano interrato), 1044/C/93 (completamento), 161/C/97 (variante) rilasciate a seguito della sottoscrizione degli atti di obbligo edilizi trascritti alle formalità nn. 5338/05.02.1993, 324/03.01.1997, 4699/04.02.1997, oltre che della Convenzione Urbanistica trascritta alla form. 58686/15.11.1989 ed ultimato con D.I.A. prot. Circ. XII n. 48977/96, n. 42647/97, n. 47387/97, n. 17343/98, ottenne con D.D. 337/98 il CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. 39337/98, modificato con prot. 28610/99 - D.D. 680/99 relativamente al piano primo seminterrato.

L'unità abitativa, confinante nell'insieme con appartamento int.5/scala"T", distacco condominiale, appartamento int.1/scala"S", vano scala "T", salvo se altri, distinta con l'interno n. 2 della scala "T", piano T-S1, censita presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1292. sub. 69 (appartamento) graffato con sub. 64 (corte esterna pertinenziale), cat. A/2, z.c. 6, cl. 7, cons. 6,5 vani, sup. cat. 111 mq, R.C. € 1.242,08 si compone catastalmente al PIANO TERRA in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere, 2 balconi, oltre alla corte pertinenziale esterna posta ad un livello inferiore con autonomo accesso dall'area condominiale, al PS1 in lavatoio, bagno, ripostiglio sottoscala e locale cantina, differendo lo stato dei luoghi rilevato dalla rappresentazione grafica catastale al P.T. per la realizzazione di un setto murario definente il box doccia nel servizio igienico, realizzazione di controsoffitti con variazioni delle altezze indicate in atti censuari, trasformazione della finestra del soggiorno in porta di accesso verso l'esterno, presenza di una protuberanza sulla facciata rivolta a sud (presumibilmente essere un cavedio e/o pilastro), creazione/variazione delle scale colleganti la corte esclusiva ai balconi ed all'ingresso con la realizzazione di diversi livelli calpestabili tra cui si rileva anche una porzione rialzata grigliata, costruzione di una tettoia lignea a copertura parziale della corte

pertinenziale, tamponatura parziale del balcone principale e degli spazi posti al di sotto dei solai esterni aggettanti con pareti vetrate o in alluminio per la creazione di ripostigli o ambiti protetti ed al PS1 per la variazione della disposizione dei tramezzi interni con improprio cambio d'uso realizzando ambienti abitativi in luogo di locali accessori, quali un soggiorno, 2 camere da letto, oltre che ampliato il bagno e traslato la porta di accesso al ripostiglio ricavato nel sottoscala, anche con modifica delle altezze.

Il bene presenta variazione delle superfici utili e volumetrie, dei prospetti, diversa disposizione dei tramezzi interni, impropri cambi d'uso, variazione dei piani di calpestio della corte con nuovi collegamenti tra i balconi e l'ingresso, necessitando di un ripristino dello status quo ante (anche a mezzo della presentazione presso la P.A. di idonea pratica edilizia - S.C.I.A.) con opere edili di riduzione in pristino e legittimazione dei luoghi, motivo per cui è stata applicata una decurtazione dal valore di stima, oltre che precauzionalmente per la mancata visione del fascicolo progettuale dichiarato IRREPERIBILE dal Dip. P.A.U. con prot. QI/2023/40176 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 - bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. e dal Municipio IX con prot. CN/2022/151557 che ha limitato la verifica urbanistica al confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale di primo impianto (v. cap. "regolarità edilizia").

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO posto al piano secondo interrato, sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 473, Edificio A/3, Comparto R/3 – Cecchignola, autorimessa B, compreso nel Consorzio Cecchignola Est (costituito il 17/05/1991 con atto a rogito del Notaio C. Togna, rep. 246) da intendersi comprensivo delle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso di cui è parte risultanti dal Regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Claudio Togna, rep. 6310 del 29/01/1997 e nel rispetto di tutti gli obblighi, servitù, diritti e doveri dallo stesso nascenti, come anche per quelli riportati nell'art. 4 dell'atto trascritto alla formalità n. 21564 del 06/06/1997.

Il compendio edificato in virtù dei progetti 35732/91, 33398/96, autorizzati con concessioni edilizie 958/C/92 (piano interrato), 1044/C/93 (completamento), 161/C/97 (variante) rilasciate a seguito della sottoscrizione degli atti di obbligo edilizi trascritti alle formalità nn. 5338/05.02.1993, 324/03.01.1997, 4699/04.02.1997, oltre che della Convenzione Urbanistica trascritta alla form. 58686/15.11.1989 ed ultimato con D.I.A. prot. Circ. XII n. 48977/96, n. 42647/97, n. 47387/97, n. 17343/98, ottenne con D.D. 337/98 il CERTIFICATO DI ABITABILITÀ prot. 39337/98, modificato con prot. 28610/99 - D.D. 680/99 relativamente al piano primo seminterrato.

Il locale garage, confinante con box auto n. 3 (fg.887/part.1292/sub.129), box auto n. 5 (fg.887/part.1292/sub.131), area di accesso e manovra (B.C.N.C. fg.887/part.1292/sub.126), salvo se altri, distinto con l'interno n. 4, piano S2, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1292, sub. 130, cat. C/6, z.c. 6, cl. 12, cons. 15 mq, sup. cat. 16 mq, R.C. € 60,43 si articola catastalmente in un unico locale con pianta rettangolare regolare interrotta dalla presenza di una protuberanza sulla parete di fondo difformemente dallo stato dei luoghi per la presenza di un soppalco ligneo su struttura metallica (superfetazione da ripristinare con preventiva autorizzazione alle opere edili - S.C.I.A. - di riduzione in pristino e legittimazione dei luoghi, motivo per cui è stata applicata una decurtazione dal valore di stima, oltre che precauzionalmente per la mancata visione del fascicolo progettuale dichiarato IRREPERIBILE dal Dip. P.A.U. con prot. QI/2023/40176 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 - bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. e dal Municipio IX con prot.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

L'unità immobiliare confina catastalmente nell'insieme con appartamento int.5/scala"T", distacco condominiale, appartamento int.1/scala"S", vano scala comune, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

Il box auto n. 4 confina catastalmente con box auto n. 3 (fg.887/part.1292/sub.129), box auto n. 5 (fg.887/part.1292/sub.131), area di accesso e manovra (B.C.N.C. fg.887/part.1292/sub.126), salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,70 m	T
Corte pertinenziale	67,00 mq	69,00 mq	0,1	6,90 mq	0,00 m	T
Corte pertinenziale	28,00 mq	30,00 mq	0,02	0,60 mq	0,00 m	T
Balconi	7,00 mq	8,40 mq	0,3	2,50 mq	2,70 m	T
Cantina/lavatoio	60,00 mq	64,00 mq	0,5	32,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				111,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

Si precisa che nella soprastante tabella non sono state considerate le superfici in ampliamento sine titolo, gli impropri cambi di destinazione d'uso quali la trasformazione del PS1 a destinazione di cantina/lavatoio in ambienti abitativi ad ampliamento della soprante unità immobiliare, la presenza di una tettoia lignea a copertura parziale della corte pertinenziale esterna, la tamponatura con vetrate del balcone principale, la

chiusura degli spazi sotto balcone con creazione di ripostigli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	15,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	4,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

Si precisa che:

- Le superfici sono state estrapolate dai dati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate.
- Le altezze sono riferite alle quote medie rilevate in loco.
- Non sono state considerate le superfici utili in ampliamento sine titolo, quali la consistenza del soppalco in ferro e legno (superfettazione da ripristinare), posto alla quota di 2.20 ml dal piano di calpestio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/1998 al 20/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1292, Sub. 69, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano T-S1 Graffato sub.64
Dal 20/10/1999 al 08/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1292, Sub. 69, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano T-S1 Graffato sub. 64
Dal 08/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1292, Sub. 69, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.242,08 Piano T-S1

		Graffato sub. 64
Dal 09/11/2015 al 21/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1292, Sub. 69, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 111 mq Rendita € 1.242,08 Piano T-S1 Graffato sub. 64

SI ILLUSTRARE 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/1998 al 20/10/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1292, Sub. 130, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 15 mq Rendita € 60,43 Piano S2
Dal 20/10/1999 al 08/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1292, Sub. 130, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 15 mq Rendita € 60,43 Piano S2
Dal 08/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1292, Sub. 130, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 15 mq Rendita € 60,43 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 21/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1292, Sub. 130, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 60,43 Piano S2

SI ILLUSTRARE 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.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	887	1292	69	6	A2	7	6,5 vani	111 mq	1242,08 €	T-S1	sub. 64

Corrispondenza catastale

L'UNITÀ ABITATIVA SI COMPONE CATASTALMENTE COME SEGUE:

- al PIANO TERRA in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere, 2 balconi, oltre alla corte pertinenziale esterna posta ad un livello inferiore con autonomo accesso dall'area condominiale, differendo lo stato dei luoghi rilevato dalla rappresentazione grafica catastale per la realizzazione di un setto murario definente il box doccia nel servizio igienico, realizzazione di controsoffitti con variazioni delle altezze indicate in atti censuari, trasformazione della finestra del soggiorno in porta di accesso verso l'esterno, presenza di una protuberanza sulla facciata rivolta a sud (presumibilmente essere un cavedio e/o pilastro), creazione/variazione delle scale colleganti la corte esclusiva ai balconi ed all'ingresso con la realizzazione di diversi livelli calpestabili tra cui si rileva anche una porzione rialzata grigliata, costruzione di una tettoia lignea a copertura parziale della corte pertinenziale, tamponatura parziale del balcone principale e degli spazi posti al di sotto dei solai esterni aggettanti con pareti vetrate o in alluminio per la creazione di ripostigli o ambiti protetti.

- al PIANO PRIMO INTERRATO in lavatoio, bagno, ripostiglio sottoscala e locale cantina, differendo lo stato dei luoghi rilevato dalla rappresentazione grafica catastale per la variazione della disposizione dei tramezzi interni con improprio cambio d'uso realizzando ambienti abitativi in luogo di locali accessori, quali un soggiorno, 2 camere da letto, oltre che ampliare il bagno e traslare la porta di accesso al ripostiglio ricavato nel sottoscala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	887	1292	130	6	C6	12	15 mq	16 mq	60,43 €	S2	

Corrispondenza catastale

Il BOX AUTO si articola catastalmente in un unico locale con pianta rettangolare regolare interrotta dalla presenza di una protuberanza sulla parete di fondo difforme dallo stato dei luoghi per la presenza di un soppalco ligneo su struttura in ferro (superfetazione da ripristinare).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

L'immobile necessita di manutenzioni dovute alla vetustà ed all'uso. Si rileva la presenza di umidità ed infiltrazioni nelle murature della scala di collegamento tra il P.T. ed il P.S.1, oltre a lesioni esterne dell'intonaco e della cortina di finitura su talune porzioni della facciata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

L'immobile risulta in normale stato di conservazione, necessitando di manutenzioni dovute alla vetustà ed all'uso, sebbene il complesso edilizio, nell'insieme, presenta porzioni ammalorate con ferri arrugginiti in vista, intonaci fatiscenti ed infiltrazioni attive, necessitando, altresì, della revisione del manto asfaltato carrabile esterno.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

Il compendio immobiliare sito in Roma è ricadente nel comprensorio E/1 Cecchignola Est, parte del "Consorzio Cecchignola Est" (istituito con atto a rogito del Notaio dott.re Claudio Togna di Roma, rep. 246/95) a cui tutti i condomini ed i condomini dagli stessi costituito sono obbligati a partecipare, nella quota proporzionale stabilita alle relative spese di gestione delle strade, delle aree e dei servizi consortili nella misura e con le modalità stabilite nello statuto del consorzio, nei regolamenti deliberati e deliberandi con cubatura attribuita al comparto R/3 pari complessivamente a 287,017 millesimi da ripartirsi tra le singole unità immobiliari.

In data 29/01/1997 veniva depositato nei rogiti del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO con rep. 6310/2038, registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici in data 06/02/1997 (allegato D

all'atto a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma del 10/02/1997, rep. 6333/2052, registrato a Roma Atti Pubblici il 14/02/1997, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 19/02/1997 alla formalità n. 6733).

Copia del Regolamento di Condominio (acclusa in allegato e che qui deve intendersi completamente riportato) veniva fornita dal Rag. **** Omissis ****, Amministratore p.t. del Condominio di via Millevoi, priva di timbri di registrazione e trascrizione.

