

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 1503/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto 1 .....	6
Descrizione .....	7
Titolarità .....	7
Dati Catastali .....	7
Stato di occupazione .....	7
Lotto 2 .....	8
Descrizione .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
Titolarità .....	9
Confini .....	10
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	16
Lotto 3 .....	23
Descrizione .....	24
Completezza documentazione ex art. 567 .....	24
Titolarità .....	24
Confini .....	26
Consistenza .....	26
Cronistoria Dati Catastali .....	27
Dati Catastali .....	28
Stato conservativo .....	28
Parti Comuni .....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	30
Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali .....	31

Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Regolarità edilizia.....	33
Lotto 4.....	43
Descrizione.....	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità.....	44
Confini.....	47
Consistenza.....	47
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali.....	48
Stato conservativo.....	49
Parti Comuni.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione.....	50
Provenienze Ventennali.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	51
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	52
Lotto 5.....	60
Descrizione.....	61
Completezza documentazione ex art. 567.....	61
Titolarità.....	61
Confini.....	64
Consistenza.....	64
Cronistoria Dati Catastali.....	64
Dati Catastali.....	65
Stato conservativo.....	66
Parti Comuni.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione.....	67
Provenienze Ventennali.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	67
Normativa urbanistica.....	68
Regolarità edilizia.....	69
Lotto 6.....	74
Descrizione.....	75
Completezza documentazione ex art. 567.....	75

Titolarità.....	76
Confini .....	78
Consistenza .....	78
Cronistoria Dati Catastali .....	79
Dati Catastali.....	80
Precisazioni .....	81
Stato conservativo.....	81
Parti Comuni.....	81
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	82
Stato di occupazione.....	83
Provenienze Ventennali .....	84
Formalità pregiudizievoli.....	84
Normativa urbanistica.....	85
Regolarità edilizia.....	85
Stima / Formazione lotti.....	94
<b>Lotto 1</b> .....	94
<b>Lotto 2</b> .....	94
<b>Lotto 3</b> .....	96
<b>Lotto 4</b> .....	97
<b>Lotto 5</b> .....	98
<b>Lotto 6</b> .....	100

## INCARICO

---

In data 18/11/2022, 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 23/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Daniele Manin n. 14
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Aurelia n. 641, edificio D, interno 18, piano 4
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Aurelia Antica n. 425, interno 27, piano 2
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaele Balestra nn. 32-34-36 (catastalmente nn. 32-34), piano terra
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Farnesina n. 143, piano terra - piano S1
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Duccio Buoninsegna nn. 98-100-102-104, edificio A, interno 3, piano terra

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Daniele Manin n. 14

## DESCRIZIONE

---

Negozio identificato presso il C.d.F. al fg.482/part.76/sub.540 oggetto di separata relazione a firma del precedente nominato perito.

## TITOLARITÀ

---

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

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

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	482	76	540		C1						

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Si rimanda alle relazioni redatte dal custode giudiziario non essendo il cespite staggito oggetto di questa perizia.

## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Aurelia n. 641, edificio D, interno 18, piano 4

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE, sita in Roma, Municipio XIII, parte di un complesso sorto a "residence" con accesso da via Aurelia n. 641 comprendente n. 7 fabbricati disposti su un lotto pressappoco rettangolare che a partire dal bordo della via Aurelia degrada verso il basso con lieve pendenza. I fabbricati vennero realizzati secondo un progetto unitario identico per tutti al quale, di volta in volta, venivano apportate modifiche onde diversificarli uno dall'altro, risultando dai fascicoli progettuali reperiti presso la P.A. carenze documentali e confusione tra le diverse palazzine.

Il villino "Dahlia - lotto D" (comprendente il cespite staggito), sebbene autorizzato con progetto Edilizio 27668/62 autorizzato con Licenza di Costruzione 24/C/62, variato con progetto 69398/62 autorizzato con Licenza di Costruzione 131/D/62, con progetto 10897/65 autorizzato con licenza 409/D/65, con progetto 53020/79 autorizzato con concessione 1637/C/80 e con progetto 579/81 autorizzato con concessione 1173/C/81, risulta difforme dai titoli citati, non potendo questo perito dagli elementi al momento reperiti, attestarne la conformità urbanistica-edilizia, né assicurarne una legittimazione, motivo per cui è stata applicata una percentuale di detrazione dalla valutazione di stima, rimanendo ogni problematica derivante dalla non conformità in capo all'assegnatario.

Il bene posto al piano quarto, distinto con l'interno n. 18, identificato presso il C.d.F. al foglio 422, part. 33, sub. 140, z.c. 5, cat. A/2, cl. 3. R.C. € 433,82, confinante con distacchi verso proprietà condominiale su due lati, corridoio comune di accesso, appartamento int. 19 (fg.442/part.33/sub.141), appartamento int. 16bis (fg.442/part.33/sub.139), salvo se altri, si sviluppava nella planimetria catastale in ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazzo, conformemente allo stato dei luoghi a meno della presenza del cavedio posto in facciata ad uso presunto di canna di sfiato e/o fumaria (apparentemente non a norma), della demolizione di una porzione di parapetto del terrazzo e della presenza di un soppalco nel disimpegno limitante l'altezza a 2,20 ml in contrasto con il Regolamento Edilizio che impone, per tali ambienti, una quota minima di 2,40 ml.

## 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)

SI PRECISA, RINVIANDO A QUANTO ILLUSTRATO NEL CAPITOLO “REGOLARITA’ EDILIZIA” CHE:

1.In data 28/10/1955 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Giuseppe Grispini di Roma rep. 46068, registrato a Roma il 15/11/1955 al n. 4620 – vol. 819/1 - Atti Pubblici e trascritto a Roma in data 21/11/1955 al n. 45275 di formalità, acquistava l’area su cui successivamente costruiva il complesso edilizio di cui il villino comprendente il cespite de quo era parte.

2.In data 21/01/1966 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la nuova denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con deliberazione dell’assemblea straordinaria di cui al verbale redatto dal Notaio Vincenzo Carosi di Roma in data 21/01/1965, rep. 18115, registrato a Roma in data 25/01/1966 al n. 1468 – vol. 1176 – Atti Pubblici e trascritto a Roma in data 28/01/1966 al n. 4707 di formalità.

3.In data 12/12/1980 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con verbale di trasformazione a rogito del Notaio Giacobini di Roma, rep. 3741, registrato a Roma il 23/12/1980 al n. 23581 – Atti Pubblici, trascritto a Roma in data 22/01/1981 al n. 4472 di formalità.

4.In data 07/07/1983 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Nicola Cinotti di Roma rep. 10952, racc. 3339, registrato a Roma il 25/07-1983 al n. 34922, serie 1A - Atti Pubblici e trascritto a Roma 1 in data 26/07/1993 al n. 40895 di formalità, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettava ed acquistava la porzione immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Roma avente accesso dal civ. n. 641 di via Aurelia e precisamente dal villino denominato “DAHLIA” distinto con la lettera D, appartamento posto al piano attico, distinto con l’interno n. 18, composto di soggiorno, angolo cottura, bagno e terrazzo annesso, confinante con appartamento int. 19, corridoio di accesso, appartamento int. 16/bis e distacco su due lati, salvo altri, alla cifra di lire 53.000.000.

5.In forza di decreto di trasferimento immobili emesso il 26/09/2005 dal Tribunale Civile di Roma, rep. 970, trascritto il 11/10/2005 ai nn. 136532/80106 (si acclude in allagato la nota di trascrizione) il bene pervenne da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota dell’intero in piena proprietà alla cifra di aggiudicazione pari ad euro 210.000,00.

**CONFINI**

---

Il bene confina con distacchi verso proprietà condominiale su due lati, corridoio comune di accesso, appartamento int. 19 (fg.442/part.33/sub.141), appartamento int. 16bis (fg.442/part.33/sub.139), salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,60 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,74 m	4
Terrazzo	30,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/09/1979 al 09/02/1982	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 36, Sub. 54, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Piano 4
Dal 09/02/1982 al 07/07/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 36, Sub. 54, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Piano 4
Dal 07/07/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 33, Sub. 140, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Piano 4
Dal 01/01/1992 al 27/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 36, Sub. 54, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 433,82 Piano 4
Dal 27/05/2005 al 26/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 33, Sub. 140, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 433,82 Piano 4
Dal 26/09/2005 al 12/06/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 33, Sub. 140, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 433,82

		Piano 4
Dal 12/06/2009 al 21/05/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 33, Sub. 140, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 433,82 Piano 4
Dal 21/05/2010 al 12/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 33, Sub. 140, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 433,82 Piano 4
Dal 12/06/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 33, Sub. 140, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 433,82 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 13/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 33, Sub. 140, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 433,82 Piano 4

#### 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
	422	33	140	5	A2	3	2 vani	46 mq	433,82 €	4	

#### Corrispondenza catastale

L'UNITA' IMMOBILIARE si articola catastalmente in ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazzo, conformemente allo stato dei luoghi a meno della presenza del cavedio posto in facciata ad uso presunto di canna di sfiato e/o fumaria (apparentemente non a norma), della demolizione di

una porzione di parapetto del terrazzo e della presenza di un soppalco nel disimpegno limitante l'altezza a 2,20 ml in contrasto con il Regolamento Edilizio che impone, per tali ambienti, una quota minima di 2,40 ml.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è completamente da mantenere (internamente, esternamente, negli impianti, in ogni finitura, nelle parti comuni, etc), risultando l'edificio interessato da iniziati interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020 (Superbonus) non completati come testimonia la presenza di ponteggi coprenti le facciate ed i residui di materiali da costruzione sul terrazzo che altresì presentava al momento del sopralluogo una porzione di parapetto demolita risultando unito nell'uso e consistenza al limitrofo lastrico.

