
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 327/2022 del R.G.E.
riunita alla Esecuzione Immobiliare 937/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare	29

INCARICO

In data 11/03/2024, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - già locale commerciale, già magazzino nato dalla fusione degli originari limitrofi beni ad uso cantina e box auto posti alla via Bompietro n. 52 (catastalmente civ. 50), piano S1

DESCRIZIONE

PIENA PROPRIETÀ su LOCALE MAGAZZINO già locale commerciale, già magazzino nato dalla fusione degli originari limitrofi beni ad uso cantina e box auto posti alla via Bompietro n. 52 in stabile residenziale con accesso dal civico n. 50 sito in Roma, zona XIV, località Borghesiana, Municipio VI (già Mun. VIII), legittimato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1895/C/84 rilasciata visto PROGETTO EDILIZIO prot. 2280/83, visti gli ATTI DI OBBLIGO trascritti alla formalità 35254/31.05.1984 e 60659/21.09.1984, volturata con LICENZA 1282/C/85, LICENZA DI COSTRUZIONE n. 920/C/86 rilasciata vista la VARIANTE PROGETTUALE prot. 40634/85 e l'ATTO DI OBBLIGO trascritto alla formalità 33722/19.06.1986, LICENZA DI COSTRUZIONE n. 187/C/88 autorizzante il PROGETTO DI VARIANTE prot. 19723/87, visto l'ATTO DI OBBLIGO trascritto alla formalità 57108/05.11.1987, precisando che nell'ultima variante il bene staggito si articolava in un LOCALE CANTINA (censito al fg.1023/part.569/sub.16 con superficie ampliata a discapito del sub.20) e AUTORIMESSA (censita al fg.1023/part.569/sub.20 con superficie ridotta a favore del sub.16) fusi con ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 50446/95 (non definita dalla P.A. e gravata da prospettata improcedibilità per carenza documentale) e variati in un imprecisato uso, acclarato con variazione catastale 28433.1/1996 generante il MAGAZZINO identificato al fg.1023/part.569/sub.26/cat.C2 (vano unico con wc), successivamente arbitrariamente variato (in quanto a modifica del precedente uso apportato a seguito di istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 50446/95) nella destinazione COMMERCIALE (arricchendosi di impropri tramezzi interni a suddivisione degli spazi) in data 07/12/2009 con prot. RM1729820 assumendo il bene i dati di fg.1023/part.569/sub.129/cat.C1 (unità pignorata), per poi assumere nuovamente la destinazione di LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO (fg.1023/part.569/sub.27/cat.C2) con variazione RM23037 del 15/01/2024.

Il cespite staggito, censito all'attualità, presso il C.d.F. al foglio 1023 part. 569, sub. 27, z.c. 5, classe 7, categoria C/2, R.C. € 535,77, piano S1, confina con area comune di accesso (B.C.N.C.-fg.1023/part.569/sub.1), box auto int. B (fg.1023/part.569/sub.17), box auto int. C (fg.1023/part.569/sub.18), Box auto int. D (fg.1023/part.569/sub.19), Box auto int. L (fg.1023/part.569/sub.25), salvo se altri.

Il bene pignorato, già identificato presso il C.d.F. al fg.1023/part.569/sub.129/cat.C1, si componeva di ingresso,

locale commerciale, 2 w.c., 2 anti w.c., 2 locali tecnici, deposito e 2 vani accessori, fin quando con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA NEGOZIO A LOCALE DEPOSITO (successiva al pignoramento) del 15/01/2024, pratica n. RM0023037 in atti dal 15/01/2024 (n. 23037.1/2024) ha assunto il nuovo identificativo di fg.1023/part.569/sub.27/cat.C2 articolandosi in 3 locali deposito, ripostiglio, 2 centrali tecniche, 2 servizi igienici dotati ciascuno di anti w.c., conformemente allo stato di fatto se non per la mancanza nella rappresentazione grafica dell'ingresso ab origine appartenuto al locale garage e della variante dell'ingresso principale (già ab origine ingresso dell'interno A/sub. 16/locale deposito) che tamponato con un setto murario risulta dotato di porta e finestra in luogo dell'unico ampio vano, altresì non venivano rappresentati nella grafica catastale due pilastri addossati alla parete Nord-Est. Risultando altresì, creazione di soppalchi sopra i blocchi dei servizi igienici, variazione delle altezze per creazione di controsoffitti e pavimenti sopraelevati, accorpamenti con porzioni di intercapedini, realizzazione di due setti prospicienti gli accessi con la ipotetica funzione di creare aree di filtro/accoglienza. Stante le sopraelencate difformità, l'immobile staggito necessita di un ripristino dello status quo ante (nelle altezze, superfici e volumetrie con rimozione delle superfetazioni quali soppalchi, pavimenti elevati, etc.) e legittimazioni (ove possibile) delle opere realizzate in contrasto con quanto autorizzato o in fase di autorizzazione (l'istanza di sanatoria, di incerto esito per preannunciata improcedibilità, risulta attualmente pendente) con opere e pratiche edilizie (S.C.I.A. o quanto altro richiesto dalla P.A.) che, sebbene non assicurate nell'esito positivo in tale sede, rimarranno a cura, onere e carico dell'eventuale acquirente.

Ad aggiungersi alle difformità suddette vi è altresì il mancato rilascio del certificato di agibilità e l'espressa volontà del condominio (vedi verbale di assemblea ordinaria del 05/03/2024 in allegato) di non attivarsi per l'ottenimento del passo carrabile del cancello di ingresso che dalla via Bompietro n. 52 immette alla rampa che raggiunge i locali posti al PS1, tra cui il cespite de quo, ha reso necessario applicare decurtazioni dalla valutazione di stima di cui si dirà in seguito.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - già locale commerciale, già magazzino nato dalla fusione degli originari limitrofi beni ad uso cantina e box auto posti alla via Bompietro n. 52 (catastalmente civ. 50), piano S1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si rimanda per la ricostruzione dei passaggi di proprietà con cui il bene pervenne agli esecutati al capitolo "PROVENIENZA VENTENNALE".

CONFINI

Il bene confina con area comune di accesso (B.C.N.C.-fg.1023/part.569/sub.1), box auto int. B (fg.1023/part.569/sub.17), box auto int. C (fg.1023/part.569/sub.18), Box auto int. D (fg.1023/part.569/sub.19), Box auto int. L (fg.1023/part.569/sub.25), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale magazzino, già negozio, già magazzino, già parte box e parte deposito/cantina	203,45 mq	235,00 mq	1	235,00 mq	2,66 m	S1
Totale superficie convenzionale:				235,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				235,00 mq		

SI PRECISA CHE:

-Viste le difficoltà ad espletare rilievi dettagliati per la diffusa presenza di oggettistica varia e mobilio fittamente accatastato nell'immobile pignorato, verranno prese in considerazione nella soprastante tabella le superfici reperite presso la P.A. desumibili dai titoli edilizi e/o dalle risultanze degli archivi dell'Agenzie delle Entrate, presupposto che il locale, impropriamente ampliato a discapito delle intercapedini condominiali, nasce dalla fusione di una cantina/deposito con superficie progettuale pari a 88,45 mq e un box auto di consistenza pari a 115,00 mq per complessivi mq 203,45 di mq di S.U.N. corrispondente a circa 235,00 mq di S.U.L.

-Sebbene, risulta progettualmente una altezza di 3,60 ml, la media delle quote rilevate in loco alla presenza di controsoffitti e pavimenti rialzati (ml 2,46 - ml 3,25 - ml 2,30 - ml 2,63) è pari a 2,66 ml.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/03/1996 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 569, Sub. 26, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 224 mq Rendita € 659,41 Piano S1
Dal 16/02/2007 al 07/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 569, Sub. 26, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 224 mq Rendita € 659,41 Piano S1
Dal 07/12/2009 al 24/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 569, Sub. 129, Zc. 6 Categoria C1 Cl.7, Cons. 182 mq Rendita € 3.778,61 Piano S1
Dal 24/05/2010 al 21/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 569, Sub. 129, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 182 mq Rendita € 4.398,97 Piano S1
Dal 21/03/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 569, Sub. 129, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 182 mq Rendita € 4.398,97 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 569, Sub. 129, Zc. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 182 mq Superficie catastale 189 mq Rendita € 4.398,97 Piano S1
Dal 15/01/2024 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1023, Part. 569, Sub. 27, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 182 mq Superficie catastale 235 mq Rendita € 535,77 Piano S1

SI PRECISA CHE:

- I titolari catastali dell'immobile corrispondono all'attualità a quelli reali.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILI (accluse in allegato) dalle quali 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
	1023	569	27	6	C2	7	182 mq	235 mq	535,77 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il bene pignorato, già identificato presso il C.d.F. al fg.1023/part.569/sub.129/cat.C1, si componeva di ingresso, locale commerciale, 2 w.c., 2 anti w.c., 2 locali tecnici, deposito e 2 vani accessori, fin quando con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA NEGOZIO A LOCALE DEPOSITO (successiva al pignoramento) del 15/01/2024, pratica n. RM0023037 in atti dal 15/01/2024 (n. 23037.1/2024) ha assunto il nuovo identificativo di fg.1023/part.569/sub.27/cat.C2 articolandosi in 3 locali deposito, ripostiglio, 2 centrali tecniche, 2 servizi igienici dotati ciascuno di anti w.c., conformemente alla realtà se non per la mancanza nella rappresentazione grafica dell'ingresso ab origine appartenuto al locale garage e della variante dell'ingresso principale (già ab origine ingresso dell'interno A/sub. 16/locale deposito) che tamponato con un setto murario risulta dotato di porta e finestra in luogo dell'unico ampio vano, altresì non venivano rappresentati nella grafica catastale due pilastri addossati alla parete Nord-Est, risultano creazioni di soppalchi sopra i blocchi dei servizi igienici, variazione delle altezze per creazione di controsoffitti e pavimenti sopraelevati, accorpamenti con porzioni di intercapedini, realizzazione di due setti prospicienti gli accessi con la ipotetica funzione di creare aree di filtro/accoglienza.