Nel regolamento interessante il complesso articolato in n. 4 corpi di fabbrica residenziali denominati A/3, A/4, B/3, B/4 con corti interne e pertinenze confinanti nell'insieme con via Andrea Millevoi, spazi consortili, parcheggi pubblici e verde pubblico, come si riporta a titolo illustrativo e non esaustivo, si legge:

"ART. 3 > PROPRIETA' ED IMPIANTI COMUNI DEL COMPARTO R/3 a cui gli acquirenti delle unità immobiliari fuori terra sono obbligati a contribuire a tutte le spese per l'uso, la pulizia, l'illuminazione e la manutenzione di tutti i servizi ed impianti comuni:

- a) Stradine interne ed esterne di pertinenza.
- b) Aiuole e zone a verde interne ed esterne con il relativo impianto di innaffiamento.
- c) Impianto di illuminazione delle corti dei vialetti.
- d) Fontane delle corti.
- e) Cancelli principali per l'accesso agli edifici A/3, A/4 ed agli edifici B/3, B/4 attraverso i quali tutti i condomini del comparto R3 hanno diritto di transito pedonale (con autoveicoli, ove e quando consentito).
- f) Manufatti costruiti adiacenti ai cancelli di ingresso principale.
- g) Pozzo situato nella corte degli edifici B/3 e B/4 con relativa pompa di sollevamento.
- h) Cassoni per l'accumulo dell'acqua per l'innaffiamento del verde condominiale dei 4 edifici e per i giardini privati.
- i) Pompe e l'impianto elettrico per la distribuzione dell'acqua dai cassoni ai giardini.
- j) Generatore di corrente con i relativi quadri di distribuzione, collocato in un locale interrato della piscina, con lo scopo di produrre energia elettrica quando viene a mancare la corrente elettrica erogata dalla ACEA. Il generatore fornisce energia elettrica ai 9 ascensori degli edifici B/3 e B/4, ai vialetti ed alle 18 scale dell'intero Comparto R3, alle centraline dei videocitofoni e degli impianti TV, ai cancelli automatici degli ingressi principali e ai cancelli delle rampe dei boxes.
- k) La piscina con tutte le sue pertinenze, i vani di servizio con gli impianti di riciclo e di depurazione dell'acqua, i locali docce e l'impianto di illuminazione."

"ART. 4 > SERVITU'

I vialetti e le strade delle corti centrali sono soggetti a servitù di passaggio pedonale e carrabile sia per i proprietari e sia per i conduttori dei quattro edifici, ove e quando consentito.

I proprietari e/o conduttori dell'autorimessa privata denominata locale "D" hanno diritto di passaggio nelle strade esterne consortili o del Comparto R3 e nella rampa di accesso dei boxes dell'edificio A/3. Inoltre, il locale "D" ha diritto di servitù per il passaggio attraverso il cancelletto "Y" posto nella recinzione del piazzale, del locale stesso, che si immette nel vialetto della piscina condominiale e dell'uscita di sicurezza "X" che dal primo interrato del locale "D" si immette nello stesso vialetto suindicato.

Per le servitù della rete fognante interrata di tutto il comparto R/3 è stato stipulato apposito atto pubblico registrato dal Notaio Claudio Togna, rep. 6077, racc. 1977 in data 23/12/1996, registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici il 03/01/1997, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/1997 alla formalità n. 757."

"ART. 5 > PARTI E COSE COMUNI DI OGNI SINGOLO EDIFICIO

Sono di proprietà e di uso comune indivisibile di tutti i condomini dello stesso edificio le parti costitutive dell'edificio, i manufatti e gli impianti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- a) Il suolo su cui sorge l'edificio.
- b) Le opere di fondazione.
- c) Gli elementi costituenti la gabbia in cemento armato, i muri perimetrali di sostegno, compresi quelli delle scale e dei vani ascensore.
- d) La copertura dell'edificio con l'esclusione di quelle parti di proprietà individuale.
- e) Gli anditi di passaggio per accedere ai locali di proprietà individuale, i locali per i servizi comuni.
- f) L'intercapedine intorno all'edificio con le griglie e le porte d'accesso.
- g) I cornicioni, i parapetti e tutte le opere architettoniche o decorative esterne dell'edificio comprese quelle di rivestimento, i muri perimetrali.
- h) Le scale di accesso ai vari piani e relativi elementi accessori come pianerottoli, rivestimenti, zoccolature, infissi di finestre, ringhiere, corrimani.
- i) I locali ad uso lavatoio e stenditoio.
- j) I vani corsa e i vani ascensori.
- k) La recensione di parti comuni, i cancelli, le vetrate degli androni.
- l) Le due rampe di accesso ai locali boxes con i relativi cancelli automatici.
- m) I corridoi di manovra dei locali boxes.

I balconi, gli avvolgibili, le inferriate delle finestre e le recinzioni dei giardini, sono di proprietà particolare dei singoli condomini con l'obbligo, però, di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea in ordine alla conservazione, manutenzione ed utilizzazione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

I muri interni ed i solai che dividono gli appartamenti, sono di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti confinanti.

Le pareti divisorie al piano interrato ed i muretti con ringhiere al piano fuori terra che separano le aree di pertinenza sono di proprietà in parti uguali tra i proprietari degli immobili tra loro confinanti."

"ART. 6 > IMPIANTI COMUNI DI OGNI SINGOLO EDIFICIO

- a) Gli ascensori e la linea elettrica di alimentazione del quadro generale di manovra.
- b) La rete di scarico delle acque chiare e nere, dei bagni, dei lavabi, delle cucine, fino alla diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolari, ed i pluviali di scarico delle acque piovane, ivi compresi, pezzi speciali di raccordo per le singole diramazioni.
- c) Gli impianti di illuminazione dei locali comuni e della scala.
- d) L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile fino alla diramazione ai singoli appartamenti e locali di uso particolare.
- e) L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti ed il vano contenente i

contatori.

f)L'impianto di distribuzione del gas fino ai contatori dei singoli utenti.

g)L'impianto della rete telefonica fino alla diramazione dei singoli utenti.

h)L'impianto videocitofonico fino all'ingresso dei singoli appartamenti.

i)L'impianto per la ricezione dei segnali TV della 4° e 5° banda e dell'antenna parabolica per i segnali via satellite.

j)Gli estintori e le manichette con le lance, previsti dai vigili del fuoco nei locali boxes.

k)L'impianto di messa a terra dell'edificio."

"ART. 7 > PROPRIETA' DEI LOCALI INTERRATI

Costituiscono proprietà comuni indivisibili tutti i proprietari dei boxes di ogni singolo locale interrato:

a)Le rampe di accesso ed i relativi cancelli automatici.

b)I corridoi di manovra.

c)Gli impianti elettrici e di illuminazione.

d)Le attrezzature antincendio, compresi gli estintori.

e)Le uscite di sicurezza con i relativi vani – filtro e le porte antincendio (120 REI)."

"ART. 8 > RISERVE

La società costruttrice si riserva espressamente per sé ed aventi causa:

a)Il diritto di apportare a proprie spese alle unità immobiliari che rimangono di sua proprietà tutte le aggiunte e varianti che riterrà opportuno, che non potranno comportare limitazioni nel godimento delle porzioni di immobile alienate a terzi, e, in particolare la società costruttrice dovrà curare che la loro realizzazione si attui con il minor aggravio possibile per le parti comuni e per l'estetica del fabbricato. Nessun compenso ed autorizzazione peraltro sarà dovuto per l'esercizio di tali suoi diritti al condominio o ai singoli condomini.

b)Il diritto di apporre e far apporre condomini o ai loro conduttori targhe, sui muri perimetrali del fabbricato, adiacenti ai portoncini d'ingresso condominiali, senza dover corrispondere alcun compenso ai condomini, né chiedere agli stessi alcuna autorizzazione, il tutto senza deturpare l'estetica del fabbricato.

c)Il diritto di apporre antenne per impianti di ponte radio sulla copertura del fabbricato di proprietà condominiale.

d)Il diritto di destinare a qualsiasi uso consentito dalla legge i locali seminterrati o interrati di sua proprietà sottostanti l'immobile, nonché di aprire altri accessi per detti locali con l'esclusione di quelli già alienati.

e)Il diritto di amministrare a mezzo di delegato il condominio a spese dei condomini, sostituendosi all'assemblea e al consiglio di condominio fino a che non saranno alienate tante porzioni di ciascun immobile corrispondente a 501 millesimi di ciascun edificio, e con riserva, peraltro, di rinunciare, in qualsiasi momento all'amministrazione stessa convocando l'assemblea dei condomini."

"ART. 12 > NORME REGOLAMENTARI PER L'USO DELLA PISCINA

Nel Comparto R/3, comprendente gli edifici A/3, A/4, B/3, B/4 è stata realizzata una piscina, con una zona

solarium, un gruppo di docce, vari manufatti fuori terra e nel piano interrato, accessibile mediante due scale a cielo libero, sono stati ubicati tutti i servizi tecnologici le pompe ed il gruppo elettrogeno ed i serbatoi di accumulo dell'acqua per l'innaffiamento del verde. Le spese per la gestione ed il funzionamento della stessa, saranno divise tra tutte le unità immobiliari del comparto R3... nelle spese generali della tabella comune, vanno inserite anche le spese ordinarie e annuali relative alla piscina, quali luce, acqua, manutenzione e pulizia.

Hanno il diritto all'uso della piscina tutti i proprietari ed i locatari degli appartamenti degli edifici A/3, A/4, B/3, B/4, i loro familiari ed ospiti..."

Con e-mail del 19/10/2022 (acclusa in allegato) la scrivente chiedeva all'Amministratore p.t. di documentare eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria deliberati in assemblea da eseguirsi/in fase di realizzazione inerenti il fabbricato di cui il compendio in trattazione è parte con i relativi verbali e preventivi di spesa, l'attestazione dell'esistenza o meno di beni comuni (es. appartamento portiere) e nel caso fossero locati del relativo contratto locativo, la comunicazione di eventuali pendenze verso il condominio, eventuali cause in corso, oltre alla relativa quota condominiale mensile dei beni staggiati, nonché di fornire il regolamento di condominio e le tabelle millesimali.

In data 25/10/2022 il Rag. **** Omissis ****, Amministratore p.t., comunicava che risultavano all'epoca da versare i seguenti importi per rate scadute:

BOX n. 6B > € 478,74
BOX n. 12A > € 80,44
BOX n. 23B > € 93,94
UNITA' IMMOBILIARE T2-4B > € 667,61

Risultando dai prospetti forniti per l'appartamento in trattazione i seguenti millesimi:

TABELLA A > 20,472/1.000,00
TABELLA B > 72,983/1.000,00
TABELLA C > 78,055/1.000,00
TABELLA D > 19,197/1.000,00

Mentre da parte dell'Amministratore del Supercondominio - Comparto R/3, dott.re **** Omissis **** comunicava che all'appartamento in trattazione era stata assegnata una quota di 4,602 mm, corrispondente ad una spesa annua di circa € 526,15.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

Gli edifici del Comparto R/3 – Cecchignola sono stati realizzati con strutture portante di c.a., tamponature a cassetta, facciate rivestite in listelli di cortina e copertura prevalentemente piana.

L'APPARTAMENTO in trattazione presenta:

- pavimenti in piastrelle di gres ceramico nelle camere da letto (cm 33 x cm 33) e nei locali accessori, in lastre marmo nel soggiorno e disimpegno.
- pareti tinteggiate ove non rivestite con lastre di rivestimento "simil muro" o pannellature (es. nel corpo scala di collegamento tra il piano terra ed il sottostante livello).
- porte lignee.
- infissi esterni prevalentemente in PVC con grate antintrusione in ferro ed avvolgibili in alluminio.
- bagni, dotati di vaso, lavabo, bidet e doccia.
- corte pertinenziale (cm 15 x cm 30) ed aree balconate (cm 20 x cm 20) rifinite in gres.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

Il BOX AUTO presenta:

- piano carrabile in cemento industriale.
- solaio in predalles.
- pareti in moduli prefabbricati di calcestruzzo.
- chiusura carraia in serranda avvolgibile (saracinesca metallica).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

L'immobile risulta nell'uso della sig.ra **** Omissis ***** a **** Omissis **** il
1***** *** Omissis ***** (esecutata).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

L'immobile risulta nell'uso della sig.ra **** Omissis *****
1***** *** Omissis *****

a **** Omissis **** il

(esecutata).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1990	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Claudio Togna Notaio in Toscana	27/10/1990	335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	13/11/1990	93040	52199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Viterbo	30/10/1990	3208			
Dal 20/10/1999	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma	20/10/1999	8388	3318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	27/10/1999	84202	51594
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma	23/10/1999	53600	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 PRECISA CHE:

- In data 27/10/1990 con ATTO DI FUSIONE (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Toscana, repertorio n. 335, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Viterbo il 30/10/1990 al n. 3208, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 13/11/1990 ai nn. 93040/52199 la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** si fondeva con le società **** Omissis **** e **** Omissis **** già proprietaria del terreno (area di sedime e pertinenziale del complesso immobiliare di cui il cespite staggito è parte) in località Cecchignola Est della superficie di ha 04.11.62 confinante con area destinata a parcheggio ceduta al Comune di Roma, area destinata a sede stradale ceduta al Comune di Roma, area destinata a parcheggio per più lati ceduta al Comune di Roma, Comparto R/4, area destinata a verde pubblico ceduta al Comune di Roma, Comparto R/2, distinto al N.C.T. al foglio 887, particelle nn. 48, 281, 844, 849, 862.

Presso il Catasto Terreni la part. 48 del foglio 887 con FRAZIONAMENTO del 30/04/1994 in atti dal 07/03/1996 (n. 3778.1/1994) assumeva la denominazione di part. 1199 (variata geometricamente con protocollo n. 12532.1/1996 del 21/11/1996 in atti dal 13/08/1997) e poi particella 1292 (ENTE URBANO) con TIPO MAPPALE rep. n. 12532.1/1996 del 21/11/1996 in atti dal 13/08/1997 (v. visura storica del C.T. in allegato), mentre in data 13/02/1998 con rep. M00875.1/1998 vennero costituiti presso il Catasto dei Fabbricati i beni censiti al fg.887/part.1292/sub.64-69 ed al fg.887/part.1292/sub.130.