Inoltre, un allagamento con presenza di acqua maleodorante, presumibilmente causata da un rigurgito della colonna di scarico condominiale verificatosi per ostruzione dei condotti, con infiltrazioni fin presso l'unità immobiliare sottostante a quella in trattazione, causava un ammaloramento degli elementi bagnati, quali gli intonaci, le porte, lo zoccolino e soprattutto diffusamente il piano di calpestio con rigonfiamenti e deterioramento del parquet, rimandando al riguardo alle relazioni del custode giudiziario in atti di causa.

## PARTI COMUNI

---

Con PEC inviata alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in data 31/03/2023 (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 del bene staggito, nonché di fornire il regolamento di condominio e le tabelle millesimali. Al riguardo NULLA veniva fornito a questo perito che pertanto non risulta a conoscenza dei dati relativi alle parti comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio risulta realizzato con struttura portante di c.a., tamponature a cassetta, facciate rivestite in listelli di cortina (attualmente il rivestimento esterno è smontato per futura apposizione del "cappotto termico" tanto che risultano in loco facciate con impalcature) e coperture a falde di tetto alternate a porzioni in piano.

### L'UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA PRESENTA:

- pareti intonacate e tinteggiate.
- pavimenti in parquet.
- infissi in alluminio con sistema di oscuramento in serranda avvolgibile elettriche (non funzionanti).
- servizio igienico dotato di sanitari ceramici (vaso, bidet, lavabo e doccia) e finiture ceramiche (cm 20 x cm 20).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile, non abitato, risulta nell'uso della società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato nel capitolo "TITOLARITA' DELL'IMMOBILE".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 11/10/2005  
Reg. gen. 136533 - Reg. part. 41506  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 360.000,00  
Rogante: Notaio Torin a Fabio di Roma  
Data: 26/09/2005  
N° repertorio: 16718
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 30/12/2013  
Reg. gen. 126503 - Reg. part. 18103  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: Notaio Marco Papi di Roma  
Data: 23/12/2013  
N° repertorio: 128658  
N° raccolta: 41258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 05/11/2018  
Reg. gen. 126842 - Reg. part. 23394  
Quota: 1/1  
Importo: € 378.539,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 378.539,63  
Rogante: Tribunale di Roma

Data: 20/07/2018  
N° repertorio: 16694

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 10/08/2021  
Reg. gen. 110941 - Reg. part. 77640  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che quanto illustrato nella soprastante tabella è stato reperito dalla Certificazione Notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari effettuate dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore e a carico del pignorato e dei suoi danti causa (II comma art. 567 c.p.c. - L. 03.08.1998 n. 32).

### **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 > SISTEMI INSEDIATIVO > CITTÀ CONSOLIDATA, TESSUTO 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 - Aree di visuale.

- TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI - art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > Lett. c) e b) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche oltre che vaste località per zone di interesse archeologico ed aree urbanizzate dei P.T.P.R.

- TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE - art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Tessuto urbano - Carta dell'Uso del Suolo (1999). Parzialmente le aree comuni interessate dal Sistema dell'insediamento archeologico: Centri antichi, necropoli, abitati ("Forma italiae" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carta Archeologica" - Prof. Giuseppe Lugli. Beni del Patrimonio Monumentale Storico e Architettonico > Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.

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

## 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 IL CESPITE PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1. In data 28/10/1955 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Giuseppe Grispi di Roma rep. 46068, registrato a Roma il 15/11/1955 al n. 4620 – vol. 819/1 - Atti Pubblici e trascritto a Roma in data 21/11/1955 al n. 45275 di formalità, acquistava l'area su cui successivamente costruiva il complesso edilizio di cui il villino comprendente il cespite de quo era parte.

2. In data 25/01/1962 con protocollo 27668 la Soc. "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" presentava per il villino denominato "D" un PROGETTO PER CIVILE ABITAZIONE (accluso in allegato), approvato dall'Ispettorato Edilizio, Sezione IV in data 17/09/1962.

3. In data 13/10/1962 il Comune di Roma rilasciava la LICENZA 24/C autorizzante il progetto 27668/62, successivamente variato con progetto prot. 69398/62 autorizzato con Licenza di Costruzione 131/D/62.

Si precisa che il fabbricato è parte di un complesso immobiliare più ampio articolato nei lotti "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" i cui rispettivi VILLINI per civile abitazione assumevano la denominazione floreale di: "Anemone", "Begonia", "Cyclamen", "DAHLIA" (di cui il bene in trattazione è parte), "Edelweiss", "Fuchsia", "Gardenia", oggetto dei seguenti progetti ed autorizzazioni rilasciate su istanza della Soc. "\*\*\*\*\*" proprietaria del terreno sito in via Aurelia Antica 641 della superficie di 8.700 mq circa distinto in catasto al mappale 422 con porzione dei numeri 27-33-34-35-36-191:

### VILLINO ANEMONE – LOTTO A

a) Progetto Edilizio 27674/62 approvato in data 17/09/1962 e autorizzato con Licenza di Costruzione 1533/A/03.11.62

b) Progetto Edilizio a variante 65025/62 autorizzato con Licenza di Costruzione 101/D/62

### VILLINO BEGONIA – LOTTO B



- a) Progetto Edilizio 27671/62 approvato in data 26/09/1962 e autorizzato con Licenza di Costruzione 1532/A/03.11.62
- b) Progetto Edilizio a variante 65027/62 autorizzato con Licenza di Costruzione 103/D/62

#### VILLINO CYCLAMEN – LOTTO C

- a) Progetto Edilizio 27669/62 approvato in data 17/09/1962 e autorizzato con Licenza di Costruzione 25/C/23.10.62
- b) Progetto Edilizio a variante 69399/62 autorizzato con Licenza di Costruzione 128/D/62

#### VILLINO DAHLIA – LOTTO D (di cui il bene in trattazione è parte)

- a) Progetto Edilizio 27668/62 (accluso in allegato) approvato in data 17/09/1962 e autorizzato con Licenza di Costruzione 24/C/23.10.62 a seguito della sottoscrizione dell'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Buoncristiano di Arsoli del 03/07/1962, rep. 10081, registrato a Tivoli il 06/07/1962 al n. 39, vol. 98, Mod. II, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 20/09/1962 ai nn. 66960/45744 con il quale la società si obbligava a vincolare l'area occorrente di mq 1.015,92 al servizio della progettata costruzione.
- b) Progetto Edilizio a variante 69398/62 approvato dalla C.E. in data 24/01/1964 e autorizzato con Licenza di Costruzione 131/D/62.

#### VILLINO EDELWEISS – LOTTO E

- a) Progetto Edilizio 27670/62 approvato in data 22/10/1962 e autorizzato con Licenza di Costruzione 1536/A/03.11.62.
- b) Progetto Edilizio a variante 69397/62 autorizzato con Licenza di Costruzione 130/D/62.

#### VILLINO FUCHSIA – LOTTO F

- a) Progetto Edilizio 27672/62 approvato in data 26/09/1962 e autorizzato con Licenza di Costruzione 1535/A/03.11.62.
- b) Progetto Edilizio a variante 65028/62 autorizzato con Licenza di Costruzione 104/D/62.

#### VILLINO GARDENIA – LOTTO G

- a) Progetto Edilizio 27673/62 approvato in data 17/09/1962 ed autorizzato con Licenza di Costruzione 1534/A/03.11.62.
- b) Progetto Edilizio a variante 65026/62 autorizzato con Licenza di Costruzione 102/D/62.

Precisando che i progetti di variante presentati in data 29/11/1962 con i protocolli nn. 69398/62, 69399/62, 69397/62, 65027/62, 65028/62, 65026/62, 65025/62, approvati dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma rispettivamente nelle date 28/01/1963, 28/01/1963, 28/01/1963, 29/12/1962, 29/12/1962, 29/12/1962, 29/12/1962 avevano il fine di dotare i fabbricati di una riserva di acqua (pur prevista la distribuzione dell'acqua a contatore) con la costruzione al piano servizi di cabine idriche, locali lavatoi e stenditoi.

4. In data 23/10/1963 il Comune di Roma con Ordinanza 3176 (acclusa in allegato) del 23/10/1963 per opere eseguite in difformità dai detti progetti approvati per sbancamento delle zone di distacco, costruzione muro di

sostegno a confine con la chiesa parrocchiale e realizzazione di solette in c.a. per la copertura delle parti sbancate, notificava la sospensione dei lavori, diffidando la società a non riprendere i lavori se non dopo aver reso le costruzioni conformi ai progetti e la sottoscrizione di un atto di obbligo per vincolo di destinazione dei piani servizi.