Nello specifico per quanto riguarda la variazione degli ingressi si precisa che:

-l'immobile risulta composto dall'unione del box interno E, censito la fg.1023/part.569/sub.20 e del locale cantina/magazzino interno A identificato al fg.1023/part. 569/sub.16 dotati fin dall'origine di autonomi accessi, mantenuti anche con la fusione dei due distinti beni nell'unità ad uso magazzino censita al fg.1023/part.569/sub.26/cat.C2, variata nella destinazione di locale commerciale (fg.1023/part.569/sub.129/cat.C1) con pratica RM172980 in data 07/12/2009 (bene pignorato) e successivamente soppressa, assumendo (di nuovo) la destinazione di locale deposito magazzino (fg.1023/part.569/sub.27/catC2) seppur privato, nella rappresentazione grafica, dell'accesso appartenuto al box auto (int.E/sub.20) di fatto ancora esistente il loco.

-l'accesso principale (già ab origine ingresso dell'interno A/sub. 16/locale cantina/deposito) risulta tamponato con un setto murario dotato di porta e finestra in luogo di un unico ampio vano come, ancora, si evince dalla presenza della serranda esterna.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà e disuso, aggravate dalla condizione di incuria rilevata in sede di sopralluogo, rilevandosi in loco diffuse infiltrazioni (sia per la presenza di umidità di risalita che di provenienza dal soprastante lastrico), porzioni di controsoffitto divelte, intonaci lesionati con controtelai a vista privi di mostre, inoltre, oggettistica varia, materiali, mobili e scatolame occupava parte della superficie calpestabile e/o intere porzioni di ambienti, tanto da limitarne la visione e le misurazioni degli spazi, non aiutata dallo stato di parziale oscurità in cui il bene versava per la scarsa illuminazione, precisando che necessitano di interventi conservativi anche le parti comuni del fabbricato con accesso da via Bompietro civici nn. 50/52.

PARTI COMUNI

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL FABBRICATO SITO ALLA VIA BOMPIETRO ANGOLO VIA CASTELLANA SICULA, costituito da un solo blocco con copertura a tetto a due falde composte da una sola scala per 11 appartamenti, fornito dall'Amministratore p.t. privo di timbri di registrazione e trascrizione, si legge (a titolo illustrativo e non esaustivo rimandando al documento in allegato che qui deve intendersi interamente riportato):

ART. 1 > forma oggetto del presente Regolamento di Condominio il fabbricato sito in Roma - via Bompietro angolo via Castellana Sicula senza numero civico, costruito su area di mq 1.534,40 circa, foglio 1023, all.1146, part. 569, in base a licenza di costruzione n. 1895/C rilasciata dal Comune di Roma il 24/12/1984 e successive varianti. Il fabbricato è stato denunciato al N.C.E.U. di Roma con scheda registrata il 04/12/1986, ricevuta 25785, partita 474179, sub da 1 a 25 compreso (oggi variati).

ART. 2 > Le parti comuni dello stabile sono quelle identificate dall'art. 1117 del C.C.

ART. 3 > A carico di tutte le singole proprietà individuali interessate da a favore del condominio, viene costituita la servitù di passaggio ovunque per consentire in qualsiasi momento l'ispezione ed effettuare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le condutture poste al servizio del fabbricato, dei grigliati, delle bocche di aerazione, delle scale di sicurezza, delle intercapedini, della rete fognante e di ogni altro impianto o servizio esistente a favore dell'intero fabbricato.

ART. 14 > PARTI COMUNI > giardino condominiale confinante con int. 3, via Bompietro, accesso al portone e rampa lavatoio.

NELLA TABELLA "A", all'epoca di redazione, fornita dall'Amministratore p.t. risulta per l'unità immobiliare intestata al sig. **** Omissis ****, corrispondente al BOX AUTO INT. "D", un valore millesimale pari a 34,18/1.000,00 e nella TABELLA "C" (rampa) un valore di 359,95/1.000,00, mentre per l'unica CANTINA intestata al tempo al costruttore risultavano valori pari a 26,29/1.000,00 nella tabella "A" e di 276,85/1.000,00 nella tabella "C".

Con e-mail del 16/05/2024 (acclusa in allegato) l'Amministratore p.t. trasmetteva copia del Regolamento di Condominio, del Verbale dell'assemblea ordinaria del giorno 05/03/2024, del Bilancio Consuntivo 2023 e del Bilancio Preventivo del 2024 approvato dall'Assemblea Condominiale, comunicando che non vi erano cause in corso, lavori straordinari deliberati in fase di realizzazione e che dai bilanci ricevuti dal precedente Amministratore si evinceva che la proprietà **** Omissis **** si articolava nel BOX n. 12 e nel BOX n.16, indicando le rispettive quote annuali/mensili:

- box 12 quota condominiale anno 2023 annuale € 198,33 mensile € 16,53.
- box 12 quota condominiale anno 2024 annuale € 132,76 mensile € 11,06.
- box 16 quota condominiale anno 2023 annuale € 252,24 mensile € 21,02.
- box 16 quota condominiale anno 2024 annuale € 172,61 mensile € 14,38.

Per poi precisare, sempre a mezzo e-mail, che il bene censito al fg.1023/part.569/sub.27 (già sub. 129) corrispondeva al solo box n. 12 e pertanto i dati relativi al box 16 dovevano essere considerati nulli.

Pertanto, non considerando i dati relativi al box n. 16 (pari per l'anno 2023 ad € 217,25 e per l'anno 2024 ad € 389,86), ma esclusivamente quelli relativi al box n. 12 come indicato dall'Amministratore nella detta e-mail risultavano da versare per il cespite in trattazione le seguenti quote:

- Bilancio Consuntivo anno 2023 > € 173,23
- Bilancio Preventivo anno 2024 > € 305,99

per un totale di € 478,82 (cifra detratta dal valore di stima).

Inoltre, dal Verbale dell'assemblea ordinaria del giorno 05/03/2024 (accluso in allegato), si vinceva nell'ordine del giorno al punto 3) REGOLARIZZAZIONE DEL PASSO CARRABILE che all'unanimità l'assemblea deliberava di "non regolarizzare il passo carrabile e di non riportarlo nei successivi ordini del giorno sollevando l'amministratore da ogni responsabilità", risultando, quindi, L'ACCESSO ALL'IMMOBILE STAGGITO ATTUALMENTE PRIVO DELL'AUTORIZZAZIONE DI PASSO CARRAIO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'EDIFICIO residenziale, con accesso pedonale dalla via Bompietro n. 50, è formato da un blocco di cinque livelli, serviti verticalmente da una scala limitata ai piani residenziali. La struttura portante è mista, la copertura a doppia falda inclinata di tetto, le facciate rifinite in listelli di cortina (seppur frontalini e intradossi necessitano di opere manutentive).