- In data 20/10/1999 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma, repertorio n. 8388, raccolta n. 3318, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma il 27/10/1999 al n. 53600, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 23/10/1999 ai nn. 84202/51594 la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis ****, vendeva alla sig.ra **** Omissis ****Roma**** Omissis ****18/10/1966**** Omissis ****#, l'unità immobiliare sita in Roma, località Cecchignola Est, - Comparto R/3, Edificio A/3 e precisamente l'APPARTAMENTO con accesso da via Andrea Millevoi civ. n. 683, PT-PS1, int. 2, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1292, sub. 69 (abitazione) graffato con sub. 64 (corte esterna pertinenziale), z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, rendita € 1.242,08 ed il BOX AUTO con accesso da via Andrea Millevoi civ. n. 473, PS2, int. 4, autorimessa B, ed. A3, identificato catastalmente al foglio 887, part. 1292, sub. 130, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, rendita € 60,43.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 23/10/1999
Reg. gen. 84203 - Reg. part. 28603
Importo: € 0,00
Note: Si precisa che risultano i seguenti documenti correlati: Comunicazione n. 20196 del 30/12/2019 di ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE avvenuta in data 20/12/2019. CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 31/12/2019 (art. 13 comma 8 - decies D.L. 7/2007 - art. 10 bis D.Lgs 385/1993).

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Roma 1 il 08/11/2016
Reg. gen. 124098 - Reg. part. 85594
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si precisa che l'ordinanza di sequestro conservativo grava per l'intero sulle unità negoziali site in Roma alla via Andrea Millevoi quali: l'APPARTAMENTO distinto al fg.887/part.1292/sub.69 (la nota di trascrizione non riporta il graffato sub. 64, riferito alla corte esclusiva dell'appartamento, sebbene nella Sezione D è specificato che il sequestro è riferito anche alla corte pertinenziale), i BOXES AUTO censiti al fg.887/part.1292/sub.130, fg.887/part.1226/sub.95, fg.887/part.1226/sub.135 e per la quota di 1/2 sulle unità negoziali site in Roma alla via Antonio Veranzio tra cui l'APPARTAMENTO distinto al fg.882/part.397/sub.30, la CANTINA identificata al fg.882/part.397/sub.100 ed il GARAGE censito al fg.882/part.397/sub.131.

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a Roma il 22/03/2022
Reg. gen. 35082 - Reg. part. 3831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: nella Sezione D è riportato: SENTENZA N. 1925/2022 PUBBLIC. 07/02/2022 REP. 2441 DEL 07/02/2022. IL TRIBUNALE DI ROMA: 1) DICHIARA TENUTI E, PER L'EFFETTO, CONDANNA A) *****
AL PAGAMENTO IN FAVORE DI PARTE ATTRICE DELL'IMPORTO DI EURO 7.601.399,74 (DI CUI EURO 5.043.971,18 IN SOLIDO CON IL * *****).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

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

1) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMI INSEDIATIVO > CITTÀ CONSOLIDATA, TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA - T3 (Norme Tecniche di Attuazione: art. 44 - art. 45 - art. 48).

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; Corsi di acqua (Corsi delle acque pubbliche).

-TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI - art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > Aree urbanizzate del PTPR; lambito da trp_0109: beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); protezione dei fiumi, torrenti, corsi di acqua (art. 36).

-TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE - art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > tessuto urbano; schema del Piano Regionale dei Parchi: areali (art. 46 L.R. 29/1997 - D.G.R. 11746/1993 - D.G.R. 1100/2002).

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 683, EDIFICIO A/3, SCALA T, INTERNO 2, PIANO T-S1

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 I CESPITI PIGNORATI COMPRESI NELL'EDIFICIO A/3, ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1) In data 20/10/1989 veniva stipulata, per l'edificazione del terreno sul quale è costruito il fabbricato comprendente i beni staggiti, ricadente nel Comprensorio Cecchignola Est, la CONVENZIONE URBANISTICA con il Comune di Roma a rogito del Notaio Luciano Ferraguto di Roma, rep. 10239, registrata a Roma 1 Ufficio Atti Pubblici il 09/11/1989 al n. 55491, serie 1B, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 15/11/1989 ai nn. 103658/58686, che poneva a carico dei proprietari dei loro aventi causa gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di esercizio e gestione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e degli impianti del comprensorio urbanistico fino alla loro assunzione da parte del Comune di Roma.

2) In data 27/10/1990 con ATTO DI FUSIONE (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Toscana, repertorio n. 335, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Viterbo il 30/10/1990 al n. 3208, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 13/11/1990 ai nn. 93040/52199 la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** si fondeva con le società **** Omissis **** e **** Omissis **** già proprietaria del terreno (area di sedime e pertinenziale del complesso immobiliare di cui i cespiti staggiti sono parte) in località Cecchignola Est della superficie di ha 04.11.62 confinante con area destinata a parcheggio ceduta al Comune di Roma, area destinata a sede stradale ceduta al Comune di Roma, area destinata a parcheggio per più lati ceduta al Comune di Roma, Comparto R/4, area destinata a verde pubblico ceduta al Comune di Roma, Comparto R/2, distinto al N.C.T. al foglio 887, particelle nn.48, 281, 844, 849, 862.

3) In data 17/05/1991 veniva istituito, per la gestione del Comprensorio Cecchignola Est, a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 246/95 il CONSORZIO CECCHIGNOLA EST, impegnandosi, tra altri diritti e doveri nell'ambito di ciascun condominio, i consorziati, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, a subentrare pro quota negli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione fino alla loro consegna al Comune di Roma.

4) In data 06/06/1991 la società **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO prot. 35732/91 per l'edificazione dell'EDIFICIO A/3 (limitatamente al solo piano interrato).

5) In data 04/03/1992 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole al progetto 35732/91 subordinando il rilascio della concessione alla stipula di un atto di obbligo edilizio.

6) In data 03/08/1992 il Sindaco del Comune di Roma rilasciava la CONCESSIONE EDILIZIA n. 958/C (acclusa in

allegato) limitatamente al piano interrato dell'edificio A/3 sulla base del progetto 35732/91.

7)In data 02/02/1993 la "**** Omissis ****" desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 2222, registrato a Roma il 08/02/1993, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 05/02/1993 alla formalità 5338 impegnandosi a vincolare l'area occorrente di 5.874,00 mq al servizio della progettata costruzione; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 2.685,00 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi copertura e ai piani 1° e 2° interrati al servizio dell'edificio.

8)In data 13/12/1993 veniva rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XV - Edilizia Privata la CONCESSIONE EDILIZIA 1044/C (acclusa in allegato) sulla base del progetto 35732/91 per il completamento dell'edificio e del citato atto di obbligo.

9)In data 01/08/1996 la società **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO prot. 33398/96 per la variazione in corso d'opera dell'Edificio A/3 compreso nel COMPARTO R3 - CECCHIGNOLA.

10)In data 08/11/1996 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole al progetto 33398/96 subordinando il rilascio della concessione alla stipula di un atto di obbligo edilizio.

11) Il bene censito presso il Catasto Terreni al foglio 887, part. 48 con FRAZIONAMENTO del 30/04/1994 in atti dal 07/03/1996 (n. 3778.1/1994) assumeva la denominazione di part. 1199 (variata geometricamente con protocollo n. 12532.1/1996 del 21/11/1996 in atti dal 13/08/1997), poi particella 1292 con TIPO MAPPALE prot. n. 12532.1/1996 del 21/11/1996 in atti dal 13/08/1997 (v. visura storica del Catasto Terreni in allegato).

12)In data 16/12/1996 la "**** Omissis ****" desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 6047, registrato a Roma il 16/12/1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 03/01/1997 alla formalità n. 324 si impegnava a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di 3.430,00 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente le destinazioni d'uso dei locali al piano servizi ed al piano seminterrato al servizio dell'edificio.

13) In data 29/01/1997 veniva depositato nei rogiti del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO con rep. 6310/2038, registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici in data 06/02/1997 (allegato D all'atto a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma del 10/02/1997, rep. 6333/2052, registrato a Roma Atti Pubblici il 14/02/1997, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 19/02/1997 alla formalità n. 6733).

14) In data 30/01/1997 la "**** Omissis ****" desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 6316, racc. 2042, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 04/02/1997 ai nn. 7211/4699, presupposto che risultavano incomplete le obbligazioni assunte con l'atto rep. 6047 del 16/12/1996, rettificandolo, impegnandosi a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la superficie di 3.430,00 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano primo interrato ed al piano rialzato al servizio dell'edificio

15) In data 12/02/1998 il Sindaco del Comune di Roma rilasciava la CONCESSIONE EDILIZIA n. 161/C (acclusa in allegato) autorizzando la variante in corso d'opera.

16) Inoltre, come riportato nel certificato di agibilità, presso la Circostrizione XII, venivano presentate le seguenti D.I.A. a variante/completamento:

- D.I.A. 48977 del 21/11/1996
- D.I.A. 42647 del 21/10/1997
- D.I.A. 47387 del 20/11/1997
- D.I.A. 17343 del 06/04/1998

Per il reperimento delle stesse la sottoscritta presentava presso il Municipio IX (ex Mun. XII) "Domanda di accesso ai documenti amministrativi" ai sensi della Legge 241/90 e ss.mm.ii. - D.P.R. 184/06 - Del. A.C. 6/2019 con protocollo CN/2022/127747, rep. 12915 del 27/10/2022 chiedendone di prenderne visione e ritirarne copia.

In data 21/12/2022 con protocollo CN/2022/151557 l'Ufficio Relazioni con il Pubblico di Roma Capitale - Municipio Roma IX Eur trasmetteva la risposta alla "Domanda di accesso ai documenti amministrativi" CN/2022/127747, rep. 12915 del 27/10/2022, dando atto che erano state trovate una serie di D.I.A. richieste per lo stesso complesso immobiliare di cui i cespiti in trattazione sono parte (tra cui la S.C.I.A. CN/2490 del 14/01/2016 ed i NUOVI TIPI CN/32189 del 07/04/2016 per la realizzazione di due isole ecologiche da eseguire presso le aree di proprietà condominiale Comparto R/3 sito in via A. Millevoi 503-505/681-683, doc. acclusa in allegato) comunicando che:

"...a seguito della ricerca svolta dall'Ufficio Protocollo Municipale, risulta l'avvenuta protocollazione delle seguenti pratiche edilizie, di cui si allegano le ricevute di protocollo reperite: inizio lavori D.I.A. CN/48977/96;

inizio lavori D.I.A. 42647/97; inizio lavori D.I.A. CN/47387/97; inizio lavori D.I.A. CN/17343/98; D.I.A. CN/23258/96”

Precisando che:

“di tale documentazione non è stato possibile, dopo ricerche eseguite negli archivi digitali e cartacei a disposizione dello scrivente Ufficio, reperire la copia relativa all'istanza in oggetto anche in quanto nel corso degli anni gli stessi archivi cartacei sono stati oggetto di numerosi traslochi e movimentazioni senza precisa catalogazione, andando parzialmente dispersi o smarriti.”

17) In data 13/02/1998 venivano costituiti presso il Catasto dei Fabbricati con protocollo n. M00875.1/1998 i seguenti immobili:

-APPARTAMENTO (BENE N. 1) sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 683, Edificio A/3, scala T, interno n. 2, piano T-S1, censito al foglio 887, part. 1292. sub. 69 (abitazione) e sub. 64 (corte pertinenziale) graffiati, cat. A/2.

-BOX AUTO (BENE N. 2) sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 473, Edificio A/3, interno n. 4, piano S2, censito al foglio 887, part. 1292, sub. 130, cat. C/6.

18) In data 08/06/1998 veniva presentata presso l'Ufficio Concessioni Edilizie la domanda di agibilità n. 27877 dalla società “**** Omissis ****”.

19) In data 04/09/1998 visti i progetti 35732/91, 33398/96, le concessioni edilizie 958/C/92 (piano interrato), 1044/C/93 (completamento), 161/C/97 (variante), D.I.A. ai sensi D.L. 495/96 e 662/96 prot. Circ. XII 48977/96, 42647/97, 47387/97, 17343/98 relative al fabbricato di via Andrea Millevoi 683 (abitazione), 473-685 (passi carrabili), 691 (cancello), Edificio A/3, Comparto R/3, il certificato di Collaudo Statico depositato presso il Genio Civile in Roma n. 86421 del 22/05/1995, l'accatastamento presentato al N.C.E.U. di Roma con i numeri M00875/98 del 13/02/1998, veniva rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 39337 (accluso in allegato) dal Comune di Roma – S.P.Q.R. – Dipartimento IX – Ufficio Concessioni Edilizie II U.O. – ABITABILITA' con Determinazione Dirigenziale 337 del 08/09/1998 (acclusa in allegato).