5. In data 23/10/1963 veniva sottoscritto l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) rep. 22928, racc. 7999 a rogito del Notaio Pietro Carusi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 26/10/1963 alla formalità 63813, impegnandosi la società costruttrice a non destinare ad abitazioni i locali sottotetto.

E presentate le seguenti varianti edilizie per il complesso immobiliare denominato (nei progetti presentati) "VILLE RADIEUSE" RESIDENCE:

-VILLINO ANEMONE - LOTTO A > progetto 10895/65 autorizzato con licenza 313/B del 09/09/1965.

-VILLINO BEGONIA - LOTTO B > progetto 10894/65 autorizzato con licenza 411/D del 09/09/1965.

-VILLINO CYCLAMEN - LOTTO C > progetto 10896/65 autorizzato con licenza 309/C del 09/09/1965.

-VILLINO DAHLIA - LOTTO D (di cui il bene in trattazione è parte) > progetto 10897/65 (accluso in allegato) approvato dalla C.E. in data 25/06/1965 ed autorizzato con licenza 409/D del 09/09/1965 (non avendo riportato parere favorevole dalla C.P. la precedente variante 65704/63).

-VILLINO EDELWEISS - LOTTO E > progetto 10898/65 autorizzato con licenza 307/C del 09/09/1965.

-VILLINO FUCHSIA - LOTTO F > progetto 10899/65 autorizzato con licenza 410/D del 09/09/1965.

-VILLINO GARDENIA - LOTTO G > progetto 10893/65 autorizzato con licenza 315/B del 09/09/1965.

6. In data 21/01/1966 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la nuova denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con deliberazione dell'assemblea straordinaria di cui al verbale redatto dal Notaio Vincenzo Carosi di Roma in data 21/01/1965, rep. 18115, registrato a Roma in data 25/01/1966 al n. 1468 - vol. 1176 - Atti Pubblici e trascritto a Roma in data 28/01/1966 al n. 4707 di formalità.

7. In data 04/02/1966 veniva notificata l'Ordinanza n. 1124 del 04/02/1966 di revoca della Ordinanza 3176/63.

8. In data 11/05/1966 il Comune di Roma con Ordinanze 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730 notificava rispettivamente per i villini "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" una nuova sospensione dei lavori sul presupposto della mancanza della voltura alla nuova denominazione sociale della società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" delle licenze di costruzione intestate a "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", per maggiori superfici coperte, ampliamenti dei piani attici, diverse altezze.

9. In data 04/07/1966, al fine di determinare la controversia sorta per impugnazione delle dette ordinanze, veniva stipulato un ATTO DI OBBLIGO (si acclude in allegato la nota di trascrizione) tramutato in atto pubblico per Notaio Carosi Vincenzo in data 04/07/1966 rep. 19729, racc. 7274, registrato a Roma il 07/07/1966, Vol. 1284 n. 1249, trascritto ai RR.II. di Roma in data 08/07/1966, R.G. n. 54399, R.P. n. 36303 vincolando a sanatoria delle asserite difformità un'ulteriore area di mq 315 a servizio delle costruzioni oltre all'area già vincolata di mq 7.139, nonché mq 1103 dei locali interrati esistenti nei distacchi a parcheggio privato.

10. Dall'analisi dei documenti reperiti presso i pubblici uffici, inoltre emergeva che il Comune di Roma contestava la mancanza dell'impegno di rinterro dei distacchi o parziale demolizione del muro di confine, avendo la società costruttrice iniziato a realizzare tamponature con muratura della parte eccedente quella consentita in luogo del chiesto rinterro e con proseguo delle vicende anche giudiziarie sulla questione che portarono ad altri lavori di adeguamento da parte della società costruttrice.

11. In data 25/06/1968 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella sua qualità di amministratrice unica della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presentava domanda al Ministero del Turismo e dello Spettacolo per ottenere il contributo dello Stato a favore dell'industria alberghiera ai sensi della Legge 68 del 15/02/1962 successivamente modificata con Legge 42 del 01/06/1966 per la costruzione di un complesso edilizio autorizzato con licenza 313 B in data 09/09/1965. Con lettera del 27/03/1968 l'Ente Provinciale per il Turismo ai sensi dell'art. 7 della precitata Legge 68/62 chiedeva il parere della Giunta Municipale circa l'opportunità dell'iniziativa ai fini dello sviluppo turistico della zona in considerazione del crescente afflusso del turismo a Roma e dell'insufficiente ricettività alberghiera della città nel periodo di alta stagione turistica, che con Deliberazione n. 7309 nella seduta del 26/09/1968 (acclusa in allegato) esprime parere favorevole in ordine alla costruzione di un complesso alberghiero in Roma via Aurelia 641.

12. In data 18/01/1974 veniva rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 44 per il fabbricato in trattazione - VILLINO RESIDENCE articolato al piano quarto in 4 camere e 4 bagni, ovvero a tale livello non si evinceva l'unità immobiliare in trattazione nella attuale conformazione e destinazione.

13. In atti catastali l'immobile si ritrovava fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 con la destinazione di albergo, ovvero categoria D/2 identificato al foglio 422, part. 33, 34, 35, 36, 332, 331, 330, 320, 319, 191, per poi essere variato nella categoria A/2 - civile abitazione (fg.422/part.33-34-35-36-332-331-330-320-319-191) dal 09/10/1979 ed ancora dal 20/09/1979 con prot. n. 532.2/1979 in fg.422/part.36/sub.54 ed assumendo con pratica RM0566552 per allineamento mappe gli attuali dati censuari fg.422/part.33/sub.140. Per le dette variazioni catastali, sulla base dei documenti in possesso di questo perito, salvo altro non reperito, non risulta riscontro con eventuali autorizzazioni edilizie.

14. In data 17/12/1979 veniva presentato il progetto 53020 (accluso in allegato) per la demolizione e ricostruzione di tramezzi interni approvato dalla commissione edilizia con parere favorevole in data 07/05/1980. Il progetto reperito presso il Dip. P.A.U. - Comune di Roma da questo perito riportava variazioni del piano terra, primo, secondo e terzo, non comprendendo il piano quarto ove era posto il bene in trattazione.

15. In data 23/07/1980 veniva rilasciata la licenza 1637/C (acclusa in allegato) autorizzante il progetto 53020/79 per la trasformazione interna del villino Dahlia – Lotto D.

16. In data 12/12/1980 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con verbale di trasformazione a rogito del Notaio Giacobini di Roma, rep. 3741, registrato a Roma il 23/12/1980 al n. 23581 – Atti Pubblici, trascritto a Roma in data 22/01/1981 al n. 4472 di formalità.

17. In data 08/01/1981 veniva presentata la VARIANTE AL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE INTERNA DEL FABBRICATO SITO IN ROMA ALLA VIA AURELIA N. 641 – VILLINO DAHLIA con protocollo n. 579 (accluso in allegato). Il progetto reperito presso il Dip. P.A.U. - Comune di Roma da questo perito riportava variazioni del piano terra, primo, secondo e terzo, non comprendendo il piano quarto ove era posto il bene in trattazione.

18. In data 02/12/1981 veniva rilasciata la licenza 1173/C (acclusa in allegato) autorizzante il progetto 579/81 per la trasformazione interna del villino Dahlia – Lotto D.

19. In data 07/07/1983 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Nicola Cinotti di Roma rep. 10952, racc. 3339, registrato a Roma il 25/07-1983 al n. 34922, serie 1A - Atti Pubblici e trascritto a Roma 1 in data 26/07/1993 al n. 40895 di formalità, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* già \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in dipendenza di verbale di trasformazione a rogito del Notaio Giacobini di Roma del 12/12/1980, rep. 3741, registrato a Roma il 23/12/1980 al n. 23581 – Atti Pubblici e trascritto a Roma in data 22/01/1981 al n. 4472 di formalità, vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettava ed acquistava la porzione immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Roma avente accesso dal civ. n. 641 di via Aurelia e precisamente dal villino denominato “DAHLIA” distinto con la lettera D, appartamento posto al piano attico, distinto con l’interno n. 18, composto di soggiorno, angolo cottura, bagno e terrazzo annesso, confinante con appartamento int. 19, corridoio di accesso, appartamento int. 16/bis e distacco su due lati, salvo altri, alla cifra di lire 53.000.000.

Nell’atto si precisava che:

- Il bene risultava variato nella consistenza con concessione n. 1637/C del 23/07/1980, prot. 53020/1979 e successiva variante n. 1173/C del 02/12/1981, prot. 579/81 rilasciate dal Comune di Roma.