Una rampa carrabile posta al civico 52 della via Bompietro immette al PS1, ove si colloca il bene in trattazione che presenta:

- pareti tinteggiate o grezze negli spazi tecnici.
- piano di calpestio (anche rialzato/flottante) eterogeneo con pavimentazioni in gres ceramico cm 33 x cm 33 e/o rifinito in linoleum.
- servizi igienici rifiniti in piastrelle ceramiche (cm 20 x cm 20) dotati di vaso e lavandino, con ulteriore lavandino ciascuno nell'antibagno, oltre che orinatoio in quello con predisposizione per persone a mobilità ridotta.
- infissi in alluminio.
- n. 2 saracinesche metalliche avvolgibili a protezione degli ingressi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1983	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA (terreno fg.1023/part.569)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Taddei di Roma	15/07/1983	4678	1668
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/07/1983	55512	42136
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	28/07/1983	35698	Serie 1A		
Dal 04/04/1985	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA (terreno fg.1023/part.569)			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Perrotta di Rom	04/04/1985	21537	7516
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	12/04/1985		20498
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma			
Dal 22/12/1989	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA del VANO CANTINA - fg.1023/ part.569/sub.16 (oggi compreso nell'immobile in trattazione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma	22/12/1989	66712	13187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/12/1989	119883	68438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/1990	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA del BOX AUTO - fg.1023/ part.569/sub.20 (oggi compreso nell'immobile in trattazione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Farinaro di Roma	11/10/1990	52373	7378
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	08/11/1990	91903	51566
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	26/10/1990	5038	
Dal 24/12/1991	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA del LOCALE CANTINA-DEPOSITO fg.1023/ part.569/sub.16 (oggi compreso nell'immobile in trattazione)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Maria Tardini di Roma	24/12/1991	60183	405
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	09/01/1992	4221	3586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma			
Dal 16/02/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA del LOCALE MAGAZZINO fg.1023/part.569/sub.26 (già sub. 16/CANTINA-DEPOSITO fuso con sub. 20/BOX)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Angelis Mario di Roma	16/02/2007	18114	7985
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/02/2007	34611	11679
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma			
Dal 21/03/2012	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA del LOCALE COMMERCIALE fg.1023/part.569/sub.129 (già sub. 26/MAGAZZINO, già sub. 16/DEPOSITO fuso con sub. 20/BOX)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Russo di Pescara	21/03/2012	106313	16782
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	22/03/2012	30666	22679
		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 variata;

SI PRECISA CHE:

1)In data 15/07/1983 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma, rep. 4678, racc. 1668, registrato a Roma il 28/07/1983 al n. 35698, Serie 1A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 30/07/1983 ai nn. 55512/42136, i coniugi **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l'intero, vendevano al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, il terreno sito in Roma, località Tor Carbone di mq 1.534,00, compresa la mezzeria di due strade poderali, distinto al Catasto Terreni alla partita 31025, foglio 1023, part. 569 (area di sedime e pertinenza del cespite staggito).

-**** Omissis **** > proprietario 1/1

2)In data 04/04/1985 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giancarlo Perrotta di Roma, rep. 21537, racc. 7516, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 12/04/1985 al n. 20498, il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** vendeva alla società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** il terreno sito in Roma, località Tor Carbone di mq 1.534,00, compresa la mezzeria di due strade poderali, distinto al Catasto Terreni alla partita 31025, foglio 1023, part. 569 (area di sedime e pertinenza del cespite staggito).

-**** Omissis **** > proprietario 1/1

3)In data 22/12/1989 con ATTO DI COMPRAVENDITA (si acclude in allegato la nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma, rep. 66712, racc. 13187, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 29/12/1989 ai nn. 119883/68438, la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, separata, la porzione di immobile facente parte del fabbricato sito in Roma alla via Bompietro 50 con entrata dal civico provvisorio n. 52 e precisamente il VANO CANTINA (oggi compreso nell'immobile in trattazione) posto al piano seminterrato di circa 90,00 mq distinto al N.C.U. al foglio 1023, part. 569, sub. 16 (scheda n. 25785 del 04/12/1986).

-**** Omissis **** > CANTINA > proprietaria 1/1

4)In data 11/10/1990 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Paolo Farinaro di Roma, rep. 52373, racc. 7378, registrato a Roma il 26/10/1990 al n. 5038, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 08/11/1990 ai nn. 91903/51566, la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** vendeva ai coniugi **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che, in regime di comunione legale dei beni, accettavano ed acquistavano la quota indivisa di ½ ed ai coniugi **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che, in regime di comunione legale dei beni, accettavano ed acquistavano la restante quota indivisa di ½ della porzione di immobile facente parte del fabbricato sito in Roma alla via Bompietro 50 con entrata dal civ. 52 e precisamente il BOX AUTO (oggi compreso nell'immobile in trattazione) posto al piano interrato distinto con l'int. E, non ancora censito al N.C.E.U., ma denunciato all' U.T.E. di Roma

con scheda n. 12185 in data 02/02/1990 al foglio 1023, part. 569, sub. 20.

- **** Omissis **** > BOX AUTO > proprietario $\frac{1}{4}$
- **** Omissis **** > BOX AUTO > proprietario $\frac{1}{4}$
- **** Omissis **** > BOX AUTO > proprietario $\frac{1}{4}$
- **** Omissis **** > BOX AUTO > proprietario $\frac{1}{4}$

5)In data 24/12/1991 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Francesco Maria Tardini di Roma, rep. 60183, racc. 405, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 09/01/1992 ai nn. 4221/3586, la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva ai coniugi **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che, in regime di comunione legale dei beni, accettavano ed acquistavano la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ed ai coniugi **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che, in regime di comunione legale dei beni, accettavano ed acquistavano la restante quota indivisa di $\frac{1}{2}$ della porzione di immobile facente parte del fabbricato sito in Roma alla via Bompietro 50 con entrata dal civico provvisorio n. 52 e precisamente il VANO CANTINA (oggi compreso nell'immobile in trattazione) posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al foglio 1023, part. 569, sub. 16, z.c. 6, cat. C/2, cl. 7, mq 98,00, int. A.

- **** Omissis **** > CANTINA > proprietario $\frac{1}{4}$
- **** Omissis **** > CANTINA > proprietario $\frac{1}{4}$
- **** Omissis **** > CANTINA > proprietario $\frac{1}{4}$
- **** Omissis **** > CANTINA > proprietario $\frac{1}{4}$

6)In data 19/03/1996 presso Catasto dei Fabbricati (a seguito di istanza di condono 0/50446/00 presentata al Comune di Roma) con variazione di classamento in atti dal 06/02/1999 n. 28433.1/1996, venivano soppressi la CANTINA identificata al fg.1023/part.569/sub.16/cat.C2 e il BOX AUTO identificato al fg.1023/part.569/sub.20/cat.C6, generando il MAGAZZINO/DEPOSITO (unione dei detti immobili) che assumeva i dati di foglio 1023, part. 569, sub. 26, z.c. 6, cat. C/2, cl. 7, consistenza 224,00 mq, rendita € 659,41.

7)In data 16/02/2007 con ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Notaio De Angelis Mario di Roma, rep. 18114, racc. 7985, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 20/02/2007 ai nn. 34611/11679, la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva e trasferiva al coniuge **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, dichiarando di essere in regime di separazione legale dei beni, la piena proprietà della quota pari a $\frac{1}{4}$ del LOCALE CANTINA/DEPOSITO/MAGAZZINO sito in Roma, via Bompietro n. 50, ubicato al piano seminterrato di circa 224,00 mq, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 1023, part. 569, sub. 26 (nato dalla fusione con cambio di uso dell'ex sub. 16/CANTINA-DEPOSITO-MAGAZZINO e dell'ex sub. 20/BOX AUTO), cat. C/2.

- **** Omissis **** > CANTINA-DEPOSITO-MAGAZZINO > proprietario $\frac{1}{4}$
- **** Omissis **** > CANTINA-DEPOSITO-MAGAZZINO > proprietario $\frac{1}{4}$
- **** Omissis **** > CANTINA-DEPOSITO-MAGAZZINO > proprietario $\frac{2}{4}$ ($=\frac{1}{4}+\frac{1}{4}$)

8)In data 07/12/2009 presso Catasto dei Fabbricati con arbitraria variazione (in quanto a modifica del precedente uso apportato a seguito di istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 50446/95) della destinazione prot. RM1729820 (n. 354753.1/2009), veniva soppresso il LOCALE CANTINA/DEPOSITO/MAGAZZINO identificato al fg.1023/part.569/sub.26/cat.C/2 (già unione della cantina/sub.16/cat.C2 e del box/sub.20/cat.C6) generando il LOCALE COMMERCIALE (bene pignorato) identificato al foglio 1023, part. 569, sub. 129, z.c. 6, cat. C/1, cl. 7, consistenza 182,00 mq (sup. cat. 189,00 mq dal 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie), rendita € 3.778,61 (divenuta € 4.398,97 con variazione del classamento in data 24/05/2010 - pratica prot. RM0631615), articolato in ingresso, locale commerciale, 2 w.c., 2 anti w.c., 2 locali tecnici, deposito e 2 vani accessori.

9)In data 21/03/2012 con ATTO DI PERMUTA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Maria Russo di Pescara, rep. 106313, racc. 16782, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 22/03/2012 ai nn. 30666/22679, la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** a titolo di permuta trasferiva al coniuge **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, dichiarando di essere in regime di separazione legale dei beni, la piena proprietà della quota pari a $\frac{1}{4}$ del LOCALE COMMERCIALE sito in Roma, via Bompietro n. 50, ubicato al piano seminterrato di circa 182,00 mq, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 1023, part. 569, sub. 129 (già sub. 26/MAGAZZINO, nato dalla fusione con cambio di uso dell'ex sub. 16/CANTINA-DEPOSITO e dell'ex sub. 20/BOX AUTO), cat. C/1.