20) In data 07/05/1999 con protocollo 28160 - Determinazione Dirigenziale n. 680 del 10/05/1999, acclusa in allegato) il certificato di Abitabilità n. 39337 del 04/09/1998, rep. 337 del 08/09/1998, veniva MODIFICATO relativamente al piano primo seminterrato.

21) In data 20/10/1999 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma, repertorio n. 8388, raccolta n. 3318, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 27/10/1999 al n. 53600, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 23/10/1999 ai nn. 84202/51594 la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. ****

Omissis ****, vendeva alla sig.ra **** Omissis ****Roma**** Omissis ***** **** Omissis *****

*** Omissis ***** **** Omissis ***** #), l'unità immobiliare sita in Roma, località Cecchignola Est, - Comparto R/3, Edificio A/3 e precisamente l'APPARTAMENTO con accesso da via Andrea Millevoi civ. n. 683, PT-PS1, int. 2, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1292, sub. 69 (abitazione) graffato con sub. 64 (corte esterna pertinenziale), z.c. 6, cat. A/2, cl. 7, rendita € 1.242,08 ed il BOX AUTO con accesso da via Andrea Millevoi civ. n. 473, PS2, int. 4, autorimessa B, ed. A3, identificato catastalmente al foglio 887, part. 1292, sub. 130, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, rendita € 60,43.

All'art. 2 si precisava che parte della vendita era una proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e condominiali dell'edificio come risultavano da Regolamento di Condominio rep. 6310/2038 del 29/01/1997 (v. cap. "parti comuni") e dall'articolo 4 dell'atto a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma del 13/11/1998, rep. 7590/2839, registrato a Roma il 24/11/1998, che in estratto certificato conforme trovasi allegato sotto la lettera C all'atto a rogito del Notaio Claudio Togna del 30/11/1998, rep. 7636/2858, registrato a Roma il 04/12/1998, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 04/12/1998 alla formalità n. 49301.

All'art. 3 si leggeva che la parte acquirente (e suoi aventi causa a qualsiasi titolo) subentrava pro quota in tutti i diritti e doveri nell'ambito del rispettivo condominio e consorzio dichiarando di accettare per quanto attiene alle porzioni immobiliari in contratto alla caratura millesimale consortile all'epoca in corso di redazione.

Inoltre, la società venditrice si riservava per sé ed aventi causa, tutti i mandati le riserve contenute nell'articolo 4 dell'atto a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma del 04/06/1997 (la cui nota si acclude in allegato), repertorio 6536/2138, registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici il 10/06/1997, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 06/06/1997 alla formalità n. 21564, ovvero:

a) "Il diritto di apportare a proprie spese alle parti dello stabile che rimangono di sua proprietà tutte le aggiunte e varianti che riterrà opportuno. Le varianti od innovazioni non potranno comportare limitazioni nel godimento delle porzioni di immobili alienate a terzi, e, in particolare la società costruttrice dovrà curare che la loro realizzazione si attui con il minor aggravio possibile per le parti comuni e per l'estetica del fabbricato. Nessun compenso peraltro sarà dovuto per l'esercizio di tali suoi diritti al Condominio o ai singoli condomini, nonché il diritto di effettuare sull'area condominiale di pertinenza del compendio immobiliare interventi edilizi (come ad esempio piscine, vialetti, fontane e manufatti...) senza dover richiedere ai condomini alcuna autorizzazione.

b) Il diritto di installare canne fumarie esterne e di esalazione sui muri perimetrali dello stabile, nei punti che la società riterrà più opportuno con il minor aggravio possibile per l'estetica del fabbricato.

c) Il diritto di apporre e far apporre ai condomini o ai loro conduttori targhe, sui muri perimetrali del fabbricato, adiacenti ai portoncini d'ingresso condominiali, senza dover corrispondere alcun compenso ai condomini, né chiedere agli stessi alcuna autorizzazione, il tutto senza deturpare l'estetica del fabbricato.

d) Il diritto di apporre sul tetto antenne per impianti di ponte radio.

e) Il diritto di destinare a qualsiasi uso consentito dalla legge i locali seminterrati o interrati sottostanti l'immobile, nonché di aprire altri accessi per detti locali con l'esclusione di quelli già alienati..."

Al fine della verifica della regolarità edilizia, la scrivente presentava ai sensi della Legge 241/90 integrata e modificata dalla Legge 15/05 e adeguata al regolamento attuativo, D.P.R. 184/06, presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio del Comune di Roma "accesso formale agli atti" con protocollo QI/2022/180089 chiedendo la visione e la copia del fascicolo progettuale 33398/1996.

Il FASCICOLO PROGETTUALE 33398/96 non veniva reperito dalla P.A., cosicché il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia – Archivio Urbanistica, su apposita istanza della scrivente, ATTESTAVA LA NON DISPONIBILITA' E/O IRREPERIBILITA' DEL FASCICOLO PROGETTUALE con nota QI/2023/40176 (acclusa in allegato) datata 07/03/2023 comunicando:

“In riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata dalla sig.ra **** Omissis **** pervenuta in atti con nota, protocollo QI/180089 del 26/10/2022 si comunica che, in esito alle ricerche e verifiche d’ufficio espletate presso l'archivio dipartimentale, la documentazione relativa all'immobile sito in via Andrea Millevoi n. 683 dell'istanza in oggetto è IRREPERIBILE, IN QUANTO IL FASCICOLO PROGETTUALE RISULTA NON PRESENTE NEGLI ARCHIVI.

Non essendo stato possibile accertare in via definitiva i motivi di tale irreperibilità, si comunica che in caso di eventuale rinvenimento del fascicolo progettuale e/o della documentazione richiesta, sarà cura di questo Ufficio informare tempestivamente la S.V., al fine di consentire l'accesso agli atti.

Ad ogni buon conto si rappresenta che, nelle more delle ulteriori attività di ricerca e verifica, ferme restando le valutazioni di questo Ufficio riguardo la sussistenza dei presupposti per denunciare all'Autorità Giudiziaria lo smarrimento e/o irreperibilità degli atti di cui trattasi, LA PRESENTE È COMUNICATA ANCHE A VALERE QUALE ATTESTAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 9-BIS COMMA 1 BIS DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.”

L'ART. 9 BIS DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA D.P.R. 380/01 integrato con l'art. 10, comma 1, lett. d) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 recita:

“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. PER GLI IMMOBILI REALIZZATI IN UN'EPOCA NELLA QUALE NON ERA OBBLIGATORIO ACQUISIRE IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO, LO STATO LEGITTIMO È QUELLO DESUMIBILE DALLE INFORMAZIONI CATASTALI DI PRIMO IMPIANTO, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. LE DISPOSIZIONI DI CUI AL SECONDO PERIODO SI APPLICANO ALTRESÌ NEI CASI IN CUI SUSSISTA UN PRINCIPIO DI PROVA DEL TITOLO ABILITATIVO DEL QUALE, TUTTAVIA, NON SIA DISPONIBILE COPIA”.

Ovvero applicando il dispositivo dell'ART. 9 BIS DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA D.P.R. 380/01 inserito con l'art. 10, comma 1, lett. d) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, a seguito della dichiarazione di IRREPERIBILITA' prot. QI/2023/40176 del fascicolo progettuale, potrebbe desumersi lo stato legittimo dalla planimetria catastale di primo impianto (si accludono in allegato le planimetrie di primo impianto relative ai beni censiti presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 887, part. 1292. sub. 69 e sub. 64 graffiati ed al foglio 887, part. 1292, sub. 130 costituiti in data 13/02/1998 con protocollo n. M00875/98 reperite presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma da questo perito).

PREMESSO QUANTO SOPRA, CON RIFERIMENTO AL CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE DI PRIMO IMPIANTO E LO STATO DEI LUOGHI RILEVATO SI ILLUSTRANO CHE L'APPARTAMENTO in trattazione si compone catastalmente al piano terra in 1 ingresso/soggiorno, 1 cucina, 1 disimpegno, 1 bagno, 2 camere, 2 balconi, oltre 1 corte pertinenziale esterna posta ad un livello inferiore con autonomo accesso dall'area condominiale. Il PS1, collegato a mezzo di una scala interna, si articola in 1 lavatoio, 1 bagno, 1 locale cantina con autonomo accesso dal vano scala "T" condominiale.

Lo stato dei luoghi rilevato dalla rappresentazione grafica catastale al P.T. per la realizzazione di un setto murario definente il box doccia nel servizio igienico, realizzazione di controsoffitti con variazioni delle altezze indicate in atti censuari, trasformazione della finestra del soggiorno in porta di accesso verso l'esterno, presenza di una protuberanza sulla facciata rivolta a sud (presumibilmente essere un cavedio e/o pilastro), creazione/variazione delle scale colleganti la corte esclusiva ai balconi ed all'ingresso con la realizzazione di diversi livelli calpestabili tra cui si rileva anche una porzione rialzata grigliata, costruzione di una tettoia lignea a copertura parziale della corte pertinenziale, tamponatura parziale del balcone principale e degli spazi posti al di sotto dei solai esterni aggettanti con pareti vetrate o in alluminio per la creazione di ripostigli o ambiti protetti ed al PS1 per la variazione della disposizione dei tramezzi interni con improprio cambio d'uso realizzando ambienti abitativi in luogo di locali accessori, quali un soggiorno, 2 camere da letto, oltre che ampliare il bagno e traslare la porta di accesso al ripostiglio ricavato nel sottoscala.

Il bene presenta variazione delle superfici utili e volumetrie, dei prospetti, diversa disposizione dei tramezzi interni, impropri cambi d'uso, variazione dei piani di calpestio della corte con nuovi collegamenti tra i balconi e l'ingresso, necessitando di un ripristino dello status quo ante (anche a mezzo della presentazione presso la P.A. di idonea pratica edilizia - S.C.I.A.) con opere edili di riduzione in pristino e legittimazione dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANDREA MILLEVOI N. 473, EDIFICIO A/3, INTERNO 4, PIANO S2

Rinviando a quanto illustrato per il BENE n. 1) si precisa che in data 14/03/1998 visti i progetti 35732/91, 33398/96, le concessioni edilizie 958/C/92 (piano interrato), 1044/C/93 (completamento), 161/c/97 (variante), D.I.A. ai sensi D.L. 495/96 e 662/96 prot. Circ. XII 48977/96, 42647/97, 47387/97, 17343/98 relative al fabbricato di via Andrea Millevoi 683 (abitazione), 473-685 (passi carrabili), 691 (cancello), Edificio A/3, Comparto R/3, il Certificato di Collaudo statico depositato presso il Genio Civile in Roma n. 86421 del 22/05/1995, l'accatastamento presentato al N.C.E.U. di Roma con i numeri M00875/98 del 13/02/1998, veniva rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 39337 in data 14/03/1998 (accluso in allegato) dal Comune di Roma - S.P.Q.R. - Dipartimento IX - Ufficio Concessioni Edilizie II U.O. - ABITABILITA' con Determinazione Dirigenziale 337 del 08/09/1998 (acclusa in allegato), modificato relativamente al piano primo seminterrato con Determinazione Dirigenziale n. 680 (accluso in allegato) del 10/05/1999 - protocollo 28610 del 07/05/1999), rep. 337 in data 08/09/1998.

Il fascicolo progettuale 33398/96 non veniva reperito presso la P.A. che con comunicazione prot. QI/2023/40176 Dip. P.A.U. informava che la documentazione non era presente negli archivi dipartimentali, precisando che quanto trasmesso AVEVA VALENZA QUALE ATTESTAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 9-BIS COMMA 1 BIS DEL D.P.R. 380/01 E S.M.I., cosicché al fine di verificare la legittimazione del cespite si è proceduto al confronto tra lo stato dei luoghi e le informazioni catastali di primo impianto (bene costituito con prot. 875 del 13/02/1998 - planimetria catastale acclusa in allegato).

Il BOX AUTO si articola catastalmente in un unico locale con pianta rettangolare regolare interrotta dalla presenza di una protuberanza sulla parete di fondo difformemente dallo stato dei luoghi per la presenza di un soppalco ligneo su struttura in ferro (superfetazione da ripristinare).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 475, edificio B/3, interno 12, piano S2

DESCRIZIONE

PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO posto al piano secondo interrato, sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 475, Edificio B/3, Comparto R/3 - Cecchignola, compreso nel Consorzio Cecchignola Est (costituito il 17/05/1991 con atto a rogito del Notaio C. Togna, rep. 246), Municipio IX (ex Mun. XII) da intendersi comprensivo delle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso di cui è parte risultanti dal Regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Claudio Togna, rep. 6310 del 29/01/1997.

Il compendio di cui il bene è parte, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 24917 (D.D. 2749/98), venne edificato in virtù dei progetti 35750/91, 62924/94 autorizzati con concessioni edilizie 959/C/92 (piano interrato), 697/C/93 (completamento), 753/C/95 (variante) rilasciate a seguito della sottoscrizione degli atti di obbligo edilizi trascritti alle formalità nn. 5339/05.02.1993 (vincolante il parcheggio condominiale al servizio dell'edificio), 40289/08.11.1995 ed ultimato con D.I.A. prot. Circ. XII n. 23258/96.