- La società venditrice, senza dover chiedere autorizzazioni né corrispondere alcunché a chicchessia e fatta, beninteso, eccezione per la porzione immobiliare compravenduta, si riservava per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo: la proprietà di tutti i distacchi e di tutte le aree non coperte dai villini che costituivano il complesso fatta eccezione per i vialetti di accesso e villini stessi; la proprietà di tutti i lastrici solari che la società venditrice stessa si riservava di abbinare agli appartamenti siti al piano attico e al piano superattico; la proprietà di tutti i piani di servizi dei villini che costituiscono il complesso ad eccezione dei locali che ospitavano il macchinario dell’ascensore, i contatori Enel e la centrale termica; la proprietà di tutti i locali ha al piano terreno di ogni

singolo villino fatta eccezione per gli androni e per i vani delle scale; la proprietà degli interi piani scantinati ed interrati dei villini che costituivano il complesso; la facoltà di eseguire o di autorizzare l'esecuzione, nelle proprietà condominiali, di modifiche non limitanti il normale godimento delle proprietà condominiale stesse (comprendente tale facoltà per espressa convenzione delle parti anche il diritto di aprire o chiudere porte, restringere ad allargare quelle esistenti ed anettere porzioni di corridoio ai singoli appartamenti facenti parte dei villini in oggetto, intendendosene riservata la proprietà da parte della società venditrice).

20. In forza di decreto di trasferimento immobili emesso il 26/09/2005 dal Tribunale Civile di Roma, rep. 970, trascritto il 11/10/2005 ai nn. 136532/80106 (si acclude in allagato la nota di trascrizione) il bene pervenne da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota dell'intero in piena proprietà alla cifra di aggiudicazione pari ad euro 210.000,00.

21. In data 12/06/2009 catastalmente l'unità immobiliare in trattazione venne variata per "diversa distribuzione degli spazi interni" con protocollo RM0799726.

La scrivente al fine di verificare il titolo edilizio reperiva presso l'Ufficio del Catasto il DOCFA per la presentazione della variante in cui era indicato al quadro D (note relative al Documento e Relazione Tecnica) che la diversa distribuzione degli spazi interni era avvenuta con comunicazione 1132/2009 al Municipio XVIII (oggi XIII).

In data 24/01/2023 veniva presentata da questo perito "Domanda di accesso ai documenti amministrativi (Legge 241/90 s.m.i.) presso il Municipio XIII (già XVIII) con protocollo CS/4198, rep. U.R.P. 567.

In data 25/01/2023 il Municipio Roma XIII con comunicazione 7115 rispondeva:

"In riferimento alla domanda di accesso agli atti, in riscontro ai dati forniti, si informa che da ricerche effettuate tramite portale informatico, al numero indicato D.I.A prot. 1132/2009, non corrisponde alcuna pratica edilizia presentata presso lo scrivente Ufficio. La stessa ricerca effettuata sull'indirizzo di via Aurelia 641 ed. D int. 18 - 4 piano e sul nominativo "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" non ha prodotto risultati."

In data 31/03/2023, questo perito, a mezzo PEC (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) chiedeva all'Amministratore di Condominio ed in data 05/04/2023 all'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), indicato dallo stesso, di fornire informazioni sulla regolarità dello stabile.

L'Arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gentilmente forniva una serie di documenti (in allegato) che a parere della scrivente non attestavano la regolarità edilizia, oltre alla CILA-SUPERBONUS - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER GLI INTERVENTI DI CUI all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (ai sensi dell'art.119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77/2021) presentata presso il Mun. XIII con

protocollo CS/2021/0100564 del 25/11/2021 (realizzazione "cappotto termico"), ove si dichiarava che il fabbricato era stato autorizzato con concessione n. 1637/C del 23/07/1980 e successiva variante n. 1173/C del 02/12/1981 (titoli per cui la scrivente, come illustrato, non trovava riscontro in quanto i progetti reperiti presso la P.A. non riportavano il piano quarto dove si colloca il bene staggito, tanto che in data 29/06/2023 chiedeva di integrare quanto già fornito nella certezza che la doc. in possesso del collega fosse completa anche dell'unità in trattazione, sebbene al momento si rimane in attesa di un riscontro).

\*\*\*\*\*

#### RIASSUMENDO:

Il complesso dei "villini - residence" siti in via Aurelia n. 641 constava all'epoca di realizzati di n. 7 fabbricati disposti su un lotto pressappoco rettangolare che a partire dal bordo della via Aurelia degradava verso il basso con lieve pendenza. I fabbricati vennero eseguiti secondo un progetto unitario identico per tutti al quale, di volta in volta, venivano apportate modifiche onde diversificarli uno dall'altro.

Dai fascicoli progettuali reperiti è emersa carenza documentale e confusione tra le diverse palazzine.

L'unità immobiliare in trattazione non risulta conforme, sebbene simile, al progetto Edilizio 27668/62 autorizzato con Licenza di Costruzione 24/C/62, variato con progetto 69398/62 autorizzato con Licenza di Costruzione 131/D/62 e con progetto 10897/65 autorizzato con licenza 409/D/65. Altresì la stessa non viene riportata nel progetto 53020/79 autorizzato con concessione 1637/C/80 e nel progetto 579/81 autorizzato con concessione 1173/C/81, non potendo questo perito, dagli elementi al momento reperiti, attestarne la conformità urbanistica-edilizia, né assicurarne una legittimazione, motivo per cui è stata applicata una percentuale di detrazione dalla valutazione di stima, rimanendo ogni problematica derivante dalla non conformità in capo all'assegnatario.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Aurelia Antica n. 425, interno 27, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE attualmente ad uso abitativo, già turistico ricettivo, sita in Roma, parte del "Residence Aurelia Antica" dotato di ampi spazi verdi, piscina, campo da tennis e servizio di portierato, con accesso dal civ. n. 425 di via Aurelia Antica legittimato come CASA - ALBERGO con Progetto Edilizio prot. 5745/71 autorizzato con Licenza di costruzione n. 1538/72, Progetto Edilizio prot. 22492/73 autorizzato con Licenza di costruzione n. 261/74, Progetto Edilizio prot. 21046/74 bis autorizzato con Licenza di costruzione n. 432/75, dichiarato abitabile con Certificato n. 6 S.P./79.

Il bene posto al piano secondo, distinto con l'interno n. 27, identificato presso il C.d.F. al foglio 438, part. 277, sub. 55, z.c. 2, cat. A/2, cl. 5. R.C. € 805,67, confinante con distacco su area condominiale, corridoio e corpo scala comune (B.C.N.C. - fg.438/part.277/sub.501), appartamento int. n. 25 (fg.438/part.277/sub.53), salvo se altri, si sviluppava nella planimetria catastale di primo impianto (verifica dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9 - bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. per dichiarata IRREPERIBILITA' prot. QI/2023/104759 - Dip. P.A.U.) in un unico vano con bagno e balcone, successivamente variato nella disposizione dei tramezzi interni con D.I.A. 7417/09, mantenendo la destinazione d'uso ricettiva, articolandosi, conformemente all'attuale planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio in soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone, differendo dalla realtà per la presenza di una protuberanza (nella camera da letto) interrompente la complanarità della parete posta a sud (v. cap. "regolarità edilizia").

Per l'impropria variazione d'uso dell'edificio ed il frazionamento in più unità immobiliari da residence-albergo (destinazione di uso turistica ricettiva) a residenziale (destinazione di uso abitativo) in assenza di titolo edilizio venne ingiunta con D.D. 802/12 l'intimazione di demolizione, limitatamente revocata con D.D. 369/15 nella parte in cui le opere abusive venivano di diritto acquisite nella totalità, del compendio immobiliare, gratuitamente al patrimonio di Roma Capitale (art. 15 D.P.R. 380/01) e determinazione dell'applicazione di una sanzione amministrativa, rimanendo l'iter di archiviazione della vicenda, non concluso, negli obblighi, costi e doveri che ne derivano a carico del futuro acquirente.

## 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)

SI PRECISA, RINVIANDO A QUANTO ILLUSTRATO NEL CAPITOLO “REGOLARITA’ EDILIZIA” CHE:

1)In data 22/02/1971 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Filippo Grispieni Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Rieti, Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 3984, racc. 13797, registrato presso l’Ufficio del Registro di Viterbo in data 08/03/1971 al n. 753, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 18/03/1971 ai nn. 21900/17038, le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il TERRENO (intercluso) in località “Forte Aurelio” nei pressi della via Aurelia Antica della superficie di 6.000 mq confinante con società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residua proprietà delle venditrici, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Cabina A.C.E.A., salvo se altri, riportato in Catasto, unitamente a maggiore consistenza alla partita 8811, fg.438/part.20 (di 270 mq), con parte delle particelle 30 (di 403 mq) e 33 (di 5.327 mq che assumeva il n. 490) come da frazionamento redatto dal Geom. Michelangelo Costantino su estratto di mappa n. 23954, rilasciato dall’U.T.E. di Roma in data 09/09/1970, approvato in data 13/02/1971.

2)In data 05/05/1971 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Filippo Grispieni Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Rieti, Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 14375, racc. 4226, registrato presso l’Ufficio del Registro di Viterbo in data 14/05/1971 al n. 1412, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 17/05/1971 ai nn. 42143/31952, i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il TERRENO in località “Forte Aurelio” nei pressi della via Aurelia Antica con accesso mediante servitù di passo, della superficie di 2.322 mq (in realtà 2.325 mq = 1.250 mq + 1.075 mq) confinante con proprietà della società acquirente per due lati, proprietà società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residua proprietà dei venditori, salvo se altri, riportato in Catasto, unitamente a maggiore consistenza alla partita 21545, fg.438/part.277 (di 1.250 mq) e particella frazionata 19 (ovvero 19/b) che assumerà il mappale 492 (di 1.075 mq).