-**** Omissis **** > LOCALE COMMERCIALE > proprietario 2/4

-**** Omissis **** > LOCALE COMMERCIALE > proprietario 2/4

10)In data 29/03/2022 alla formalità 27312 veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il PIGNORAMENTO IMMOBILIARE generante la procedura esecutiva R.G.E. 327/2022 contro **** Omissis **** proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ del bene censito al fg.1023/part.569/sub.129/LOCALE COMMERCIALE /C1.

11)In data 18/09/2023 alla formalità 82185 veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il PIGNORAMENTO IMMOBILIARE generante la procedura esecutiva R.G.E. 937/23 (riunita con la procedura esecutiva R.G.E. 327/2022) contro **** Omissis **** (1/2) e **** Omissis **** (1/2) proprietari ciascuno della quota di $\frac{1}{2}$ del bene censito al fg.1023/part.569/sub.129/LOCALE COMMERCIALE /C1.

12)In data 15/01/2024 presso Catasto dei Fabbricati con variazione della destinazione prot. RM0023037, veniva soppresso il LOCALE COMMERCIALE identificato al fg.1023/part.569/sub.129/cat.C1 (già magazzino sub. 26/cat. C2, già unione della cantina/sub.16/cat.C2 e del box/sub.20/cat.C6) e generato nuovamente nell'uso il LOCALE MAGAZZINO identificato al foglio 1023, part. 569, sub. 27, z.c. 6, cat. C/2, cl. 7, consistenza 182,00 mq, sup. cat. 235,00 mq, rendita € 535,77.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 25/05/2016
Reg. gen. 57979 - Reg. part. 9600
Quota: 1/2
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 484.284,78
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 16/02/2012
N° repertorio: 5655
Note: l'ipoteca grava sul bene censito presso il C.d.F. al fg.1023/part.569/sub.129, oggi fg.1023/part.569/sub.27 a seguito di variazione catastale prot. RM0023037 del 15/01/2024.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 1 il 27/11/2020
Reg. gen. 123399 - Reg. part. 21545
Quota: 1/2
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.263.279,26
Rogante: Tribunale di Siena
Data: 26/05/2020
N° repertorio: 419
Note: l'ipoteca grava sul bene censito presso il C.d.F. al fg.1023/part.569/sub.129, oggi fg.1023/part.569/sub.27 a seguito di variazione catastale prot. RM0023037 del 15/01/2024.

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 29/03/2022
Reg. gen. 38777 - Reg. part. 27312
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la formalità grava sul bene censito presso il C.d.F. al fg.1023/part.569/sub.129, oggi fg.1023/part.569/sub.27 a seguito di variazione catastale prot. RM0023037 del 15/01/2024.
- **ATTO DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Roma il 18/09/2023
Reg. gen. 111769 - Reg. part. 82185
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: la formalità grava sul bene censito presso il C.d.F. al fg.1023/part.569/sub.129, oggi fg.1023/part.569/sub.27 a seguito di variazione catastale prot. RM0023037 del 15/01/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

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

1) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMA INSEDIATIVO > CITTA' DA RISTRUTTURARE - TESSUTI NEI PROGRAMMI INTEGRATI PREVALENTAMENTE RESIDENZIALI (Norme Tecniche di Attuazione: Art. 51 - Art. 52 - Art. 53).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE > TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT res. Mun. VIII n. 4 FINOCCHIO - PANTANO - Città da Ristrutturare

MUNICIPIO: VI

2) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

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

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

-TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE - art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Sistema dell'insediamento contemporaneo > Tessuto Urbano (Carta dell'Uso del Suolo - 1999).

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

1)In data 17/01/1983 i coniugi **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** presentavano presso il Comune di Roma, Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata - Serv. II - Sez. VIII il PROGETTO EDILIZIO prot. 2280 (accluso in allegato) a firma del Geom. **** Omissis **** per la costruzione di un edificio residenziale da realizzarsi sul lotto di terreno di mq 1.534,00 sito in Roma, località Tor Carbone, alla via Bompietro angolo via Castellana Sicula distinto

presso in Catasto Terreni al foglio 1023, part. 569 (area di sedime e pertinenza del cespite staggito).

Nei grafici progettuali il PS1 si articolava in un PARCHEGGIO di 98,00 mq ed in una CANTINA/DEPOSITO diversi per forma e consistenza all'attuale stato dei luoghi.

Nella relazione tecnica allegata al progetto edilizio 2280/83 si leggeva che le pareti esterne sarebbero state realizzate a cassetta in laterizi forati con interposizione di materiale isolante termico, rifinite con intonaco civile e rivestite nella parte esterna con quarzo plastico tipo graffiato. Gli infissi in legno douglas trattato al naturale con persine avvolgibili in legno. La copertura a tetto con manto di tegole in laterizio colore testa di moro e finiture interne del tipo comune.

2) In data 15/07/1983 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma, rep. 4678, racc. 1668, registrato a Roma il 28/07/1983 al n. 35698, Serie 1A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 30/07/1983 ai nn. 55512/42136, i coniugi **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti ed entrambi in solido per l'intero, vendevano al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, il terreno sito in Roma, località Tor Carbone di mq 1.534,00, compresa la mezzeria di due strade poderali, distinto al Catasto Terreni alla partita 31025, foglio 1023, part. 569 (area di sedime e pertinenza del cespite staggito).

-**** Omissis **** > proprietario 1/1

3) In data 25/01/1984 il Comune di Roma approvava il PROGETTO EDILIZIO prot. 2280/83 subordinando il rilascio del titolo autorizzativo alla presentazione di un atto mediante il quale il sig. **** Omissis **** si obbligava a vincolare a favore del Comune di Roma e a servizio della costruzione progettata l'area di mq 1.534,00 del terreno di sua proprietà; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 98,00 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio; 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; nonché a pura dimora n. 8 alberi di altezza non inferiore a mt 4; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio e la superficie coperta a piloties del piano terreno a giorno e libera.

4) In data 14/05/1984 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma, rep. 5639, racc. 2418, registrato a Roma il 29/05/1984 al n. 23761/1B, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 31/05/1984 ai nn. 45493/35254, desiderando il sig. **** Omissis **** uniformarsi a quanto chiesto dal Comune di Roma per il rilascio del titolo legittimatorio, si impegnava per sé, suoi eredi, ed aventi causa a vincolare a favore del Comune di Roma e a servizio della costruzione progettata l'area di mq 1.534,00 del terreno di sua proprietà; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 98,00 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio; 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; nonché a

pura dimora n. 8 alberi di altezza non inferiore a mt 4; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio e la superficie coperta a piloties del piano terreno a giorno e libera.

5)In data 20/09/1984 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Taddei di Roma, rep. 5915, racc. 2552, registrato a Roma il 29/09/1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 21/09/1984 ai nn. 78196/60659, il sig. **** Omissis **** integrava gli oneri assunti con l'obbligazione anzidetta, impegnandosi a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione di uso del locale lavatoio al piano piloties al servizio dell'edificio.

6)In data 22/12/1984 veniva rilasciata al sig. **** Omissis **** dal Comune di Roma, Ripartizione XV – Urbanistica – Edilizia Privata la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1895/C autorizzante il PROGETTO 2280/83 visti gli ATTIDI OBBLIGO trascritti alla formalità 35254/31.05.1984 e 60659/21.09.1984.

7)In data 04/04/1985 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giancarlo Perrotta di Roma, rep. 21537, racc. 7516, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 12/04/1985 al n. 20498, il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** vendeva alla società “**** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** il terreno sito in Roma, località Tor Carbone di mq 1.534,00, compresa la mezzeria di due strade poderali, distinto al Catasto Terreni alla partita 31025, foglio 1023, part. 569 (area di sedime e pertinenza del cespite staggito).

-**** Omissis **** > proprietario 1/1

8)In data 16/05/1985 la società **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma, Ripartizione XV – Urbanistica – Edilizia Privata la DOMANDA DI VOLTURA prot. 29205 (accluso in allegato) della concessione 1895/C/84.

9)In data 31/07/1985 veniva rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di Roma, Ripartizione XV – Urbanistica – Edilizia Privata la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1282/C (acclusa in allegato) vista la domanda di voltura prot. 29205/85.

10)In data 08/07/1985 la società **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma, Ripartizione XV –

Urbanistica – Edilizia Privata la VARIANTE PROGETTUALE prot. 40634 (acclusa in allegato), approvata dalla Commissione Edilizia in data 18/12/1985, subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un atto mediante il quale la società si obbligava a vincolare l'area occorrente di mq 1.534,00 a servizio della progettata costruzione; a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio; ad eseguire le opere di recinzione prospicienti le aree pubbliche con muretto di pietra naturale di altezza massima di cm 50, e sovrastante facoltativa cancellata di altezza massima di cm 150; a cedere gratuitamente, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, le sedi stradali di P.P. utilizzate per il computo dei volumi; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 145,00 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno 60,00 cm, nonché a porre a dimora n. 12 alberi di altezza inferiore a mt. 4,50.