Il locale garage, confinante con box auto n. 11 (fg.887/part.1226/sub.94), box auto n. 13 (fg.887/part.1226/sub.96), area di accesso e manovra (B.C.N.C.), salvo se altri, distinto con l'interno n. 12, piano S2, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1226. sub. 95, cat. C/6, z.c. 6, cl. 13, cons. 19 mq, sup. cat. 21 mq, R.C. € 89,30 si articola catastalmente in un unico locale con pianta rettangolare regolare, differendo la rappresentazione grafica dallo stato dei luoghi per la diversa dimensione del setto murario (da legittimare con S.C.I.A.) che inquadra e definisce il vano di accesso carrabile e la presenza di un soppalco con struttura in ferro pannellata (che non ha permesso di verificare la porzione superiore del bene) raggiungibile a mezzo di una scala posta a confine con il muro di fondo (non praticabile a causa della presenza di svariati materiali e cose) limitante l'altezza dello spazio di parcheggio a 2,07 ml (superfetazione da ripristinare con preventiva autorizzazione alle opere edili - S.C.I.A. - di riduzione in pristino e legittimazione dei luoghi, motivo per cui è stata applicata una decurtazione dal valore di stima, oltre che precauzionalmente per la mancata visione del fascicolo progettuale dichiarato IRREPERIBILE dal Dip. P.A.U. con prot. QI/2023/104710 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 - bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. e dal Municipio IX con prot. CN/2022/151557) che ha limitato la verifica urbanistica al confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale di primo impianto (v. cap. "regolarità edilizia").

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In data 18/05/2009 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Carlo Brugnoli Notaio in Roma, repertorio n. 47062, raccolta n. 6498, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma 5 il 19/05/2009 al n. 9622. serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 20/05/2009 ai nn. 64257/34832 il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, vendevano alla sig.ra **** Omissis **** Roma**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, all'epoca coniugata in regime di separazione dei beni (sebbene con Sentenza del Tribunale di Roma n. Cron. 3629/2018 del 05/02/2018 R.G. 63585/2017 venne omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto in data ***** tra la sig.ra **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis ****), il BOX AUTO sito in Roma, località Cecchignola, Edificio B/3, con accesso da via Andrea Millevoi civ. n. 475, posto al secondo piano interrato dell'autorimessa denominata "A", distinto con il n. 12, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1226, sub. 95, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, mq 19,00, rendita € 89,30.

CONFINI

Il box auto n. 12 confina catastalmente con box auto n. 11 (fg.887/part.1226/sub.94), box auto n. 13 (fg.887/part.1226/sub.96), area di accesso e manovra (B.C.N.C.), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	19,00 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	4,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

Si precisa che:

- Le superfici sono state estrapolate dai dati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate.

- Non è stato possibile verificare l'altezza del locale se non al di sotto della struttura dell'improprio soppalco il cui intradesso dal piano di calpestio risulta posto a quota 2.07 ml circa.

- Non sono state considerate le superfici utili in ampliamento sine titolo, quali quella del soppalco sorretto da una struttura in ferro e pannelli coprente parte della consistenza del bene (superfetazione da ripristinare).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1995 al 18/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1226, Sub. 95, Zc. 6 Categoria C6 Piano S2
Dal 18/06/1997 al 18/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1226, Sub. 95, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 19 mq Rendita € 89,30 Piano S2
Dal 18/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1226, Sub. 95, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 19 mq Rendita € 89,30 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 22/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1226, Sub. 95, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 89,30 Piano S2

SI ILLUSTRÀ 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.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	887	1226	95	6	C6	13	19 mq	21 mq	89,3 €	S2		

Corrispondenza catastale

Il BOX AUTO si articola catastalmente in un unico locale con pianta rettangolare regolare, differendo la rappresentazione grafica dallo stato dei luoghi per la diversa dimensione del setto murario che inquadra e definisce il vano di accesso carrabile e la presenza di un soppalco con struttura in ferro pannellata raggiungibile a mezzo di una scala posta a confine con il muro di fondo che limita l'altezza dell'area di parcheggio a 2,07 ml.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in normale stato di conservazione, necessitando di manutenzioni dovute alla vetustà ed all'uso, sebbene il complesso edilizio, nell'insieme, presenta porzioni ammalorate con ferri arrugginiti in vista, balaustre murarie vetuste e lesionate, intonaci fatiscenti ed infiltrazioni attive, necessitando, altresì, della revisione del manto asfaltato carrabile esterno.

PARTI COMUNI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il BOX AUTO presenta:

- piano carrabile in cemento industriale.
- solaio in predalles.
- pareti in moduli prefabbricati di calcestruzzo.
- chiusura carraia in serranda metallica basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nell'uso della sig.ra **** Omissis ***** nata a **** Omissis **** il
***** **** Omissis ***** # (esecutata).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1990	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Claudio Togna Notaio in Toscana	27/10/1990	335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	13/11/1990	93040	52199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Viterbo	30/10/1990	3208	
Dal 27/02/1996	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma	27/02/1996	5455	1651
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	13/03/1996	17312	9964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma	13/03/1996	10902	serie 1V
Dal 18/05/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Carlo Brugnoli Notaio in Roma	18/05/2009	47062	6498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	20/05/2009	64257	34832
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma 5	19/05/2009	9622	Serie 1T

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 PRECISA CHE:

- In data 27/10/1990 con ATTO DI FUSIONE (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Toscana, repertorio n. 335, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Viterbo il 30/10/1990 al n. 3208, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 13/11/1990 ai nn. 93040/52199 la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** si fondeva con le società **** Omissis **** e **** Omissis **** già proprietaria del terreno (area di sedime e pertinenziale del complesso immobiliare di cui il cespite staggito è parte) in località Cecchignola Est della superficie di ha 04.11.62 confinante con area destinata a parcheggio ceduta al Comune di Roma, area destinata a sede stradale ceduta al Comune di Roma, area destinata a parcheggio per più lati ceduta al Comune di Roma, Comparto R/4, area destinata a verde pubblico ceduta al Comune di Roma, Comparto R/2, distinto al N.C.T. al foglio 887, particelle nn.48, 281, 844, 849, 862.

Presso il Catasto Terreni la part. 849 del foglio 887 con FRAZIONAMENTO del 30/04/1994 in atti dal 07/03/1996 (n. 3778.2/1994) assumeva la denominazione di part. 1201 e poi particella 1226 (ENTE URBANO) con TIPO MAPPALE prot. n. 3940.1/1995 del 20/05/1995 in atti dal 28/01/1997 (v. visura storica del C.T. in allegato), mentre in data 13/10/1995 con rep. 85044.7/1995 venne costituito presso il Catasto dei Fabbricati il bene censito al fg.887/part.1226/sub.95.

- In data 27/02/1996 con ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma, rep. 5455, racc. 1651, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma il 13/03/1996 al n. 10902, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 13/03/1996 ai nn. 9964/17312, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** vendeva al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, tra altro, il BOX AUTO posto al PS2 del locale autorimessa denominato A, ed. B/3, distinto con il n. 12, confinante con box auto n. 11 e n. 13, area di manovra, salvo sei altri, identificato presso il C.d.F. del Comune di Roma al foglio 887, particella 1226, sub. 95, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, mq 19, rendita cat. € 89,30, via Andrea Millevoi n. 475.

- In data 18/05/2009 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Carlo Brugnoli Notaio in Roma, repertorio n. 47062, raccolta n. 6498, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma 5 il 19/05/2009 al n. 9622, serie 1T, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 20/05/2009 ai nn. 64257/34832 il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, vendevano alla sig.ra **** Omissis **** Roma**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, all'epoca coniugata in regime di separazione dei beni (sebbene con Sentenza del Tribunale di Roma n. Cron. 3629/2018 del 05/02/2018 R.G. 63585/2017 venne omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto in data ***** la sig.ra **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis ****), il BOX AUTO sito in Roma, località Cecchignola, Edificio B/3, con accesso da via Andrea Millevoi civ. n. 475, posto al secondo piano interrato dell'autorimessa denominata "A", distinto con il n. 12, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1226, sub. 95, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, mq 19,00, rendita € 89,30.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATI I TITOLI CONCESSORI, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO I CESPITI PIGNORATI COMPRESI NELL'EDIFICIO B/3, ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1) In data 20/10/1989 veniva stipulata, per l'edificazione del terreno sul quale è costruito il fabbricato comprendente i beni staggiti, ricadente nel Comprensorio Cecchignola Est, la CONVENZIONE URBANISTICA con il Comune di Roma a rogito del Notaio Luciano Ferraguto di Roma, rep. 10239, registrata a Roma 1 Ufficio Atti Pubblici il 09/11/1989 al n. 55491, serie 1B, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 15/11/1989 ai nn. 103658/58686, che poneva a carico dei proprietari dei loro aventi causa gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di esercizio e gestione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e degli impianti del comprensorio urbanistico fino alla loro assunzione da parte del Comune di Roma.

2) In data 27/10/1990 con ATTO DI FUSIONE (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Toscana, repertorio n. 335, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Viterbo il 30/10/1990 al n. 3208, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 13/11/1990 ai nn. 93040/52199 la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** si fondeva con le società **** Omissis **** e **** Omissis **** già proprietaria del terreno

(area di sedime e pertinenziale del complesso immobiliare di cui il cespite staggito è parte) in località Cecchignola Est della superficie di ha 04.11.62 confinante con area destinata a parcheggio ceduta al Comune di Roma, area destinata a sede stradale ceduta al Comune di Roma, area destinata a parcheggio per più lati ceduta al Comune di Roma, Comparto R/4, area destinata a verde pubblico ceduta al Comune di Roma, Comparto R/2, distinto al N.C.T. al foglio 887, particelle nn.48, 281, 844, 849, 862.

3)In data 17/05/1991 veniva istituito, per la gestione del Comprensorio Cecchignola Est, a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 246/95 il CONSORZIO CECCHIGNOLA EST, impegnandosi, tra altri diritti e doveri nell'ambito di ciascun condominio, i consorziati, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, a subentrare pro quota negli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione fino alla loro consegna al Comune di Roma.

4)In data 06/06/1991 la società **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO prot. 35750/91 per l'edificazione dell'EDIFICIO B/3.

5)In data 04/03/1992 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole al progetto 35750/91 subordinando il rilascio della concessione alla stipula di un atto di obbligo edilizio.

6)In data 03/08/1992 veniva rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XV - Edilizia Privata la CONCESSIONE EDILIZIA 959/C limitatamente al piano interrato.

7)In data 02/02/1993 la "**** Omissis ****" desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 2224, registrato a Roma in data 08/02/1993, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 05/02/1993 ai nn. 9872/5339 impegnandosi a vincolare l'area occorrente di 6.727,00 mq al servizio della progettata costruzione; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 2.698,00 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60; nonché a porre a dimora n. 9 alberi di altezza non inferiore a 4,50 ml; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi copertura e ai piani 1° e 2° interrati al servizio dell'edificio.

8)In data 05/08/1993 veniva rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XV - Edilizia Privata la CONCESSIONE EDILIZIA 697/C (acclusa in allegato) sulla base del progetto 35750/91 per il completamento dell'edificio e del citato atto di obbligo.

9)In data 03/11/1994 la società **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO prot. 62924/94 per la variazione in corso d'opera dell'Edificio B/3 compreso nel COMPARTO R3 -

CECCHIGNOLA.

10) Presso il Catasto Terreni la part. 849 del foglio 887 con FRAZIONAMENTO del 30/04/1994 in atti dal 07/03/1996 (n. 3778.2/1994) assumeva la denominazione di part. 1201 e poi particella 1226 (ENTE URBANO) con TIPO MAPPALE prot. n. 3940.1/1995 del 20/05/1995 in atti dal 28/01/1997 (v. visura storica del C.T. in allegato).

11) In data 19/07/1995 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole al progetto 62924/94 subordinando il rilascio della concessione alla stipula di un atto di obbligo edilizio.

12) In data 07/11/1995 la “**** Omissis ****” desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l’ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 4994, racc. 1493, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 08/11/1995 ai nn. 68619/40289 si impegnava a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio.

13) In data 29/11/1995 il Sindaco del Comune di Roma rilasciava la CONCESSIONE EDILIZIA n. 753/C (acclusa in allegato).

14) In data 29/01/1997 veniva depositato nei rogiti del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO con rep. 6310/2038, registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici in data 06/02/1997 (allegato D all’atto a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma del 10/02/1997, rep. 6333/2052, registrato a Roma Atti Pubblici il 14/02/1997, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 19/02/1997 alla formalità n. 6733).

15) Inoltre, come riportato nel certificato di agibilità, presso la Circostrizione XII, veniva presentata la D.I.A. 23258 del 24/05/1996 ai sensi del D.L. n. 154/96.

Per il reperimento della stessa la sottoscritta presentava presso il Municipio IX (ex Mun. XII) “Domanda di accesso ai documenti amministrativi” ai sensi della Legge 241/90 e ss.mm.ii. – D.P.R. 184/06 – Del. A.C. 6/2019 con protocollo CN/2022/127747, rep. 12915 del 27/10/2022 chiedendone di prenderne visione e ritirarne copia.