3)In data 16/12/2002 veniva stipulato l’ATTO DI FUSIONE (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Antonio Califano, coadiutore del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 51413, racc. 11886, registrato presso l’Ufficio del Registro di Roma 5 in data 19/12/2002 al n. 15680, Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 19/12/2002 ai nn. 132700/87325, la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva fusa con la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (che aveva edificato l’intero complesso di cui è parte il cespite de quo) in attuazione di quanto deliberato dalle Assemblee degli Azionisti e dei Soci delle Società, mediante incorporazione di quest’ultima nella prima dando atto all’art. 5 che tra il patrimonio della Società incorporata era compreso, tra altro, il bene staggito sito alla via Aurelia Antica civ. 425, piano secondo, interno 27, identificato catastalmente al foglio 438, part. 277, sub. 55, z.c. 5, cat. A/2, cl. 5, vani 1,5, rendita € 441,57.

4)In data 21/12/2005 veniva stipulato l'ATTO DI RETTIFICA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 71734, racc. 15890, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma 5 in data 30/12/2005 al n. 136, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 10/01/2006 ai nn. 1814/1082 con cui si rettificava l'ATTO DI FUSIONE a rogito del Dott.re Antonio Califano, coadiutore del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 51413, racc. 11886 per l'inserimento della cantina posta al PS1 distinta con il n. 36 identificata al foglio 438, part. 277, sub. 152, omessa erroneamente (bene non in trattazione).

5)In data 21/12/2005 veniva stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 71735, racc. 15891, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma 5 in data 10/01/2006 al n. 127, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 11/01/2006 ai nn. 2309/1469 con cui la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, P.I./C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, P.I./C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* porzioni del complesso immobiliare destinato a residence sito in Roma, con accesso tramite passaggio privato, dalla via Aurelia Antica n. 425, comprendente, tra altro, l'appartamento distinto con l'interno n. 27, posto al piano secondo confinante con corridoio e vano scala comune, distacco con sottostante spazio comune, salvo se altri, censito al foglio 438, part. 277, sub. 55, z.c. 5, cat. A/2, cl. 5, vani 1,5, rendita € 441,57.

6)In data 23/06/2006 veniva stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 72796, racc. 16583, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma 5 in data 28/06/2006 al n. 9414, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/06/2006 ai nn. 85459/49984 con cui la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, P.I./C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, P.I./C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* porzioni del complesso immobiliare destinato a residence sito in Roma, con accesso tramite passaggio privato, dalla via Aurelia Antica n. 425, comprendente, tra altro, l'appartamento distinto con l'interno n. 27, posto al piano secondo confinante con corridoio e vano scala comune, distacco con sottostante spazio comune, salvo se altri, censito al foglio 438, part. 277, sub. 55, z.c. 5, cat. A/2, cl. 5, vani 1,5, rendita € 441,57, alla cifra di euro 232.000,00.

## CONFINI

Il bene confina con distacco su area condominiale (B.C.N.C. - fg.438/part.277/sub.501), corridoio e corpo scala comune (B.C.N.C. - fg.438/part.277/sub.501), appartamento int. n. 25 (fg.438/part.277/sub.53), salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	33,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,95 m	2
balcone	2,30 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36,70 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 438, Part. 277, Sub. 55, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 1,5 vani Piano 2
Dal 01/01/1992 al 16/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 438, Part. 277, Sub. 55, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 441,57 Piano 2
Dal 16/12/2002 al 12/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 438, Part. 277, Sub. 55, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 441,57 Piano 2
Dal 12/10/2004 al 21/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 438, Part. 277, Sub. 55 Categoria A2 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 441,57 Piano 2
Dal 21/12/2005 al 23/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 438, Part. 277, Sub. 55, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 441,57 Piano 2
Dal 23/06/2006 al 07/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 438, Part. 277, Sub. 55, Zc. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 1,5 vani Rendita € 441,57 Piano 2
Dal 07/04/2009 al 16/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 438, Part. 277, Sub. 55, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,0 vani Rendita € 805,67 Piano T
Dal 16/10/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 438, Part. 277, Sub. 55, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 805,67 Piano 2

Dal 09/11/2015 al 14/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 438, Part. 277, Sub. 55, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 2,0 vani Superficie catastale 33 mq Rendita € 805,67 Piano 2
------------------------------	-------------------	--

#### 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
	438	277	55	2	A2	5	2,0 vani	33 mq	805,67 €	2	

#### Corrispondenza catastale

L'UNITA' IMMOBILIARE si articola catastalmente in soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone, differendo dallo stato dei luoghi attuali per la presenza di una protuberanza (nella camera da letto) interrompente la complanarità della parete posta a sud.

#### STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di manutenzioni dovute allo stato di vetustà ed uso, presentando molteplici ammaloramenti delle parti comuni con necessità di interventi edili conservativi e ristrutturativi soprattutto per lo stato fatiscente delle facciate, della copertura, della piscina, del campo da tennis, etc. per cui si rimanda al capitolo "parti comuni".

#### PARTI COMUNI

In data 27/07/1979 veniva depositato, dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costruttrice del complesso immobiliare destinato a RESIDENCE sito in Roma alla via Aurelia 427, non ancora censito nel N.C.E.U., ma realizzato su area distinta presso il N.C.T. al foglio 438, mappali nn. 492-277-30/parte-490, il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

(accluso in allegato) agli atti del Notaio Maria Antonia Russo di Roma, rep. 18996/5703, registrato presso l'Ufficio Atti Privati in data 01/08/1979 al n. 16606/E che qui deve intendersi accettato e interamente riportato.

Nel Regolamento di Condominio, che a titolo semplificativo/illustrativo e non esaustivo qui si riporta in stralcio, si precisa all'art. 1 che sono di proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i proprietari le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- il suolo su cui sorge il fabbricato e la copertura.
- tutte le zone di distacco compreso il piazzale e le aree adibite a posteggio scoperto in conformità degli atti d'obbligo verso il Comune di Roma.
- le fondazioni, i muri maestri di spina, l'androne, le scale, la vetrata, i cancelli.
- le recinzioni.
- i locali ad uso della portineria, i locali macchine ascensori, i locali caldaie con i relativi accessi, i locali ad uso lavanderia, il locale ubicato al piano interrato, i locali di passaggio per tennis e piscina, i locali contatori luce.
- i campi da tennis.
- la piscina col relativo locale per le apparecchiature.
- la rete della fognatura, degli scarichi dei pluviali fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolare.
- gli impianti centralizzati della televisione, fino alla presa.
- l'impianto dei citofoni, escluso l'apparecchio ricetrasmittente installato nei singoli locali di proprietà particolare.
- l'impianto di condizionamento e di termosifone.
- il depuratore delle acque.
- l'impianto idrico fino al punto di diramazione per i singoli locali di proprietà particolare
- il depuratore delle acque.

All'art. 6 (DIVIETI E LIMITAZIONI) si dava atto che, considerata la specifica destinazione del complesso a "RESIDENCE - CASA ALBERGO" di cui agli atti di obbligo del 23/04/1975, 23/04/1974 e 17/04/1975 (meglio specificati nel capitolo "regolarità edilizia") in relazione alla destinazione di uso, era vietato adibire i locali a civile abitazione o di modificarne, in qualsiasi modo, la destinazione a RESIDENCE DEI LOCALI.

All'art. 13 (NORME PER L'USO DELLA PISCINA) si dava atto che la piscina era in funzione nel periodo di massima dal primo giugno al 30 settembre. Tutti coloro che alloggiano nel residence avevano il diritto di accedere alla piscina, tassativamente vietato agli estranei.

All'art. 14 (NORME PER L'USO DEL TENNIS) si dava atto che tutti coloro che vorranno beneficiare del gioco del tennis dovranno rispettare le seguenti norme: il gioco dovrà limitarsi ad una ora, salvo eventuale disponibilità dei campi con pagamento anticipato all'amministratore.

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

- TABELLA "A" > 7,38/1.000,00
- TABELLA "B" > 6,62/1.000,00
- TABELLA "C" > 6,97/1.000,00
- TABELLA "D" > 7,67/1.000,00

\*\*\*\*\*

Con PEC del 31/03/2023 (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 del bene staggito, nonché di fornire il regolamento di condominio e le tabelle millesimali.