11) In data 16/06/1986 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giancarlo Perrotta di Roma, rep. 25863, racc. 8601, registrato a Roma il 20/06/1986, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 19/06/1986 ai nn. 49646/33722, desiderando la società **** Omissis **** uniformarsi a quanto chiesto dal Comune di Roma per il rilascio del titolo legittimatorio, si impegnava per sé ed aventi causa a vincolare l'area occorrente di mq 1.534,00 a servizio della progettata costruzione; a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio; ad eseguire le opere di recinzione prospicienti le aree pubbliche con muretto di pietra naturale di altezza massima di cm 50, e sovrastante facoltativa cancellata di altezza massima di cm 150; a cedere gratuitamente, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, le sedi stradali di P.P. utilizzate per il computo dei volumi; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 145,00 a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno 60,00 cm, nonché a porre a dimora n. 12 alberi di altezza inferiore a mt. 4,50.

12) In data 01/09/1986 veniva rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di Roma, Ripartizione XV – Urbanistica – Edilizia Privata la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 920/C (acclusa in allegato) autorizzante il PROGETTO DI VARIANTE prot. 40634/85, visto l'Atto di Obbligo trascritto alla formalità 33722/19.06.1986, precisando che nei grafici progettuali il PS1 si articolava in un parcheggio di 145,00 mq ed una cantina/deposito di 125,00 mq.

13) In data 05/02/1987 la società **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma, Ripartizione XV – Urbanistica – Edilizia Privata la VARIANTE PROGETTUALE prot. 19723 (acclusa in allegato), approvata dalla Commissione Edilizia in data 25/03/1987, subordinando il rilascio della concessione alla presentazione di un atto mediante il quale si obbligava a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 229,58 a parcheggio privato come pertinenza dell'edificio, ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85; nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno 60,00 cm, nonché a porre a dimora n. 12 alberi di altezza inferiore a mt. 4,50.

Nel progetto 19723/87 il bene in trattazione si articolava nei seguenti due ampi locali posti al PS1:

-CANTINA di mq 88,45 (ml 6,10 x ml 14,50) composta da un unico vano dotato di ripostiglio con due pilastri liberi e quattro addossati alla parete con ingresso indipendente, segnato dalla presenza di una griglia per la raccolta delle acque, da una rampa comune.

-PARCHEGGIO - BOX AUTO di mq 115,00 (vincolato nella destinazione d'uso a pertinenza dell'edificio, unitamente a maggiore consistenza, con atto di obbligo del 27/10/1987, rep. 31814, trascritto alla form. 57108/05.11.1987 di cui si dirà appresso), a pianta pressappoco trapezoidale con all'interno tre pilastri liberi ed un piccolo ripostiglio, con autonomo accesso dall'area comune dotata di rampa carrabile di collegamento dalla strada.

Differendo dallo stato attuale per accorpamenti delle due unità immobiliari ed illeciti ampliamenti verso l'intercapedine comune, cambi di uso, variazione della distribuzione degli spazi interni, creazione di impropri sopralchi soprastanti i blocchi dei servizi igienici, variazione delle altezze per creazione di controsoffitti e pavimenti sopraelevati.

14) In data 22/10/1987 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giancarlo Perrotta di Roma, rep. 31814, racc. 10363, registrato a Roma il 05/11/1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 05/11/1987 ai nn. 96669/57108, desiderando la società **** Omissis **** uniformarsi a quanto chiesto dal Comune di Roma per il rilascio del titolo legittimatorio, si impegnava per sé ed aventi causa a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio; A DESTINARE E MANTENERE PERMANENTEMENTE UNA SUPERFICIE DI MQ 229,58 A PARCHEGGIO PRIVATO COME PERTINENZA DELL'EDIFICIO, AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE 47/85 (tra cui la superficie del box auto censito al fg.1023/part. 569/sub.20 di mq 115,00, oggi compresa nel cespite in trattazione per fusione e cambio d'uso); nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno 60,00 cm, nonché a porre a dimora n. 12 alberi di altezza inferiore a mt. 4,50.

15)In data 17/02/1988 veniva rilasciata alla società **** Omissis **** dal Comune di Roma, Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 187/C (acclusa in allegato) autorizzante il PROGETTO DI VARIANTE prot. 19723/87, visto l'Atto di Obbligo trascritto alla formalità 57108/05.11.1987.

16)Catastalmente dall'impianto meccanografico del 01/01/1989 emergeva che i beni venivano inseriti in atti censuari con i seguenti dati:

-CANTINA int. A, PS1, identificata al foglio 1023, part. 569, sub. 16, z.c. 6, cat. C/2, cl. 7, consistenza 98 mq

(evincendosi dalla grafica catastale, rispetto al progetto edilizio 19723/87, una superficie ampliata a discapito del limitrofo sub. 20).

-PARCHEGGIO – BOX AUTO int. E, PS1, identificato al foglio 1023, part. 569, sub. 20, z.c. 6, cat. C/6, cl. 9, consistenza 143 mq (evincendosi dalla grafica catastale, rispetto al progetto edilizio 19723/87, una superficie ridotta a favore del limitrofo sub. 16).

17)In data 22/12/1989 con ATTO DI COMPRAVENDITA (si acclude in allegato la nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma, rep. 66712, racc. 13187, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 29/12/1989 ai nn. 119883/68438, la società “**** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, separata, la porzione di immobile facente parte del fabbricato sito in Roma alla via Bompietro 50 con entrata dal civico provvisorio n. 52 e precisamente il VANO CANTINA (oggi compreso nell’immobile in trattazione) posto al piano seminterrato di circa 90,00 mq distinto al N.C.U. al foglio 1023, part. 569, sub. 16 (scheda n. 25785 del 04/12/1986).

-**** Omissis **** > CANTINA > proprietaria 1/1

18)In data 11/10/1990 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Paolo Farinero di Roma, rep. 52373, racc. 7378, registrato a Roma il 26/10/1990 al n. 5038, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 08/11/1990 ai nn. 91903/51566, la società “**** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** vendeva ai coniugi **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che, in regime di comunione legale dei beni, accettavano ed acquistavano la quota indivisa di ½ ed ai coniugi **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che, in regime di comunione legale dei beni, accettavano ed acquistavano la restante quota indivisa di ½ della porzione di immobile facente parte del fabbricato sito in Roma alla via Bompietro 50 con entrata dal civ. 52 e precisamente il BOX AUTO (oggi compreso nell’immobile in trattazione) posto al piano interrato distinto con l’int. E, non ancora censito al N.C.E.U., ma denunciato all’ U.T.E. di Roma con scheda n. 12185 in data 02/02/1990 al foglio 1023, part. 569, sub. 20.

-**** Omissis **** > BOX AUTO > proprietario ¼

-**** Omissis **** > BOX AUTO > proprietario ¼

-**** Omissis **** > BOX AUTO > proprietario ¼

-**** Omissis **** > BOX AUTO > proprietario ¼

19)In data 24/12/1991 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Francesco Maria Tardini di Roma, rep. 60183, racc. 405, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 09/01/1992 ai nn. 4221/3586, la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva ai coniugi **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che, in regime di comunione legale dei beni, accettavano ed acquistavano la quota indivisa

di ½ ed ai coniugi **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che, in regime di comunione legale dei beni, accettavano ed acquistavano la restante quota indivisa di ½ della porzione di immobile facente parte del fabbricato sito in Roma alla via Bompietro 50 con entrata dal civico provvisorio n. 52 e precisamente il VANO CANTINA (oggi compreso nell'immobile in trattazione) posto al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al foglio 1023, part. 569, sub. 16, z.c. 6, cat. C/2, cl. 7, mq 98,00, int. A.

-**** Omissis **** > CANTINA > proprietario ¼

20)In data 28/02/1995 veniva presentata dal sig. **** Omissis **** ai sensi della Legge 724/94 presso il Comune di Roma – Ufficio Condonò la ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (acclusa in allegato) prot. 50446/95 per (imprecisata) VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO con OPERE INTERNE per fusione di due unità immobiliari in TIPOLOGIA 4 (opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione senza aumenti della superficie utile o del volume assentito: opere di ristrutturazione edilizia come definite dalla Legge 457/78 - art. 31, lett. d).

Nel fascicolo di sanatoria, reperito con “Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi” prot. QI/2024/71657 ai sensi della Legge 241/90 ss.mm.ii. si leggeva che l'abuso era stato realizzato in data 22/12/1984 (sic!), ovvero prima del rilascio del titolo legittimatorio autorizzante l'ultima variante progettuale 19723/87 con licenza 187/C/88, per una superficie utile di mq 235,65 ed un volume pari a mc 811,206 (maggiore ai 750,00 mc consentiti dalla L. 724/94).