In data 21/12/2022 con protocollo CN/2022/151557 l’Ufficio Relazioni con il Pubblico di Roma Capitale - Municipio Roma IX Eur trasmetteva la risposta alla “Domanda di accesso ai documenti amministrativi” CN/2022/127747, rep. 12915 del 27/10/2022, dando atto che erano state trovate una serie di D.I.A. richieste per lo stesso complesso immobiliare di cui i cespiti in trattazione sono parte (tra cui la S.C.I.A. CN/2490 del

14/01/2016 ed i NUOVI TIPI CN/32189 del 07/04/2016 per la realizzazione di due isole ecologiche da eseguire presso le aree di proprietà condominiale Comparto R/3 sito in via A. Millevoi 503-505/681-683, doc. acclusa in allegato) comunicando che:

“a seguito della ricerca svolta dall’Ufficio Protocollo Municipale, risulta l’avvenuta protocollazione delle seguenti pratiche edilizie, di cui si allegano le ricevute di protocollo reperite: inizio lavori D.I.A. CN/48977/96; inizio lavori D.I.A. 42647/97; inizio lavori D.I.A. CN/47387/97; inizio lavori D.I.A. CN/17343/98; D.I.A. CN/23258/96”

Precisando che:

“di tale documentazione non è stato possibile, dopo ricerche eseguite negli archivi digitali e cartacei a disposizione dello scrivente Ufficio, reperire la copia relativa all'istanza in oggetto anche in quanto nel corso degli anni gli stessi archivi cartacei sono stati oggetto di numerosi traslochi e movimentazioni senza precisa catalogazione, andando parzialmente dispersi o smarriti.”

16) In data 14/10/1995 venivano costituiti presso il Catasto dei Fabbricati con protocollo n. 85044.7/1995 i seguenti immobili:

-BOX AUTO (BENE N. 3) sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 475, Edificio B/3, interno n. 12, piano S2, censito al foglio 887, part. 1226, sub. 95, cat. C/6.

-BOX AUTO (BENE N. 4) sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 501 (riportato in visura catastale con il civ. n. 601 e nella planimetria catastale con il civ. 501), Edificio B/3, interno n. 23, piano S2, censito al foglio 887, part. 1226, sub. 135, cat. C/6.

17) In data 27/02/1996 con ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma, rep. 5455, racc. 1651, registrato presso l’Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 13/03/1996 al n. 10902, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 13/03/1996 ai nn. 17312/9964, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** vendeva al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, tra altro, il BOX AUTO posto al PS2 del locale autorimessa denominato A, ed. B/3, distinto con il n. 12, confinante con box auto n. 11 e n. 13, area di manovra, salvo sei altri, identificato presso il C.d.F. del Comune di Roma al foglio 887, particella 1226, sub. 95, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, mq 19, rendita cat. € 89,30, via Andrea Millevoi n. 475.

La società venditrice si riservava per se e suoi aventi causa: il diritto di apportare a proprie spese alle parti dello stabile di sua proprietà tutte le aggiunte e varianti che ritenesse opportune senza alcun corrispettivo al Condominio od a singoli condomini; il diritto di effettuare su un'area condominiale di pertinenza del compendio immobiliare A/3, A/4, B/3, B/4 ed edificio D del comparto R/3 piscine, vialetti, fontane, manufatti, senza dover richiedere ai condomini alcuna autorizzazione; il diritto di installare canne fumarie esterne e di esalazioni sui muri perimetrali dello stabile nei punti che la società riterrà più opportuni con il minore aggravio possibile per l'estetica del fabbricato; il diritto di apporre o far apporre ai condomini o ai loro conduttori targhe

sui muri perimetrali del fabbricato adiacenti ai portoncini di ingresso condominiali; il diritto di apporre sul tetto antenne per impianti di ponte radio; il diritto di destinare a qualsiasi uso consentito dalla legge i locale seminterrati o interrati sottostanti l'immobile nonché di aprire altri accessi per detti locali.

18) In data 26/01/1998 veniva presentata presso l'Ufficio Concessioni Edilizie la domanda di agibilità n. 2745 dalla società "**** Omissis ****".

19) In data 20/05/1998 visti i progetti 35750/91, 62924/94, le concessioni edilizie 959/C/92 (piano interrato), 697/C/93 (completamento), 753/C/95 (variante), D.I.A. ai sensi D.L. 154/96 prot. Circ. XII 23258/96 relativa al fabbricato di via Andrea Millevoi 503 (abitazione), 475-501 (passi carrabili), Edificio B/3, Comparto R/3, il certificato di Collaudo Statico depositato presso il Genio Civile in Roma n. 85219 del 04/12/1995, l'accatastamento presentato al N.C.E.U. di Roma con i numeri 85044 del 14/10/1995, veniva rilasciato il CERTIFICATO DI ABITABILITA' 24917 (accluso in allegato) dal Comune di Roma - S.P.Q.R. - Dipartimento IX - Ufficio Concessioni Edilizie II U.O. - ABITABILITA' con Determinazione Dirigenziale 2749 del 20/05/1998 (acclusa in allegato).

20) In data 05/05/2003 venne stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito della Dott.ssa Fiumara Luciana Notaio in Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 17/05/2003 ai nn. 42517/28074 con cui la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il ***** ** Omissis ***** il BOX AUTO posto al PS2, edificio B/3, distinto con il n. 23, confinante con box auto n. 22 e n. 24, area di manovra, salvo sei altri, identificato presso il C.d.F. del Comune di Roma al foglio 887, particella 1226, sub. 135, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, mq 15, rendita cat. € 70,50, via Andrea Millevoi n. 501 (catastalmente civ. 601).

21) In data 18/05/2009 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Carlo Brugnoli Notaio in Roma, repertorio n. 47062, raccolta n. 6498, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma 5 il 19/05/2009 al n. 9622, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 20/05/2009 ai nn. 64257/34832 il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, vendevano alla sig.ra **** Omissis **** Roma **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, all'epoca coniugata in regime di separazione dei beni (sebbene con Sentenza del Tribunale di Roma n. Cron. 3629/2018 del 05/02/2018 R.G. 63585/2017 venne omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto in data ***** tra la sig.ra **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis ****), il BOX AUTO sito in Roma, località Cecchignola, Edificio B/3, con accesso da via Andrea Millevoi civ. n. 475, posto al secondo piano interrato dell'autorimessa denominata "A", distinto con il n. 12, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1226, sub. 95, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, mq 19,00, rendita € 89,30.

La parte acquirente chiedendo l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 497 della legge 266/2005 dichiarava che il BOX ACQUISTATO COSTITUIVA PERTINENZA DELLA CASA D'ABITAZIONE sita Roma località Cecchignola Est, Edificio A/3, via Andrea Millevoi n. 683, acquistata dalla sig.ra **** Omissis **** con atto del 28/10/1999 a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma, repertorio n. 8388, raccolta n.

3318, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 27/10/1999 al n. 53600, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 27/10/1999 ai nn. 84202/51594.

Al fine della verifica della regolarità edilizia, la scrivente presentava ai sensi della Legge 241/90 integrata e modificata dalla Legge 15/05 e adeguata al regolamento attuativo, D.P.R. 184/06, presso il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia - Ufficio Archivio del Comune di Roma "accesso formale agli atti" con protocollo QI/2022/180100 chiedendo la visione e la copia del fascicolo progettuale 62924/1994.

Il FASCICOLO PROGETTUALE 62924/1994 non veniva reperito dalla P.A., cosicché il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia – Archivio Urbanistica, su apposita istanza della scrivente, ATTESTAVA LA NON DISPONIBILITA' E/O IRREPERIBILITA' DEL FASCICOLO PROGETTUALE con nota QI/2023/104710 (acclusa in allegato) datata 13/06/2023 comunicando:

“In riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata dalla sig.ra **** Omissis **** pervenuta in atti con nota, protocollo QI/180100 del 26/10/2022 si comunica che, in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio dipartimentale, la documentazione relativa all'immobile sito in via Andrea Millevoi n. 475 dell'istanza in oggetto è IRREPERIBILE, IN QUANTO IL FASCICOLO PROGETTUALE RISULTA NON PRESENTE NEGLI ARCHIVI.

Non essendo stato possibile accertare in via definitiva i motivi di tale irreperibilità, si comunica che in caso di eventuale rinvenimento del fascicolo progettuale e/o della documentazione richiesta, sarà cura di questo Ufficio informare tempestivamente la S.V., al fine di consentire l'accesso agli atti.

Ad ogni buon conto si rappresenta che, nelle more delle ulteriori attività di ricerca e verifica, ferme restando le valutazioni di questo Ufficio riguardo la sussistenza dei presupposti per denunciare all'Autorità Giudiziaria lo smarrimento e/o irreperibilità degli atti di cui trattasi, LA PRESENTE È COMUNICATA ANCHE A VALERE QUALE ATTESTAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 9-BIS COMMA 1 BIS DEL D.P.R. 380/2001 E S.M.I.”

L'ART. 9 BIS DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA D.P.R. 380/01 integrato con l'art. 10, comma 1, lett. d) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 recita:

“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. PER GLI IMMOBILI REALIZZATI IN UN'EPOCA NELLA QUALE NON ERA OBBLIGATORIO ACQUISIRE IL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO, LO STATO LEGITTIMO È QUELLO DESUMIBILE DALLE INFORMAZIONI CATASTALI DI PRIMO IMPIANTO, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. LE DISPOSIZIONI DI CUI AL SECONDO PERIODO SI APPLICANO ALTRESÌ NEI CASI IN CUI SUSSISTA UN

PRINCIPIO DI PROVA DEL TITOLO ABILITATIVO DEL QUALE, TUTTAVIA, NON SIA DISPONIBILE COPIA”.

Ovvero applicando il dispositivo dell'ART. 9 BIS DEL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA D.P.R. 380/01 inserito con l'art. 10, comma 1, lett. d) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, a seguito della dichiarazione di IRREPERIBILITA' prot. QI/2023/104710 del fascicolo progettuale, potrebbe desumersi lo stato legittimo dalla planimetria catastale di primo impianto (si accludono in allegato le planimetrie di primo impianto relative ai beni censiti presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 887, part. 1226. sub. 95 (BENE N. 3) e foglio 887, part. 1226. sub. 135 (BENE N. 4) costituiti in data 14/10/1995 con protocollo n. 85044.7/1995 reperite presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Roma da questo perito).

PREMESSO QUANTO SOPRA, CON RIFERIMENTO AL CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE DI IMPIANTO E LO STATO DEI LUOGHI RILEVATO SI ILLUSTRANO CHE:

A)il BOX AUTO censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 887, part. 1226. sub. 95 si articola catastalmente in un unico locale con pianta rettangolare regolare, differendo la rappresentazione grafica dallo stato dei luoghi per la diversa dimensione del setto murario (da legittimare con S.C.I.A.) che inquadra e definisce il vano di accesso carrabile e la presenza di un soppalco con struttura in ferro pannellata (che non ha permesso di verificare la porzione superiore del bene) raggiungibile a mezzo di una scala posta a confine con il muro di fondo (non praticabile a causa della presenza di svariati materiali e cose) limitante l'altezza dello spazio di parcheggio a 2,07 ml (superfetazione da ripristinare con preventiva autorizzazione alle opere edili - S.C.I.A. - di riduzione in pristino e legittimazione dei luoghi).

B)il BOX AUTO censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 887, part. 1226. sub. 135 si articola catastalmente in un unico locale con pianta pressa poco rettangolare regolare sebbene qualche protuberanza ne interrompe la complanarità delle pareti, differendo la rappresentazione grafica dallo stato dei luoghi per la presenza di una finestra a nastro sulla parete di fondo e la presenza di un soppalco con struttura in ferro pannellata raggiungibile a mezzo di una scala posta a confine con il muro di fondo che limita l'altezza dello spazio di parcheggio da 4,00 ml a 2,10 ml (superfetazione da ripristinare con preventiva autorizzazione alle opere edili - S.C.I.A. - di riduzione in pristino e legittimazione dei luoghi).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 501 (catastalmente civ. 601), edificio B/3, interno 23, piano S2

DESCRIZIONE

PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO posto al piano secondo interrato, sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 501 (catastalmente civ. 601), Edificio B/3, Comparto R/3 – Cecchignola, compreso nel Consorzio Cecchignola Est (costituito il 17/05/1991 con atto a rogito del Notaio C. Togna, rep. 246), Municipio IX (ex Mun. XII) da intendersi comprensivo delle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso di cui è parte risultanti dal Regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Claudio Togna, rep. 6310 del 29/01/1997.

Il compendio di cui il bene è parte, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 24917 (D.D. 2749/98), venne edificato in virtù dei progetti 35750/91, 62924/94 autorizzati con concessioni edilizie 959/C/92 (piano interrato), 697/C/93 (completamento), 753/C/95 (variante) rilasciate a seguito della sottoscrizione degli atti di obbligo edilizi trascritti alle formalità nn. 5339/05.02.1993 (vincolante il parcheggio condominiale al servizio dell'edificio), 40289/08.11.1995 ed ultimato con D.I.A. prot. Circ. XII n. 23258/96.