In data 05/04/2023 a mezzo PEC (acclusa in allegato e che qui deve intendersi interamente riportata anche con l'indicazione delle cause in corso) la Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Amministratore p.t., comunicava che risultavano approvati lavori straordinari quali la impermeabilizzazione del tetto per problematiche legate alla posa in opera della guaina di impermeabilizzazione (€ 37.721,40 + IVA), il rifacimento dei cornicioni e frontali sul prospetto anteriore (€ 31.240,00 + IVA) rinviando l'assemblea i lavori delle restanti facciate, l'installazione di contatori dell'acqua (€ 19.363,68 oltre oneri), mentre risultavano in fase di approvazione il rifacimento della piscina non a norma per cui si stavano valutando soluzioni e capitolati dei lavori da effettuare, il rifacimento del muretto di confine, dell'obsoleto impianto di irrigazione delle aree giardinate e la manutenzioni degli ascensori (v. doc. in allegato).

Inoltre, indicava rate scadute per il bene de quo pari a € 335,46 (alla data del 05/04/2023 - da aggiornare) e che per il campo da tennis (allo stato fatiscente) era stato stipulato un contratto di affitto con trasformazione in campi da padel, per cui non avendo ancora ricevuto il benestare dal Comune di Roma, non era stato versato nulla.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio risulta realizzato con struttura portante di c.a., tamponature a cassetta, facciate rivestite in materiale lapideo e coperture a falde di tetto alternate a porzioni in piano rivestite in guaina impermeabile.

### L'UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA PRESENTA:

- pareti intonacate e tinteggiate.
- pavimenti in lastre di gres (cm 60 x cm 20).
- infissi in alluminio con sistema di oscuramento in serranda avvolgibile di PVC.

- servizio igienico dotato di sanitari ceramici (vaso, bidet, lavabo e doccia) e finiture in gres.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile, non abitato, risulta nell'uso della società società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato nel capitolo "TITOLARITA' DELL'IMMOBILE".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 30/06/2006  
Reg. gen. 85460 - Reg. part. 23253  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 370.000,00  
Rogante: Notaio La Gioia Luigi di Roma  
Data: 23/06/2006  
N° repertorio: 72797  
N° raccolta: 16584
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 30/12/2013  
Reg. gen. 126503 - Reg. part. 18103  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: Notaio Marco Papi di Roma  
Data: 23/12/2013  
N° repertorio: 128658  
N° raccolta: 41258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 05/11/2018  
Reg. gen. 126842 - Reg. part. 23394  
Quota: 1/1

Importo: € 378.539,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 378.539,63  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 20/07/2018  
N° repertorio: 16694

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 10/08/2021  
Reg. gen. 110941 - Reg. part. 77640  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che quanto illustrato nella soprastante tabella è stato reperito dalla Certificazione Notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari effettuate dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore e a carico del pignorato e dei suoi danti causa (II comma art. 567 c.p.c. - L. 03.08.1998 n. 32).

### **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 > 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 ed aree di visuale.

- TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI - art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > Aree urbanizzate del PTPR, lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 Norme Tecniche di Attuazione), lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 Norme Tecniche di Attuazione).

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



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

## 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 IL CESPITE PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1)In data 22/02/1971 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Filippo Grispini Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Rieti, Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 3984, racc. 13797, registrato presso l'Ufficio del Registro di Viterbo in data 08/03/1971 al n. 753, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 18/03/1971 ai nn. 21900/17038, le sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il TERRENO (intercluso) in località "Forte Aurelio" nei pressi della via Aurelia Antica della superficie di 6.000 mq confinante con società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residua proprietà delle venditrici, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Cabina A.C.E.A., salvo se altri, riportato in Catasto, unitamente a maggiore consistenza alla partita 8811, fg.438/part.20 (di 270 mq), con parte delle particelle 30 (di 403 mq) e 33 (di 5.327 mq che assumeva il n. 490) come da frazionamento redatto dal Geom. \*\*\*\*\*  
~~ÀÀÀÀÀÀÀÀ~~su estratto di mappa n. 23954, rilasciato dall'U.T.E. di Roma in data 09/09/1970, approvato in data 13/02/1971.

Con l'acquisto la parte acquirente prendeva atto che l'A.C.E.A. aveva passaggio sul terreno e si impegnava, per sé e suoi successori, a costituire "servitù di passaggio" per consentire l'accesso alla Cabina A.C.E.A. da via Aurelia Antica e precisamente dal civ. 427 (come allora denominato). La parte venditrice inoltre dava atto dell'esistenza degli atti di obbligo a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Canfora di Napoli, trascritti in data 11/07/1955 ai nn. 28753 e 28754 di formalità, oltre alla servitù a favore dell'A.C.E.A. trascritta in data 16/01/1968 alla formalità 3722 impegnandosi ad intervenire in tutti gli atti necessari per la trascrizione di inefficacia in quanto attinenti a progetti non realizzati.

2)In data 03/02/1971 al numero di protocollo 5745, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso i Pubblici Uffici un PROGETTO per la costruzione di una CASA – ALBERGO approvato dal Comune di Roma in data 18/04/1972 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di un atto di obbligo.

3)In data 05/05/1971 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Filippo Grispini Notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Rieti, Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 14375, racc. 4226, registrato presso l'Ufficio del Registro di Viterbo in data 14/05/1971 al n. 1412, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Roma il 17/05/1971 ai nn. 42143/31952, i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il TERRENO in località "Forte Aurelio" nei pressi della via Aurelia Antica con accesso mediante servitù di passo, della superficie di 2.322 mq (in realtà 2.325 mq = 1.250 mq + 1.075 mq) confinante con proprietà della società acquirente per due lati, proprietà società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residua proprietà dei venditori, salvo se altri, riportato in Catasto, unitamente a maggiore consistenza alla partita 21545, fg.438/part.277 (di 1.250 mq) e particella frazionata 19 (ovvero 19/b) che assumerà il mappale 492 (di 1.075 mq).

4)In data 24/05/1972 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulava l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Filippo Grispini Notaio in Roma, rep. 18224, racc. 5582, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 27/05/1972 al n. 10318, volume 3481, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/05/1972 ai nn. 51148/3518, desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, si obbligava per il terreno di sua proprietà della superficie effettiva di 8.785 mq (catastale pari a mq 8.325), censito al fg.438/part.277 (di 1.250 mq catastali), part.492 già 19 (di 1.075 mq catastali), part.20 (di 270 mq catastali), part. 30 (di 403 mq catastali), part. 33 (di 5.327 mq catastali) a vincolare l'area occorrente di mq 8.785 al servizio della progettata costruzione; a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 922,50 scoperti e mq 712,85 coperti; 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 la destinazione d'uso della costruzione, così come prevista nel progetto approvato; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano scantinato, come riportato nell'allegata planimetria conforme a quella del progetto, impegnandosi a mantenere i locali destinati a deposito a semplice stazionamento di merci senza presenza in loco di personale, neanche del solo custode. All'atto era accluso lo stralcio di progetto prot. 5745/71.

5)In data 13/10/1972 il Comune di Roma, Ripartizione XV – Urbanistica – Edilizia Privata visto il progetto 5745/71, l'Atto di Obbligo rep. 18224 del 24/05/1972, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 30/05/1972 ai nn. 51148/35182 rilasciata per L'EDIFICIO AD USO ALBERGO la LICENZA DI COSTRUZIONE 1538 (acclusa in allegato).

6)In data 18/06/1973 al numero di protocollo 22492/73, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso i Pubblici Uffici un PROGETTO per la costruzione di una CASA – ALBERGO approvato dal Comune di Roma in data 14/12/1973 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di un atto di obbligo.

7)In data 23/04/1974 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulava l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Enrico Sebastiani coadiutore del Dott.re Filippo Grispini Notaio in Roma, rep. 24714, racc. 7821, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 02/05/1974 al n. 5148, volume 142, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 30/04/1974 ai nn. 27346/22432, desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, si obbligava per il terreno di sua proprietà a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 922,50 scoperti e mq 712,95 coperti; 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 provvedere se installato, alla realizzazione della rete di distribuzione del gas a mezzo della Società concessionaria del servizio, assumendo in

proprio i contributi previsti dalla convenzione vigente tra il Comune di Roma e la Società concessionaria; a mantenere la destinazione d'uso della costruzione, così come prevista nel progetto approvato impegnandosi a mantenere i locali destinati a deposito e magazzino a semplice stazionamento di merci, senza presenza, in loco, neanche del solo custode. All'atto era accluso lo stralcio di progetto prot. 22492/73.

8)In data 21/05/1974 il Comune di Roma, Ripartizione XV – Urbanistica – Edilizia Privata visto il progetto a variante 22492/73, l'Atto di Obbligo rep. 24774 del 23/04/1974 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 30/04/1974 ai nn. 27346/22432 rilasciata per la variante all'edificio ad uso albergo la LICENZA DI COSTRUZIONE 261 (acclusa in allegato).

9)In data 27/06/1974 al numero di protocollo 21046/74 bis, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso i Pubblici Uffici un PROGETTO A VARIANTE DEL PIANO SEMINTERRATO ED AL PIANO COPERTURA approvato dal Comune di Roma in data 04/05/1975 subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di un atto di obbligo.

10)In data 17/04/1975 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulava l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Filippo Grispini Notaio in Roma, rep. 27359, racc. 8721, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 23/04/1975 al n. 3563, volume 270, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 21/04/1975, desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, si obbligava per il terreno di sua proprietà a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 555,75; nonché a mantenere la destinazione d'uso dei locali posti al piano scantinato ed al piano copertura. All'atto era accluso lo stralcio del progetto edilizio a variante prot. 21046/74.