Risultavano versate somme con bollettini postali pari a lire 1.000.000 sul C/C 60841004 in data 20/02/1995 e di lire 2.500.000 sul C/C 255000 in data 14/12/1994 a fronte dell'autodeterminata cifra di lire 20.173.750 (soggetta all'attualità a ricalcolo/aggiornamento/integrazione da parte della P.A.).

Con protocollo 67515/2006 del 07/06/2006 (in allegato) il Dipartimento VI del Comune di Roma – U.O.N.7 Ufficio Speciale Condonò Edilizio – U.S.C.E. in virtù del vincolo di parziale inedificabilità per falde idriche a cui era soggetta la zona in cui ricadeva il manufatto chiedeva parere di competenza alla A.C.E.A. che rispondeva (prot. 14906/27.02.2007 in allegato) informando della necessità di effettuare, a cura e spesa della proprietà, un cavo di saggio sulla tubazione fognaria privata al servizio dell'edificio per consentire alla Società ATO2 S.p.A. la verifica della conformità dell'allaccio alle vigenti normative sanitarie, presupposto che la pratica sarebbe stata archiviata senza definizione in assenza della verifica di conformità richiesta.

In data 14/06/2006 con protocollo 2006/70578 in riferimento alla istanza di concessione edilizia in sanatoria 00/50446/sott.0 veniva inviata al sig. **** Omissis **** a mezzo raccomandata la seguente comunicazione a firma del Responsabile del Procedimento Dott. Arch. **** Omissis ****:

“OGGETTO: RICHIESTA DI CONCESSIONE IN SANATORIA prot. 00/50446/0.

Allo scopo di procedere all'istruttoria della domanda indicata la S.V. è invitata a presentarsi presso i nostri uffici munita della sottoelencata documentazione.

DOCUMENTI RICHIESTI:

-ricevuta dell'avvenuto accatastamento e relative planimetrie in originale, o copia conforme firmata da un tecnico abilitato.

-Documentazione fotografica dell'abuso.

-Perizia tecnica giurata per abuso superiore ai 450 mc, dalla quale risulti: lo stato dei lavori, la superficie dell'abuso (S.U. = superficie; S.N.R. = superficie non residenziale); la superficie del lotto ed il volume fuori terra dell'intera costruzione calcolato secondo i criteri di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.; riferimenti catastali (= foglio, allegati, particelle); certificazione della superficie con relative destinazioni d'uso.

-Certificato d'idoneità statica dell'edificio per abusi superiori ai 450 mc, redatto da tecnico abilitato.

-Stralcio di mappa catastale con l'indicazione dell'immobile sul territorio.

La mancata presentazione della documentazione richiesta entro i tre mesi dalla presente notifica comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione ai sensi dell'art. 2, comma 37, lettera D della Legge 23 dicembre 1996 n. 662 (la mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione).

N.B. si prega allegare copia della presente ai documenti che vengono trasmessi.”

Da quanto appurato da questo perito, la documentazione richiesta non veniva trasmessa al preposto ufficio, sebbene, non risultava al momento dell'accesso agli atti esperito presso l'U.S.C.E. del Comune di Roma l'emissione del PROVVEDIMENTO DI DINIEGO relativo alla istanza di concessione edilizia in sanatoria 00/50446/0.

Al fine si rappresenta che sarà onere dell'eventuale aggiudicatario comunicare il proprio nominativo al competente ufficio per la definizione della istanza di sanatoria demandando l'istruttoria alle considerazioni della P.A. avente già prospettato l'improcedibilità per carenza di documentazione nei termini concessi, **NON ASSICURANDOSI IN TALE SEDE, pertanto, ALCUN ESITO POSITIVO.**

Riguardo la destinazione dell'unità di cui si chiedeva la sanatoria a seguito di fusione degli originari beni (VANO CANTINA, int. A, identificata ab origine al N.C.E.U. al fg.1023/part.569/sub.16/cat.C2 e BOX AUTO, int. E, identificato al fg.1023/part.569/sub.20/cat.C6), questo perito può attestare che da quanto fornito dal preposto Ufficio, salvo una dicitura di “ABUSO DEL TIPO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE” posta alla base di un presunto calcolo affrontato dall'U.S.C.E. il 22/01/1998, nulla altro appariva in atti, ovvero veniva chiesto un cambio di uso senza specificare quale fosse la nuova destinazione, sebbene apparentemente acclarata dalla variazione catastale 28433.1/1996, generante il MAGAZZINO identificato al fg.1023/part.569/sub.26/cat.C2, successivamente arbitrariamente (sine titulo) variato nella destinazione COMMERCIALE in data 07/12/2009 con prot. RM1729820 assumendo il bene i dati di fg.1023/part.569/sub.129/cat.C1 (unità pignorata), per poi assumere nuovamente la destinazione di locale magazzino/deposito (fg.1023/part.569/sub.27/cat.C2) dopo il

pignoramento con variazione RM23037 del 15/01/2024 di cui si dirà in seguito.

21)In data 19/03/1996 presso Catasto dei Fabbricati (a seguito di istanza di condono 0/50446/00 presentata al Comune di Roma) con variazione di classamento in atti dal 06/02/1999 n. 28433.1/1996, venivano soppressi la CANTINA identificata al fg.1023/part.569/sub.16/cat.C2 e il BOX AUTO identificato al fg.1023/part.569/sub.20/cat.C6, generando il MAGAZZINO/DEPOSITO (unione dei detti immobili) che assumeva i dati di foglio 1023, part. 569, sub. 26, z.c. 6, cat. C/2, cl. 7, consistenza 224,00 mq, rendita € 659,41, articolato in un unico vano con w.c.

22)In data 16/02/2007 con ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Notaio De Angelis Mario di Roma, rep. 18114, racc. 7985, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 20/02/2007 ai nn. 34611/11679, la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva e trasferiva al coniuge **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, dichiarando di essere in regime di separazione legale dei beni, la piena proprietà della quota pari a $\frac{1}{4}$ della CANTINA/DEPOSITO/MAGAZZINO sita in Roma, via Bompietro n. 50, ubicata al piano seminterrato di circa 224,00 mq, distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio 1023, part. 569, sub. 26 (nata dalla fusione con cambio di uso dell'ex sub. 16/CANTINA-DEPOSITO e dell'ex sub. 20/BOX AUTO), cat. C/2.

-**** Omissis **** > CANTINA/DEPOSITO/MAGAZZINO > proprietario $\frac{1}{4}$

-**** Omissis **** > CANTINA/DEPOSITO/MAGAZZINO > proprietario $\frac{1}{4}$

-**** Omissis **** > CANTINA/DEPOSITO/MAGAZZINO > proprietario $\frac{2}{4}$ ($=\frac{1}{4}+\frac{1}{4}$)

23)In data 07/12/2009 il presso Catasto dei Fabbricati con arbitraria variazione della destinazione (che mutava il precedente uso apportato a seguito di istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 50446/95) prot. RM1729820 (n. 354753.1/2009), veniva soppresso il LOCALE CANTINA/MAGAZZINO/DEPOSITO (vano unico con w.c.) identificato al fg.1023/part.569/sub.26/cat.C2 (già unione della cantina/sub.16/cat.C2 e del box/sub.20/cat.C6) generando il LOCALE COMMERCIALE (bene pignorato) identificato al foglio 1023, part. 569, sub. 129, z.c. 6, cat. C/1, cl. 7, consistenza 182,00 mq (sup. cat. 189,00 mq dal 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie), rendita € 3.778,61 (divenuta € 4.398,97 con variazione del classamento in data 24/05/2010 - pratica prot. RM0631615), articolato (impropriamente sine titolo) in ingresso, locale commerciale, 2 servizi igienici con anti w.c., deposito, 2 locali tecnici e 2 vani accessori.

24)In data 21/03/2012 con ATTO DI PERMUTA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Maria Russo di Pescara, rep. 106313, racc. 16782, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 22/03/2012 ai nn. 30666/22679, la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** a titolo di permuta trasferiva al coniuge **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, dichiarando di essere in regime di separazione legale

dei beni, la piena proprietà della quota pari a $\frac{1}{4}$ del LOCALE COMMERCIALE sito in Roma, via Bompietro n. 50, ubicato al piano seminterrato di circa 182,00 mq, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 1023, part. 569, sub. 129 (già sub. 26/MAGAZZINO, nato dalla fusione con cambio di uso dell'ex sub. 16/CANTINA/DEPOSITO e dell'ex sub. 20/BOX AUTO), cat. C/1.

-**** Omissis **** > LOCALE COMMERCIALE > proprietario 2/4

-**** Omissis **** > LOCALE COMMERCIALE > proprietario 2/4

25)In data 29/03/2022 alla formalità 27312 veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il PIGNORAMENTO IMMOBILIARE generante la procedura esecutiva R.G.E. 327/2022 contro **** Omissis **** proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ del bene censito al fg.1023/part.569/sub.129/LOCALE COMMERCIALE /C1.