Il locale garage, confinante con box auto n. 22 (fg.887/part.1226/sub.134), box auto n. 24 (fg.887/part.1226/sub.136), area di accesso e manovra (B.C.N.C.), salvo se altri, distinto con l'interno n. 23, piano S2, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1226. sub. 135, cat. C/6, z.c. 6, cl. 13, cons. 15 mq, sup. cat. 15 mq, R.C. € 70,50 si articola catastalmente in un unico locale con pianta pressa poco rettangolare regolare sebbene qualche protuberanza ne interrompe la complanarità delle pareti, differendo la rappresentazione grafica dallo stato dei luoghi per la presenza di una finestra a nastro sulla parete di fondo e la presenza di un soppalco con struttura in ferro pannellata raggiungibile a mezzo di una scala posta a confine con il muro di fondo che limita l'altezza dello spazio di parcheggio da 4,00 ml a 2,10 ml (superfetazione da ripristinare con preventiva autorizzazione alle opere edili - S.C.I.A. - di riduzione in pristino e legittimazione dei luoghi, motivo per cui è stata applicata una decurtazione dal valore di stima, oltre che precauzionalmente per la mancata visione del fascicolo progettuale dichiarato IRREPERIBILE dal Dip. P.A.U. con prot. QI/2023/104710 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 - bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. e dal Municipio IX con prot. CN/2022/151557) che ha limitato la verifica urbanistica al confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale di primo impianto (v. cap. "regolarità edilizia").

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In data 05/05/2003 venne stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito della Dott.ssa Fiumara Luciana Notaio in Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 17/05/2003 ai nn. 42517/28074 con cui la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il ***** **** Omissis ***** ## il BOX AUTO posto al PS2, edificio B/3, distinto con il n. 23, confinante con box auto n. 22 e n. 24, area di manovra, salvo sei altri, identificato presso il C.d.F. del Comune di Roma al foglio 887, particella 1226, sub. 135, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, mq 15, rendita cat. € 70,50, via Andrea Millevoi n. 501 (catastalmente civ. 601).

CONFINI

Il box auto n. 23 confina catastralmente con box auto n. 22 (fg.887/part.1226/sub.134), box auto n. 24 (fg.887/part.1226/sub.136), area di accesso e manovra (B.C.N.C.), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	15,00 mq	16,00 mq	0,5	8,00 mq	4,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		

Si precisa che:

- Le superfici sono state estrapolate dai dati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate.
- L'intradosso del soppalco risulta posto ad una quota pari a 2,07 ml dal piano di calpestio.
- Non sono state considerate le superfici utili in ampliamento sine titolo, quali quella del soppalco sorretto da una struttura in ferro e pannelli coprente parte della consistenza del bene (superfetazione da ripristinare).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1995 al 18/06/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1226, Sub. 135, Zc. 6 Categoria C6 Piano S2
Dal 18/06/1997 al 05/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1226, Sub. 135, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Rendita € 70,50 Piano S2
Dal 05/05/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1226, Sub. 135, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Rendita € 70,50 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 22/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1226, Sub. 135, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 70,50 Piano S2

SI ILLUSTRANO 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.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	887	1226	135	6	C6	13	15 mq	15 mq	70,5 €	S2	

Corrispondenza catastale

Il BOX AUTO si articola catastalmente in un unico locale con pianta pressapoco rettangolare regolare sebbene qualche protuberanza ne interrompe la complanarietà delle pareti, differendo la rappresentazione grafica dallo stato dei luoghi per la presenza di una finestra a nastro sulla parete di fondo e la presenza di un soppalco con

struttura in ferro pannellata raggiungibile a mezzo di una scala posta a confine con il muro di fondo che limita l'altezza dell'area di parcheggio da 4,00 ml a 2,10 ml.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in normale stato di conservazione, necessitando di manutenzioni dovute alla vetustà ed all'uso, sebbene il complesso edilizio, nell'insieme, presenta porzioni ammalorate con ferri arrugginiti in vista, balaustre murarie vetuste e lesionate, intonaci fatiscenti ed infiltrazioni attive, necessitando, altresì, della revisione del manto asfaltato carrabile esterno.

PARTI COMUNI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il BOX AUTO presenta:

- piano carrabile in cemento industriale.
- solaio in predalles.
- pareti in moduli prefabbricati di calcestruzzo.
- chiusura carraia in serranda metallica basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nell'uso della sig.ra **** Omissis ***** nata a **** Omissis **** il
***** ** Omissis ***** ## (esecutata).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1990	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Claudio Togna Notaio in Tuscania	27/10/1990	335	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	13/11/1990	93040	52199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Viterbo	30/10/1990	3208	
Dal 05/05/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Fiumara Luciana Notaio in Roma	05/05/2003	47062	6498
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	17/05/2003	42517	28074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI PRECISA CHE:

- In data 27/10/1990 con ATTO DI FUSIONE (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Toscana, repertorio n. 335, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Viterbo il 30/10/1990 al n. 3208, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 13/11/1990 ai nn. 93040/52199 la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** si fondeva con le società **** Omissis **** e **** Omissis **** già proprietaria del terreno (area di sedime e pertinenziale del complesso immobiliare di cui il cespite staggito è parte) in località Cecchignola Est della superficie di ha 04.11.62 confinante con area destinata a parcheggio ceduta al Comune di Roma, area destinata a sede stradale ceduta al Comune di Roma, area destinata a parcheggio per più lati ceduta al Comune di Roma, Comparto R/4, area destinata a verde pubblico ceduta al Comune di Roma, Comparto R/2, distinto al N.C.T. al foglio 887, particelle nn.48, 281, 844, 849, 862.

Presso il Catasto Terreni la part. 849 del foglio 887 con FRAZIONAMENTO del 30/04/1994 in atti dal 07/03/1996 (n. 3778.2/1994) assumeva la denominazione di part. 1201 e poi particella 1226 (ENTE URBANO) con TIPO MAPPALE prot. n. 3940.1/1995 del 20/05/1995 in atti dal 28/01/1997 (v. visura storica del C.T. in allegato), mentre in data 13/10/1995 con rep. 85044.7/1995 venne costituito presso il Catasto dei Fabbricati il bene censito al fg.887/part.1226/sub.135.

- In data 05/05/2003 venne stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito della Dott.ssa Fiumara Luciana Notaio in Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 17/05/2003 ai nn. 42517/28074 con cui la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il 18/10/1966**** Omissis ***** ## il BOX AUTO posto al PS2, edificio B/3, distinto con il n. 23, confinante con box auto n. 22 e n. 24, area di manovra, salvo sei altri, identificato presso il C.d.F. del Comune di Roma al foglio 887, particella 1226, sub. 135, z.c. 6, cat. C/6, cl. 13, mq 15, rendita cat. € 70,50, via Andrea Millevoi n. 501 (catastalmente civ. 601).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE n. 3).

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1
PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 683, Edificio A/3, Comparto R/3 - Cecchignola, Municipio IX (ex Mun. XII), compreso nel Consorzio Cecchignola Est (costituito il 17/05/1991 con atto a rogito del Notaio C. Togna, rep. 246). L'unità abitativa posta al piano terra, dotata di corte pertinenziale, è collegata a mezzo di una scala interna al locale accessorio seminterrato con accesso autonomo dalla scala T e deve intendersi comprensiva delle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso di cui è parte risultanti dal Regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Claudio Togna, rep. 6310 del 29/01/1997 e nel rispetto di tutti gli obblighi, servitù, diritti e doveri dallo stesso nascenti, come anche per quelli riportati nell'art. 4 dell'atto trascritto alla formalità n. 21564 del 06/06/1997 e nell'atto trascritto alla form. 757/08.01.1997 (rete fognante). Il compendio edificato in virtù dei progetti 35732/91, 33398/96, autorizzati con concessioni edilizie 958/C/92 (piano interrato), 1044/C/93 (completamento), 161/C/97 (variante) rilasciate a seguito della sottoscrizione degli atti di obbligo edilizi trascritti alle formalità nn. 5338/05.02.1993, 324/03.01.1997, 4699/04.02.1997, oltre che della Convenzione Urbanistica trascritta alla form. 58686/15.11.1989 ed ultimato con D.I.A. prot. Circ. XII n. 48977/96, n. 42647/97, n. 47387/97, n. 17343/98, ottenne con D.D. 337/98 il CERTIFICATO DI ABITABILITÀ prot. 39337/98, modificato con prot. 28610/99 - D.D. 680/99 relativamente al piano primo seminterrato. L'unità abitativa, confinante nell'insieme con appartamento int.5/scala"T", distacco condominiale, appartamento int.1/scala"S", vano scala "T", salvo se altri, distinta con l'interno n. 2 della scala "T", piano T-S1, censita presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1292. sub. 69 (appartamento) graffiato con sub. 64 (corte esterna pertinenziale), cat. A/2, z.c. 6, cl. 7, cons. 6,5 vani, sup. cat. 111 mq, R.C. € 1.242,08 si compone catastalmente al PIANO TERRA in ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere, 2 balconi, oltre alla corte pertinenziale esterna posta ad un livello inferiore con autonomo accesso dall'area condominiale, al PS1 in lavatoio, bagno, ripostiglio sottoscala e locale cantina, differendo lo stato dei luoghi rilevato dalla rappresentazione grafica catastale al P.T. per la realizzazione di un setto murario definente il box doccia nel servizio igienico, realizzazione di controsoffitti con variazioni delle altezze indicate in atti censuari, trasformazione della finestra del soggiorno in porta di accesso verso l'esterno, presenza di una protuberanza sulla facciata rivolta a sud (presumibilmente essere un cavedio e/o pilastro), creazione/variazione delle scale colleganti la corte esclusiva ai balconi ed all'ingresso con la realizzazione di diversi livelli calpestabili tra cui si rileva anche una porzione rialzata grigliata, costruzione di una tettoia lignea a copertura parziale della corte pertinenziale, tamponatura parziale del balcone principale e degli spazi posti al di sotto dei solai esterni

aggettanti con pareti vetrate o in alluminio per la creazione di ripostigli o ambiti protetti ed al PS1 per la variazione della disposizione dei tramezzi interni con improprio cambio d'uso realizzando ambienti abitativi in luogo di locali accessori, quali un soggiorno, 2 camere da letto, oltre che ampliato il bagno e traslato la porta di accesso al ripostiglio ricavato nel sottoscala, anche con modifica delle altezze. Il bene presenta variazione delle superfici utili e volumetrie, dei prospetti, diversa disposizione dei tramezzi interni, impropri cambi d'uso, variazione dei piani di calpestio della corte con nuovi collegamenti tra i balconi e l'ingresso, necessitando di un ripristino dello status quo ante (anche a mezzo della presentazione presso la P.A. di idonea pratica edilizia - S.C.I.A.) con opere edili di riduzione in pristino e legittimazione dei luoghi, motivo per cui è stata applicata una decurtazione dal valore di stima, oltre che precauzionalmente per la mancata visione del fascicolo progettuale dichiarato IRREPERIBILE dal Dip. P.A.U. con prot. QI/2023/40176 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 - bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. e dal Municipio IX con prot. CN/2022/151557 che ha limitato la verifica urbanistica al confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale di primo impianto (v. cap. "regolarità edilizia").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 887, Part. 1292, Sub. 69, Zc. 6, Categoria A2, Graffato sub. 64

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

Valore di stima del bene: € 405.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per UNITA' ABITATIVE un valore di €/mq 2.900,00 (min. €/mq 2.400,00 – max €/mq 3.400,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince un valore di €/mq 2.800,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.976,00 (min. €/mq 2.412,00 – max €/mq 3.540,00), indagini di mercato esperite in loco anche con il supporto di annunci pubblicitari rilevano un valore medio di circa €/mq 3.500,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 3.044,00 che in virtù delle dotazioni condominiali, quali la presenza della piscina e considerando la quota parte proporzionale degli spazi di uso comune, si ritiene possa essere aumentato di un 20%, giungendo alla cifra di circa €/mq 3.652,80 arrotondata ad €/mq 3.650,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2 PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO posto al piano secondo interrato, sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 473, Edificio A/3, Comparto R/3 – Cecchignola, autorimessa B, compreso nel Consorzio Cecchignola Est (costituito il 17/05/1991 con atto a rogito del Notaio C. Togna, rep. 246) da intendersi comprensivo delle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso di cui è parte risultanti dal Regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Claudio Togna, rep. 6310 del 29/01/1997 e nel rispetto di tutti gli obblighi, servitù, diritti e doveri dallo stesso nascenti, come anche per quelli riportati nell'art. 4 dell'atto trascritto alla formalità n. 21564 del 06/06/1997. Il compendio edificato in virtù dei progetti 35732/91, 33398/96, autorizzati con concessioni edilizie 958/C/92 (piano interrato), 1044/C/93 (completamento), 161/C/97 (variante) rilasciate a seguito della sottoscrizione degli atti di obbligo edilizi trascritti alle formalità nn. 5338/05.02.1993, 324/03.01.1997, 4699/04.02.1997, oltre che della Convenzione Urbanistica trascritta alla form. 58686/15.11.1989 ed ultimato con D.I.A. prot. Circ. XII n. 48977/96, n. 42647/97, n. 47387/97, n. 17343/98, ottenne con D.D. 337/98 il CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. 39337/98, modificato con prot. 28610/99 - D.D. 680/99 relativamente al piano primo seminterrato. Il locale garage, confinante con box auto n. 3 (fg.887/part.1292/sub.129), box auto n. 5 (fg.887/part.1292/sub.131), area di accesso e manovra (B.C.N.C. fg.887/part.1292/sub.126), salvo se altri, distinto con l'interno n. 4, piano S2, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1292, sub. 130, cat. C/6, z.c. 6, cl. 12, cons. 15 mq, sup. cat. 16 mq, R.C. € 60,43 si articola catastalmente in un unico locale con pianta rettangolare regolare interrotta dalla presenza di una protuberanza sulla parete di fondo difformemente dallo stato dei luoghi per la presenza di un soppalco ligneo su struttura metallica (superfetazione da ripristinare con preventiva autorizzazione alle opere edili - S.C.I.A. - di riduzione in pristino e legittimazione dei luoghi, motivo per cui è stata applicata una decurtazione dal valore di stima, oltre che precauzionalmente per la mancata visione del fascicolo progettuale dichiarato IRREPERIBILE dal Dip. P.A.U. con prot.