11)In data 30/05/1975 il Comune di Roma, Ripartizione XV – Urbanistica – Edilizia Privata visto il progetto a variante 21046/74 bis, l'Atto di Obbligo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 21/04/1975 rilasciava per la CASA - ALBERGO la LICENZA DI COSTRUZIONE 432 (acclusa in allegato).

12)In data 18/10/1978 il Comune di Roma, rilevando illeciti tra quanto autorizzato e quanto realizzato, emetteva l'Ordinanza 43643 (posizione 3126/74) con la quale in sostituzione della demolizione o rimessa in pristino del manufatto realizzato in difformità al progetto prot. 5745/71 (LICENZA 1538/72) e successiva variante 22492/73 (LICENZA 261/74) e n. 21046/74 (LICENZA 432/75) con ampliamento piano interrato ad uso deposito, ampliamento piano terra ad uso soggiorno e cambio destinazione piano sottotetto da soffitte a unità abitativa, applicava la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 13 della Legge 06/08/1967 n. 765, il cui ammontare di lire 97.000.000 veniva corrisposto presso la Tesoreria Comunale (ric. 161131 del 12/02/1979).

13)In data 19/02/1979 il Sindaco del Comune di Roma dichiarava ABITABILE il fabbricato con CERTIFICATO n. 6 S.P. (accluso in allegato), vista la domanda protocollo 37687/75 presentata presso la XV Ripartizione dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

14)In data 27/07/1979 veniva depositato, dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costruttrice del complesso immobiliare destinato a RESIDENCE sito in Roma alla via Aurelia 427, non ancora censito nel N.C.E.U., ma realizzato su area distinta presso il N.C.T. al foglio 438, mappali nn. 492-277-30/parte-490, il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (accluso in allegato) agli atti del Notaio Maria Antonia Russo di Roma, rep. 18996/5703, registrato presso l'Ufficio Atti Privati in data 01/08/1979 al n. 16606/E che qui deve intendersi accettato e interamente riportato. (v. cap. "parti comuni").

\*\*\*\*\*

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 "Domanda di Accesso informale ai documenti amministrativi" con protocollo QI/2023/10710 del 19/01/2023 chiedendo di prendere visione ed estrarre copia, ai sensi della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 6 del 12/02/2019, dei progetti edilizi relativi all'agibilità n. 6/1979, ovvero i progetti autorizzati con LICENZA 1538/72, 261/74 (progetto 22492/73), licenza 432/75 (progetto 21046/74).

I richiedi FASCICOLI PROGETTUALI non venivano reperiti 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/2023/104759 (acclusa in allegato) datata 13/06/2023 comunicando:

"In riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata dalla sig.ra Bellosi Tiziana pervenuta in atti con nota, protocollo QI/10710 del 19/01/2023 si comunica che, in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso l'archivio esterno, la documentazione relativa all'immobile sito in via Aurelia Antica 425 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/2023/104759 del fascicolo progettuale, potrebbe desumersi lo stato legittimo dalla planimetria catastale di primo impianto (si acclude in allegato la planimetria di primo impianto relativa al bene censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 438, part. 277. sub. 55 presentata dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 21/09/1977 reperita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma da questo perito).

AL RIGUARDO SI ILLUSTRANO CHE IL BENE ERA ARTICOLATO:

- nella planimetria di primo impianto catastale in un unico ambiente ad uso ingresso/cucina/soggiorno/letto con bagno e balcone.

- nel progetto 22492/73 autorizzato con LICENZA 261/74 (variato con prot. 21046/74 autorizzato con LICENZA 432/75), accluso all'atto di obbligo edilizio rep. 24774 del 23/04/1974 (non fornito dalla P.A. che ne dichiarava la irreperibilità) in ingresso, cucina/soggiorno/letto, bagno e balcone.

Presentando il progetto rispetto al catastale di primo impianto difformità per la presenza di taluni setti murari dividenti l'ingresso dal vano cucina/soggiorno/letto, di una protuberanza (nel bagno) interrompente la complanarità della parete posta a sud e di una leggera traslazione della porta di ingresso.

\*\*\*\*\*

15) In data 16/12/2002 veniva stipulato l'ATTO DI FUSIONE (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Antonio Califano, coadiutore del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 51413, racc. 11886, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma 5 in data 19/12/2002 al n. 15680, Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 19/12/2002 ai nn. 132700/87325, la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva fusa con la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (che aveva edificato l'intero complesso di cui è parte il cespite de quo) in attuazione di quanto deliberato dalle Assemblee degli Azionisti e dei Soci delle Società, mediante incorporazione di quest'ultima nella prima dando atto all'art. 5 che tra il patrimonio della Società incorporata era compreso, tra altro, il bene staggito sito

alla via Aurelia Antica civ. 425, piano secondo, interno 27, identificato catastalmente al foglio 438, part. 277, sub. 55, z.c. 5, cat. A/2, cl. 5, vani 1,5, rendita € 441,57.

16) In data 21/12/2005 veniva stipulato l'ATTO DI RETTIFICA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 71734, racc. 15890, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma 5 in data 30/12/2005 al n. 136, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 10/01/2006 ai nn. 1814/1082 con cui si rettificava l'ATTO DI FUSIONE a rogito del Dott.re Antonio Califano, coadiutore del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 51413, racc. 11886 per l'inserimento della cantina posta al PS1 distinta con il n. 36 identificata al foglio 438, part. 277, sub. 152, omessa erroneamente (bene non in trattazione).

17) In data 21/12/2005 veniva stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 71735, racc. 15891, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma 5 in data 10/01/2006 al n. 127, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 11/01/2006 ai nn. 2309/1469 con cui la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, P.I./C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, P.I./C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* porzioni del complesso immobiliare destinato a residence sito in Roma, con accesso tramite passaggio privato, dalla via Aurelia Antica n. 425, comprendente, tra altro, l'appartamento distinto con l'interno n. 27, posto al piano secondo confinante con corridoio e vano scala comune, distacco con sottostante spazio comune, salvo se altri, censito al foglio 438, part. 277, sub. 55, z.c. 5, cat. A/2, cl. 5, vani 1,5, rendita € 441,57.

18) In data 23/06/2006 veniva stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 72796, racc. 16583, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma 5 in data 28/06/2006 al n. 9414, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/06/2006 ai nn. 85459/49984 con cui la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, P.I./C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, P.I./C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* porzioni del complesso immobiliare destinato a residence sito in Roma, con accesso tramite passaggio privato, dalla via Aurelia Antica n. 425, comprendente, tra altro, l'appartamento distinto con l'interno n. 27, posto al piano secondo confinante con corridoio e vano scala comune, distacco con sottostante spazio comune, salvo se altri, censito al foglio 438, part. 277, sub. 55, z.c. 5, cat. A/2, cl. 5, vani 1,5, rendita € 441,57, alla cifra di euro 232.000,00.

19) In data 29/01/2009 veniva presentata presso il Municipio di Roma XVI (oggi XII) dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - D.I.A. 7417 (acclusa in allegato) per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI TRAMEZZI (per cui i lavori vennero dichiarati conformi a quanto asseverato e conclusi in data 06/03/2009 con "certificato di fine lavori" datato 07/04/2009 prot. 26247), dichiarando nella relazione asseverata la impropria destinazione abitativa in luogo della alberghiera.

In data 07/04/2009 veniva presentata con protocollo RM0475028 (acclusa in allegato) presso il Catasto dei Fabbricati la planimetria catastale aggiornata conformemente al post operam indicato nella detta D.I.A., articolandosi l'unità immobiliare in soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone presentando rispetto allo stato dei luoghi attuali la presenza di una protuberanza (nella camera da letto) interrompente la planarità della parete posta a sud.