26)In data 18/09/2023 alla formalità 82185 veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il PIGNORAMENTO IMMOBILIARE generante la procedura esecutiva R.G.E. 937/23 (riunita con la procedura esecutiva R.G.E. 327/2022) contro **** Omissis **** (1/2) e **** Omissis **** (1/2) proprietari ciascuno della quota di $\frac{1}{2}$ del bene censito al fg.1023/part.569/sub.129/LOCALE COMMERCIALE /C1.

27)In data 15/01/2024 presso Catasto dei Fabbricati con variazione della destinazione prot. RM0023037, veniva soppresso il LOCALE COMMERCIALE identificato al fg.1023/part.569/sub.129/cat.C1 (già magazzino sub. 26/cat. C2, già unione della cantina/sub.16/cat.C2 e del box/sub.20/cat.C6) e generato nuovamente nell'uso il LOCALE MAGAZZINO identificato al foglio 1023, part. 569, sub. 27, z.c. 6, cat. C/2, cl. 7, consistenza 182,00 mq, sup. cat. 235,00 mq, rendita € 535,77, articolato catastalmente in 3 locali deposito, ripostiglio, 2 centrali tecniche, 2 servizi igienici dotati ciascuno di anti w.c. conformemente allo stato di fatto se non per la mancanza nella rappresentazione grafica dell'ingresso ab origine appartenuto al locale garage e della variante dell'ingresso principale (già ab origine ingresso dell'interno A/sub. 16/locale deposito) che tamponato con un setto murario risulta dotato di porta e finestra in luogo dell'unico ampio vano, altresì non venivano rappresentati nella grafica catastale due pilastri addossati alla parete Nord-Est. Risultando altresì, creazione di soppalchi sopra i blocchi dei servizi igienici, variazione delle altezze per creazione di controsoffitti e pavimenti sopraelevati, accorpamenti con porzioni di intercapedini, realizzazione di due setti prospicienti gli accessi con la ipotetica funzione di creare aree di filtro/accoglienza.

Date le sopraelencate difformità l'immobile staggito necessita di un ripristino dello status quo ante (nelle altezze, superfici e volumetrie con rimozione delle superfetazioni quali soppalchi, pavimenti elevati, regolarizzazione degli spazi interni per diversa conformazione dei tramezzi, etc.) con legittimazioni (ove possibile) delle opere realizzate in contrasto con quanto autorizzato o in fase di autorizzazione (l'istanza di sanatoria, di incerto esito per preannunciata improcedibilità, risulta attualmente pendente) con opere e pratiche edilizie (S.C.I.A. o quanto altro richiesto dalla P.A.) che, sebbene non assicurate in tale sede, rimarranno a cura, onere e carico dell'eventuale acquirente.

Ad aggiungersi alle difformità suddette vi è altresì il mancato rilascio del certificato di agibilità e l'espressa volontà del condominio (vedi verbale di assemblea ordinaria del 05/03/2024 in allegato) di non attivarsi per l'ottenimento del passo carrabile del cancello di ingresso che dalla via Bompietro n. 52 immette alla rampa che raggiunge i locali posti al PS1, tra cui il cespite de quo, che hanno reso necessario applicare decurtazioni dalla

valutazione di stima di cui si dirà in seguito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - già locale commerciale, già magazzino nato dalla fusione degli originari limitrofi beni ad uso cantina e box auto posti alla via Bompietro n. 52 (catastalmente civ. 50), piano S1
PIENA PROPRIETÀ su LOCALE MAGAZZINO già locale commerciale, già magazzino nato dalla fusione degli originari limitrofi beni ad uso cantina e box auto posti alla via Bompietro n. 52 in stabile residenziale con accesso dal civico n. 50 sito in Roma, zona XIV, località Borghesiana, Municipio VI (già Mun. VIII), legittimato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 1895/C/84 rilasciata visto PROGETTO EDILIZIO prot. 2280/83, visti gli ATTI DI OBBLIGO trascritti alla formalità 35254/31.05.1984 e 60659/21.09.1984, volturata con LICENZA 1282/C/85, LICENZA DI COSTRUZIONE n. 920/C/86 rilasciata vista la VARIANTE PROGETTUALE prot. 40634/85 e l'ATTO DI OBBLIGO trascritto alla formalità 33722/19.06.1986, LICENZA DI COSTRUZIONE n. 187/C/88 autorizzante il PROGETTO DI VARIANTE prot. 19723/87, visto l'ATTO DI OBBLIGO trascritto alla formalità 57108/05.11.1987, precisando che nell'ultima variante il bene staggito si articolava in un LOCALE CANTINA (censito al fg.1023/part.569/sub.16 con superficie ampliata a discapito del sub.20) e AUTORIMESSA (censita al fg.1023/part.569/sub.20 con superficie ridotta a favore del sub.16) fusi con ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 50446/95 (non definita dalla P.A. e gravata da prospettata improcedibilità per carenza documentale) e variati in un imprecisato uso, acclarato con variazione catastale 28433.1/1996 generante il MAGAZZINO identificato al fg.1023/part.569/sub.26/cat.C2 (vano unico con wc), successivamente arbitrariamente variato (in quanto a modifica del precedente uso apportato a seguito di istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 50446/95) nella destinazione COMMERCIALE (arricchendosi di impropri tramezzi interni a suddivisione degli spazi) in data 07/12/2009 con prot. RM1729820 assumendo il bene i dati di fg.1023/part.569/sub.129/cat.C1 (unità pignorata), per poi assumere nuovamente la destinazione di LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO (fg.1023/part.569/sub.27/cat.C2) con variazione RM23037 del 15/01/2024. Il cespite staggito, censito all'attualità, presso il C.d.F. al foglio 1023 part. 569, sub. 27, z.c. 5, classe 7, categoria C/2, R.C. € 535,77, piano S1, confina con area comune di accesso (B.C.N.C.-fg.1023/part.569/sub.1), box auto int. B (fg.1023/part.569/sub.17), box auto int. C (fg.1023/part.569/sub.18), Box auto int. D (fg.1023/part.569/sub.19), Box auto int. L (fg.1023/part.569/sub.25), salvo se altri. Il bene

pignorato, già identificato presso il C.d.F. al fg.1023/part.569/sub.129/cat.C1, si componeva di ingresso, locale commerciale, 2 w.c., 2 anti w.c., 2 locali tecnici, deposito e 2 vani accessori, fin quando con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA NEGOZIO A LOCALE DEPOSITO (successiva al pignoramento) del 15/01/2024, pratica n. RM0023037 in atti dal 15/01/2024 (n. 23037.1/2024) ha assunto il nuovo identificativo di fg.1023/part.569/sub.27/cat.C2 articolandosi in 3 locali deposito, ripostiglio, 2 centrali tecniche, 2 servizi igienici dotati ciascuno di anti w.c., conformemente allo stato di fatto se non per la mancanza nella rappresentazione grafica dell'ingresso ab origine appartenuto al locale garage e della variante dell'ingresso principale (già ab origine ingresso dell'interno A/sub. 16/locale deposito) che tamponato con un setto murario risulta dotato di porta e finestra in luogo dell'unico ampio vano, altresì non venivano rappresentati nella grafica catastale due pilastri addossati alla parete Nord-Est. Risultando altresì, creazione di soppalchi sopra i blocchi dei servizi igienici, variazione delle altezze per creazione di controsoffitti e pavimenti sopraelevati, accorpamenti con porzioni di intercapedini, realizzazione di due setti prospicienti gli accessi con la ipotetica funzione di creare aree di filtro/accoglienza. Stante le sopraelencate difformità, l'immobile staggito necessita di un ripristino dello status quo ante (nelle altezze, superfici e volumetrie con rimozione delle superfetazioni quali soppalchi, pavimenti elevati, etc.) e legittimazioni (ove possibile) delle opere realizzate in contrasto con quanto autorizzato o in fase di autorizzazione (l'istanza di sanatoria, di incerto esito per preannunciata improcedibilità, risulta attualmente pendente) con opere e pratiche edilizie (S.C.I.A. o quanto altro richiesto dalla P.A.) che, sebbene non assicurate nell'esito positivo in tale sede, rimarranno a cura, onere e carico dell'eventuale acquirente. Ad aggiungersi alle difformità suddette vi è altresì il mancato rilascio del certificato di agibilità e l'espressa volontà del condominio (vedi verbale di assemblea ordinaria del 05/03/2024 in allegato) di non attivarsi per l'ottenimento del passo carrabile del cancello di ingresso che dalla via Bompietro n. 52 immette alla rampa che raggiunge i locali posti al PS1, tra cui il cespite de quo, ha reso necessario applicare decurtazioni dalla valutazione di stima di cui si dirà in seguito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1023, Part. 569, Sub. 27, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 203.300,00