QI/2023/40176 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 - bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. e dal Municipio IX con prot. CN/2022/151557) che ha limitato la verifica urbanistica al confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale di primo impianto (v. cap. "regolarità edilizia").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 887, Part. 1292, Sub. 130, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 29.200,00

Si rinvia 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 Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T- S1	111,00 mq	3.650,00 €/mq	€ 405.000,00	100,00%	€ 405.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	8,00 mq	3.650,00 €/mq	€ 29.200,00	100,00%	€ 29.200,00
Valore di stima:					€ 434.200,00

Valore di stima: € 434.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Regolarizzazioni, ripristini, manutenzioni, applicazione art. 9 bis del T.U. D.P.R. 380/01 - art. 10 D.L. 76/20	10,00	%

Valore finale di stima: € 350.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 475, edificio B/3, interno 12, piano S2
PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO posto al piano secondo interrato, sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 475, Edificio B/3, Comparto R/3 – Cecchignola, compreso nel Consorzio Cecchignola Est (costituito il 17/05/1991 con atto a rogito del Notaio C. Togna, rep. 246), Municipio IX (ex Mun. XII) da intendersi comprensivo delle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso di cui è parte risultanti dal Regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Claudio Togna, rep. 6310 del 29/01/1997. Il compendio di cui il bene è parte, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 24917 (D.D. 2749/98), venne edificato in virtù dei progetti 35750/91, 62924/94 autorizzati con concessioni edilizie 959/C/92 (piano interrato), 697/C/93 (completamento), 753/C/95

(variante) rilasciate a seguito della sottoscrizione degli atti di obbligo edilizi trascritti alle formalità nn. 5339/05.02.1993 (vincolante il parcheggio condominiale al servizio dell'edificio), 40289/08.11.1995 ed ultimato con D.I.A. prot. Circ. XII n. 23258/96. Il locale garage, confinante con box auto n. 11 (fg.887/part.1226/sub.94), box auto n. 13 (fg.887/part.1226/sub.96), area di accesso e manovra (B.C.N.C.), salvo se altri, distinto con l'interno n. 12, piano S2, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1226. sub. 95, cat. C/6, z.c. 6, cl. 13, cons. 19 mq, sup. cat. 21 mq, R.C. € 89,30 si articola catastalmente in un unico locale con pianta rettangolare regolare, differendo la rappresentazione grafica dallo stato dei luoghi per la diversa dimensione del setto murario (da legittimare con S.C.I.A.) che inquadra e definisce il vano di accesso carrabile e la presenza di un soppalco con struttura in ferro pannellata (che non ha permesso di verificare la porzione superiore del bene) raggiungibile a mezzo di una scala posta a confine con il muro di fondo (non praticabile a causa della presenza di svariati materiali e cose) limitante l'altezza dello spazio di parcheggio a 2,07 ml (superfetazione da ripristinare con preventiva autorizzazione alle opere edili - S.C.I.A. - di riduzione in pristino e legittimazione dei luoghi, motivo per cui è stata applicata una decurtazione dal valore di stima, oltre che precauzionalmente per la mancata visione del fascicolo progettuale dichiarato IRREPERIBILE dal Dip. P.A.U. con prot. QI/2023/104710 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 - bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. e dal Municipio IX con prot. CN/2022/151557) che ha limitato la verifica urbanistica al confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale di primo impianto (v. cap. "regolarità edilizia").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 887, Part. 1226, Sub. 95, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 38.300,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 475, edificio B/3, interno 12, piano S2	10,50 mq	3.650,00 €/mq	€ 38.300,00	100,00%	€ 38.300,00
				Valore di stima:	€ 38.300,00

Valore di stima: € 38.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Regolarizzazioni, ripristini, manutenzioni, applicazione art. 9 bis del T.U. D.P.R. 380/01 - art. 10 D.L. 76/20	10,00	%

Valore finale di stima: € 30.650,00

La vendita del box in sede esecutiva, con emissione di decreto di trasferimento, comporterà lo scioglimento del vincolo pertinenziale, fermo restando le obbligazioni richiamate nell'atto di obbligo edilizio trascritto alla formalità 5339 del 05/02/1993 e successivi.

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 501 (catastalmente civ. 601), edificio B/3, interno 23, piano S2
 PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO posto al piano secondo interrato, sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 501 (catastalmente civ. 601), Edificio B/3, Comparto R/3 – Cecchignola, compreso nel Consorzio Cecchignola Est (costituito il 17/05/1991 con atto a rogito del Notaio C. Togna, rep. 246), Municipio IX (ex Mun. XII) da intendersi comprensivo delle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali del complesso di cui è parte risultanti dal Regolamento di Condominio depositato agli atti del Notaio Claudio Togna, rep. 6310 del 29/01/1997. Il compendio di cui il bene è parte, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 24917 (D.D. 2749/98), venne edificato in virtù dei progetti 35750/91, 62924/94 autorizzati con concessioni edilizie 959/C/92 (piano interrato), 697/C/93 (completamento), 753/C/95 (variante) rilasciate a seguito della sottoscrizione degli atti di obbligo edilizi trascritti alle formalità nn. 5339/05.02.1993 (vincolante il parcheggio condominiale al servizio dell'edificio), 40289/08.11.1995 ed ultimato con D.I.A. prot. Circ. XII n. 23258/96. Il locale garage, confinante con box auto n. 22 (fg.887/part.1226/sub.134), box auto n. 24 (fg.887/part.1226/sub.136), area di accesso e manovra (B.C.N.C.), salvo se altri, distinto con l'interno n. 23, piano S2, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1226. sub. 135, cat. C/6, z.c. 6, cl. 13, cons. 15 mq, sup. cat. 15 mq, R.C. € 70,50 si articola catastalmente in un unico locale con pianta pressa poco rettangolare regolare sebbene qualche protuberanza ne interrompe la complanarità delle pareti, differendo la rappresentazione grafica dallo stato dei luoghi per la presenza di una finestra a nastro sulla parete di fondo e la presenza di un soppalco con struttura in ferro pannellata raggiungibile a mezzo di una scala posta a confine con il muro di fondo che limita l'altezza dello spazio di parcheggio da 4,00 ml a 2,10 ml (superfetazione da ripristinare con preventiva autorizzazione alle opere edili - S.C.I.A. - di riduzione in pristino e legittimazione dei luoghi, motivo per cui è stata applicata una decurtazione dal valore di stima, oltre che precauzionalmente per la mancata visione del fascicolo progettuale dichiarato IRREPERIBILE dal Dip. P.A.U. con prot. QI/2023/104710 ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 9 - bis comma 1 bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. e dal Municipio IX con prot. CN/2022/151557) che ha limitato la verifica urbanistica al confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale di primo impianto (v. cap. "regolarità edilizia").
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 887, Part. 1226, Sub. 135, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 29.200,00
 Si rinvia a quanto illustrato per il BENE n. 1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 501 (catastalmente civ. 601), edificio B/3, interno 23, piano S2	8,00 mq	3.650,00 €/mq	€ 29.200,00	100,00%	€ 29.200,00
				Valore di stima:	€ 29.200,00

Valore di stima: € 29.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Regolarizzazioni, ripristini, manutenzioni, applicazione art. 9 bis del T.U. D.P.R. 380/01 - art. 10 D.L. 76/20	10,00	%

Valore finale di stima: € 23.360,00

Si rimanda a quanto indicato per il BENE n. 3).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dal fascicolo telematico e dalla relazione del custode giudiziale, si evince che il creditore procedente è il **** Omissis **** della **** Omissis ****, in forza di Sentenza n. **** Omissis **** (R.G. **** Omissis ****), munita di formula esecutiva, emessa dal Tribunale di Roma il 07/02/2022 nei confronti, fra gli altri, della sig.ra **** Omissis **** che proponeva appello (R.G. **** Omissis ****) con prossima udienza fissata al 11/03/2024 per la precisazione delle conclusioni. Nelle more, risulta rigettata l'istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza.

Con ordinanza del 17/10/2016 (R.G. 46326/2016) il Tribunale di Roma autorizzava la **** Omissis ****, ad eseguire il sequestro conservativo dei beni mobili, immobili nonché dei crediti di pertinenza della sig.ra **** Omissis ****, sino alla concorrenza di € 5.500.000,00, provvedimento trascritto in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** di formalità.

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 09/10/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 01. ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Planimetrie catastali - 02. PLANIMETRIA CATASTALE fg 887 part 1292 sub 69 - sub 64
- ✓ Planimetrie catastali - 03. PLANIMETRIA CATASTALE fg 887 part 1292 sub 130
- ✓ Planimetrie catastali - 04. PLANIMETRIA CATASTALE fg 887 part 1226 sub 95
- ✓ Planimetrie catastali - 05. PLANIMETRIA CATASTALE fg 887 part 1226 sub 135
- ✓ Visure e schede catastali - 06. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1292 sub 69-64
- ✓ Visure e schede catastali - 07. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1292 sub 130
- ✓ Visure e schede catastali - 08. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1226 sub 95
- ✓ Visure e schede catastali - 09. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1226 sub 135
- ✓ Visure e schede catastali - 10. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1226 sub 506 - B.C.N.C.
- ✓ Visure e schede catastali - 11. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1292 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 12. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1226 - C.T.
- ✓ Atto di provenienza - 13. NOTA TRASCRIZIONE form. 52199 del 1990- ATTO rep. 335 del 27.10.1990
- ✓ Altri allegati - 14. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO - form. 5338 del 1993
- ✓ Altri allegati - 15. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO - form. 5339 del 1993
- ✓ Atto di provenienza - 16. NOTA TRASCRIZIONE form. 9964 del 13.03.1996
- ✓ Altri allegati - 17. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO - form. 4699 del 04.02.1997
- ✓ Atto di provenienza - 18. NOTA TRASCRIZIONE form. 40289 del 08.11.1995 - ATTO rep. 4994 del 07.11.1995
- ✓ Atto di provenienza - 19. NOTA TRASCRIZIONE form. 21564 del 06.06.1997 - ATTO rep. 6536 del 04.06.1997
- ✓ Atto di provenienza - 20. ATTO COMPRAVENDITA rep 8388 del 20.1.1999
- ✓ Atto di provenienza - 21. ATTO rep 47062 del 18.05.2009
- ✓ Altri allegati - 22. REGOLAMENTO CONDOMINIO + DOC. CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 23. RILIEVO ABITAZIONE
- ✓ Foto - 24. RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO fg.887-part.1292-sub.64_69
- ✓ Foto - 25. RILIEVO FOTOGRAFICO BOX AUTO fg.887-part.1292-sub.130
- ✓ Foto - 26. RILIEVO FOTOGRAFICO BOX AUTO fg.887-part.1226-sub.95
- ✓ Foto - 27. RILIEVO FOTOGRAFICO BOX AUTO fg.887-part.1226-sub.135

- ✓ Concessione edilizia - 28. CONCESSIONE EDILIZIA 958-C del 03.08.1992
- ✓ Concessione edilizia - 29. CONCESSIONE EDILIZIA 697-C del 05.08.1993
- ✓ Concessione edilizia - 30. CONCESSIONE EDILIZIA 1044-C del 13.12.1993
- ✓ Concessione edilizia - 31. CONCESSIONE EDILIZIA 753-C del 29.11.1995
- ✓ Concessione edilizia - 32. CONCESSIONE EDILIZIA 161-C del 12.02.1997
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 33. ABITABILITA' 24917 del 20.05.1998 - D.D. 2749 del 20.05.1998
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 34. ABITABILITA' 39337 del 04.09.1998 - D.D. 337 del 08.09.1998
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 35. ABITABILITA' 28610 del 07.05.1999 - D.D. 680 del 10.05.1999
- ✓ Altri allegati - 36. IRREPERIBILITA progetto 62924-94
- ✓ Altri allegati - 37. IRREPERIBILITA progetto 33398-96
- ✓ Altri allegati - 38. ACCESSO ATTI MUNICIPIO 9 - prot. CN_2022_0127747
- ✓ Tavola del progetto - 39. SCIA - NUOVI TIPI prot. CN-32189-2016
- ✓ Tavola del progetto - 40. SCIA prot. CN-2490-2016
- ✓ Altri allegati - 41.PERIZIA VERSIONE PRIVACY