Premesso che con PROGETTO di COSTRUZIONE 19723/87 autorizzato con CONCESSIONE EDILIZIA 187/C/88 il bene staggito si articolava in un LOCALE CANTINA (censito al fg.1023/part.569/sub.16 con superficie ampliata a discapito del sub.20) e AUTORIMESSA (censita al fg.1023/part.569/sub.20 con superficie ridotta a favore del sub.160) e che con ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 50446/95 (non definita dall'U.S.C.E. che prospettava l'improcedibilità per mancata integrazione della documentazione nei termini concessi) veniva chiesta la fusione dei locali con cambio d'uso della destinazione, non dichiarata nella domanda, ma acclarata con la variazione catastale 28433.1/1996 che generava il magazzino (vano unico con w.c.) identificato al fg.1023/part.569/sub.26/cat.C2, successivamente arbitrariamente (in quanto a modifica del precedente uso apportato a seguito di istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 50446/95) variato nella destinazione COMMERCIALE (arricchendosi di impropri tramezzi interni a suddivisione degli spazi) in data 07/12/2009 con prot. RM1729820 assumendo il bene i dati di fg.1023/part.569/sub.129/cat.C1, per poi assumere nuovamente la destinazione di locale magazzino/deposito (fg.1023/part.569/sub.27/cat.C2) con variazione RM23037 del 15/01/2024, si ritiene congruo applicare il valore relativo a locali simili alla reale destinazione d'uso conformemente all'ultima categoria attribuita catastalmente al cespite staggito reperita presso l'Agenzia delle Entrate, allo stato di fatto ed alla richiesta pendente di sanatoria.

Cosicché, dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI nella stessa zona omogenea per immobili pressappoco simili si evince un valore di circa €/mq 700,00, dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince in un valore di €/mq 1.050,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume per magazzini un valore di €/mq 722,00 giungendo ad un valore medio di circa €/mq 824,00 che vista la presenza di un doppio accesso e le potenzialità del bene, come desunta da quanto sopra illustrato, potrebbe essere

aumentato di un 5% giungendo alla cifra di circa €/mq 865,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Roma (RM) - già locale commerciale, già magazzino nato dalla fusione degli originari limitrofi beni ad uso cantina e box auto posti alla via Bompietro n. 52 (catastalmente civ. 50), piano S1	235,00 mq	865,00 €/mq	€ 203.300,00	100,00%	€ 203.300,00
				Valore di stima:	€ 203.300,00

Valore di stima: € 203.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	5,00	%
Istanza di sanatoria pendente, necessità di opere manutentive, ripristini, legittimazioni, mancanza di agibilità e autorizzazione passo carrabile	20,00	%
Morosità condominiali 2023/2024 (v. situazione contabile inviata dall'Amministratore p.t. in allegato)	479,22	€

Valore finale di stima: € 152.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La procedura esecutiva R.G.E. 937/2023 promossa da **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari della quota di 1/2 ciascuno del bene sito in Roma alla via Bompietro n. 52, compreso nel condominio di via Bompietro civ. 50, risulta unita alla procedura in epigrafe distinta al R.G.E. 327/2022 promossa da **** Omissis **** contro **** Omissis **** proprietario della quota di 1/2 del detto immobile.

Si segnala, inoltre, che il bene pignorato identificato al foglio 1023, part.569, sub.129, cat.C/1, assumeva dopo i citati pignoramenti i dati catastali di foglio 1023, part.569, sub.27, cat. C/2.

Infatti, con PROGETTO di COSTRUZIONE 19723/87 autorizzato con CONCESSIONE EDILIZIA 187/C/88 il bene staggito si articolava in un LOCALE CANTINA (censito al fg.1023/part.569/sub.16 con superficie ampliata a

discapito del sub.20) e AUTORIMESSA (censita al fg.1023/part.569/sub.20 con superficie ridotta a favore del sub.160) e che con ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA prot. 50446/95 (non definita dall'U.S.C.E. che prospettava l'improcedibilità per mancata integrazione della documentazione nei termini concessi) veniva chiesta la fusione dei locali con cambio d'uso della destinazione, non dichiarata nella domanda, ma acclarata con la variazione catastale 28433.1/1996 che generava il magazzino (vano unico con w.c.) identificato al fg.1023/part.569/sub.26/cat.C2, successivamente arbitrariamente (in quanto a modifica del precedente uso apportato a seguito di istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 50446/95) variato nella destinazione COMMERCIALE (arricchendosi di impropri tramezzi interni a suddivisione degli spazi) in data 07/12/2009 con prot. RM1729820 assumendo il bene i dati di fg.1023/part.569/sub.129/cat.C1 (bene pignorato), per poi nuovamente assumere la destinazione di locale magazzino/deposito (fg.1023/part.569/sub.27/cat.C2) dopo il pignoramento con variazione RM23037 del 15/01/2024.

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 13/08/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 01. ELABORATO PLANIMETRICO 1986
- ✓ Visure e schede catastali - 02. ELENCO SUBALTERNI 1986
- ✓ Visure e schede catastali - 03. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 1023 part 569 sub 16
- ✓ Planimetrie catastali - 04. PLANIMETRIA CATASTALE IMPIANTO fg. 1029 part 569 sub 16
- ✓ Visure e schede catastali - 05. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 1023 part 569 sub 20
- ✓ Planimetrie catastali - 06. PLANIMETRIA CATASTALE IMPIANTO fg. 1029 part 569 sub 20
- ✓ Visure e schede catastali - 07. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 1023 part 569 sub 26
- ✓ Planimetrie catastali - 08. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 1029 part 569 sub 26
- ✓ Visure e schede catastali - 09. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 1023 part 569 sub 129
- ✓ Planimetrie catastali - 10. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 1023 part 569 sub 129 - soppressa
- ✓ Visure e schede catastali - 11. ELABORATO PLANIMETRICO 2024
- ✓ Visure e schede catastali - 12. ELENCO SUBALTERNI 2024

- ✓ Visure e schede catastali - 13. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 1023 part 569 sub 27
- ✓ Planimetrie catastali - 14. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 1029 part 569 sub 27
- ✓ Atto di provenienza - 15. ATTO DI COMPRAVENDIA 4678 del 15.07.1983
- ✓ Atto di provenienza - 16. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 21537 del 04.04.1985
- ✓ Atto di provenienza - 17. NOTA TRASCRIZIONE form. 68438 del 29.12.1989 - COMPRAVENDITA rep. 66712 del 22.12.1989
- ✓ Atto di provenienza - 18. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 52373 del 11.10.1990 - form. 51566 del 08.11.1990
- ✓ Atto di provenienza - 19. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 60183 del 24.12.1991 - form. 3586 del 09.01.1992
- ✓ Atto di provenienza - 20. NOTA TRASCRIZIONE form. 11679 del 20.02.2007 - COMPRAVENDITA rep. 18114 del 16.02.2007
- ✓ Atto di provenienza - 21. ATTO COMPRAVENDITA rep. 106303 del 21.03.2012 - form. 22679 del 22.03.2012
- ✓ Concessione edilizia - 22. LICENZA EDILIZIA 1895_C del 22.12.1984
- ✓ Altri allegati - 23. PROGETTO EDILIZIO 2280 del 17.01.1983
- ✓ Altri allegati - 24. ATTO DI OBBLIGO rep. 5639 del 14.05.1984
- ✓ Altri allegati - 25. ATTO DI OBBLIGO rep. 5915 del 20.09.1984
- ✓ Concessione edilizia - 26. LICENZA n. 1282C_del 31.07.1985
- ✓ Altri allegati - 27. DOMANDA DI VOLTURA prot. 29205 del 16.05.1985
- ✓ Concessione edilizia - 28. LICENZA EDILIZIA 920_C del 01.09.1986
- ✓ Altri allegati - 29. PROGETTO EDILIZIO 40634 del 08.07.1985
- ✓ Altri allegati - 30. ATTO DI OBBLIGO rep. 25863 del 16.6.1986
- ✓ Concessione edilizia - 31. LICENZA n. 187_c_del 05.02.1987
- ✓ Altri allegati - 32. PROGETTO EDILIZIO 19723 del 05.02.1987
- ✓ Altri allegati - 33. ATTO DI OBBLIGO rep. 31814 del 22.10.1987
- ✓ Altri allegati - 34. ISTANZA DI CONDONO 0-50446
- ✓ Altri allegati - 35. Contatti con Amministratore e REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- ✓ Foto - 36. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 37. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Altri allegati - 38. ISPEZIONE IPOTECARIA fg.1023_part.569_sub.129
- ✓ Altri allegati - 39. ISPEZIONE IPOTECARIA fg.1023_part.569_sub.27 - visura negativa

✓ Altri allegati - 40. PERIZIA VERSIONE PRIVACY