20)In data 09/02/2012 la Polizia Locale di Roma Capitale, inviando la comunicazione di notizia di reato alla Procura della Repubblica, alla U.O. Sicurezza Pubblica ed Emergenziale Antiabusivismo edilizio, al Dirigente dell'Unità Organizzativa Tecnica del Municipio XVI, dava atto con verbale pos. 958/ED/11 (accluso in allegato), avendo effettuato in data 12/01/2012 un sopralluogo, che in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 27 del D.P.R. 380/01 s.m.i., risultava un'attività urbanistica - edilizia illegittima nell'unità immobiliare di via Aurelia Antica 425, piano 2, distinta con l'interno n. 227 (in base alla denominazione delle camere di albergo viene riportato il numero di piano, nel nostro caso P2, seguito dall'interno n. 27), cod. toponomastico 11954, per IMPROPRIO CAMBIO DI DESTINAZIONE DI USO AD ABITATIVO risultando un appartamento articolato in soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

21)In data 11/04/2012 con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE di DEMOLIZIONE repertorio n. 802 (acclusa in allegato) veniva ingiunta, per l'abuso riscontrato in via Aurelia Antica 425, piano 2, int. 227, alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il ripristino delle opere abusive consistenti nel CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'INTERO FABBRICATO CHE OGGETTO DI FRAZIONAMENTO VENNE SUDDIVISO IN PIU' UNITA' IMMOBILIARI CON CONTESTUALE MUTAMENTO DELLA ORIGINARIA DESTINAZIONE DI USO PUR SENZA OPERE EDILI O MURARIE DELL'ORIGINARIO FABBRICATO DA RESIDENCE-ALBERGO (DESTINAZIONE DI USO TURISTICA RICETTIVA D.C.C. 18/08) A RESIDENZIALE (DESTINAZIONE DI USO ABITATIVO) IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO di cui ai fotogrammi della XVI U.O.T. prot. CQ/30050 del 05/05/2010, prot. CQ/71464 del 20/10/2011 e prot. CQ/82557 del 01/12/2011, entro 90 giorni dalla notifica con l'avvertenza che l'inottemperanza alla ingiunzione avrebbe comportato l'acquisizione gratuita al patrimonio di Roma Capitale senza pregiudizio dell'azione penale, procedendo all'adozione degli ulteriori provvedimenti a norma del D.P.R. 380/01 e dell'art. 15 della Legge 15/2008 e all' emissione della Determinazione Dirigenziale di Sanzione Pecuniaria ai sensi dell'art. 15 comma tre in applicazione della D.C.C. 44 del 04/07/2011 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI, precisando che in caso di demolizione/ripristino di ufficio delle opere, le relative spese sarebbero state poste a carico dei responsabili dell'abuso per cui il XVI Gruppo di Polizia Municipale era incaricato di verificarne l'ottemperanza (protocollo Municipale C.O./31619/2012 accluso in allegato).

22)In data 14/03/2012 con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE repertorio n. 587 (acclusa in allegato) veniva ingiunta, per l'abuso riscontrato in via Aurelia Antica 425, piano 2, int. 227, alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'IMMEDIATA SOSPENSIONE DA OGNI ULTERIORE ATTIVITÀ EDILIZIA (protocollo Municipale C.O./22877/2012 accluso in allegato).

23)In data 27/02/2015 con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE repertorio n. 369 (acclusa in allegato) veniva ingiunto il pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria. Nel documento si leggeva che vista:

“-La D.D. di DEMOLIZIONE 802 del 11/04/2012 per ripristinare l'originaria destinazione d'uso, da residenziale a attività casa-albergo, senza opere murarie sensi dell'art. 15 della L.R. del Lazio 15/2008.

-Che per le opere eseguite senza titolo era indispensabile ottenere preventivamente un dedicato Permesso di Costruire.

-Che le opere sono state eseguite in violazione della L.R. del Lazio 15/08, art. 15, in quanto è stato eseguito un frazionamento con successiva vendita o stipulazione di atti equivalenti, tale da rendere inequivocabile il cambio di destinazione d'uso dell'originario fabbricato da Residence (destinazione d'uso turistico ricettivo D.D.C. 18/08) a quota parziale di residence e a residenziale (destinazione d'uso abitativo) in assenza di titolo abitativo.

- Che la destinazione di Casa – Albergo, essendo riferita all'intero complesso immobiliare, non è compatibile con il frazionamento in singole unità immobiliari, di fatto realizzato nel caso di specie mediante la stipula di atti di compravendita.
- Che la singola unità immobiliare, pur accatastata in D2, non può assumere carattere di residence venendo a mancare il presupposto della unitarietà.
- Viste le Sentenze n. 1042/2014, n. 1048/2014, 1057/2014, con cui il Consiglio di Stato si è pronunciato su alcuni ricorsi proposti in sede di appello.
- Vista l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dalla Legge 10/77 a carico dei soggetti responsabili.
- Visto il D.P.R. 380/01 s.m.i.
- Vista la L.R. del Lazio 15/08, art. 15.
- Visto l'art. 107 del D.Lgs 267/2000.
- Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 17/07/2000 s.m.i.
- Visto il Regolamento del Decentramento Amministrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 08/02/1999.
- Visto l'esito dei Fotogrammi U.O.T. prot. CQ/30050 del 05/05/2010, prot. CQ/71464 del 20/10/2011 e prot. CQ/82557 del 01/12/2011.
- Ritenuto che sussiste l'interesse pubblico alla repressione dell'abuso realizzato.
- Vista la nota dell'Avvocatura prot. 23524/2014 in merito all'applicabilità sanzionatoria e di interpretazione delle Sentenze n. 1042/2014, n. 1048/2014, 1057/2014.
- Considerato, che potrebbe ragionevolmente ritenersi che il termine della prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della Legge 689/81 inizia a decorrere solo dalla cessazione della permanenza dell'illecito edilizio e, di conseguenza, il potere amministrativo repressivo, consistente anche nell'applicazione di una sanzione pecuniaria, può essere esercitato senza limiti di tempo e senza necessità di motivazione in ordine al ritardo nell'esercizio del potere (S.d.C. sez. VI ottobre 1995 n. 1162, sez. V giugno 1994 n. 614, sez. V luglio 2006 n. 4420, sez. IV giugno 2000 n. 3184, sez IV n. 2160/2010), vista la nota prot. 104190 del 09/12/2014 inerente la trasmissione delle tabelle sanzionatorie come determinate.
- Vista la trasmissione dati del rappresentante legale prot. 96845 del 20/11/2014.”

Il Dirigente della U.O.T. di Roma Capitale Determinava l'applicazione della sanzione “prevista al momento della commissione dell'abuso stesso, sulla base di un verificato concreto uso abitativo diverso da quello alberghiero assentito” in ottemperanza alla sentenza emessa dal Consiglio di Stato e la revoca di quanto stabilito nella D.D. di Demolizione n. 802/2012 limitatamente alla parte in cui le opere abusive “saranno di diritto acquisite nella totalità, del compendio immobiliare, gratuitamente al patrimonio di Roma Capitale”, ingiungendo alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il pagamento della sanzione amministrativa, a fronte della Nota della Avvocatura del 10/03/2014 prot. RF/2014/23524, determinata in € 1.231,72 (come da valutazione economica prot. CQ/2015/13504) per l'unità immobiliare distinta al N.C.U. al foglio 438, part. 277, sub. 55.

Inoltre, da informazioni reperite verbalmente presso il Municipio, salvo altro non a conoscenza di questo perito, dalla lettura di talune istanze presentate da terzi presso il Competente Ufficio per la regolarizzazione del “cambio di uso senza opere” emergeva che a seguito delle Sentenze del Consiglio di Stato Sezione VI n. 1042/2014, n. 1048/2014, 1057/2014 e n. 5923/2014 l'Avvocatura Capitolina valutava: “...dal combinato disposto delle sentenze del prot. 23524/2014 in merito all'applicabilità sanzionatoria e di interpretazione delle Sentenze del Consiglio di Stato è possibile affermare l'estinzione dell'abuso edilizio con l'applicazione della sanzione pecuniaria, stabilita ai sensi della Legge n. 10/1977, irrogati di fatto, quindi, senza dover procedere ad ulteriori azioni repressiva...” e che con nota prot. QI/2018/161658 (CQ/2018/108286) il Dipartimento sanciva “il carattere ripristinatorio della sanzione amministrativa pecuniaria, avendo il pagamento integrale della stessa efficacia sanante dell'illecito amministrativo e ritiene di conseguenza gli immobili commerciabili e



manutenibili”.

Ed ancora che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva versato la somma dovuta, ma non aveva provveduto a presentare istanza di archiviazione al Comune di Roma, cosicché tale onere rimarrà in capo all'eventuale futuro assegnatario.

\*\*\*\*\*

#### RIASSUMENDO:

Piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE attualmente ad uso abitativo, già turistico ricettivo, sita in Roma, parte del “Residence Aurelia Antica” dotato di ampi spazi verdi, piscina, campo da tennis e servizio di portierato, con accesso dal civ. n. 425 di via Aurelia Antica legittimato come CASA – ALBERGO con Progetto Edilizio prot. 5745/71 autorizzato con Licenza di costruzione n. 1538/72, Progetto Edilizio prot. 22492/73 autorizzato con Licenza di costruzione n. 261/74, Progetto Edilizio prot. 21046/74 bis autorizzato con Licenza di costruzione n. 432/75, dichiarato abitabile con Certificato n. 6 S.P./79.

Il bene posto al piano secondo, distinto con l'interno n. 27, identificato presso il C.d.F. al foglio 438, part. 277, sub. 55, z.c. 2, cat. A/2, cl. 5. R.C. € 805,67, confinante con distacco su area condominiale, corridoio e corpo scala comune (B.C.N.C. - fg.438/part.277/sub.501), appartamento int. n. 25 (fg.438/part.277/sub.53), salvo se altri, si sviluppava nella planimetria catastale di primo impianto (verifica dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9 - bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. per dichiarata IRREPERIBILITA' prot. QI/2023/104759 - Dip. P.A.U.) in un unico vano con bagno e balcone, successivamente variato nella disposizione dei tramezzi interni con D.I.A. 7417/09, mantenendo la destinazione d'uso ricettiva, articolandosi, conformemente all'attuale planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio in soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone, differendo dalla realtà per la presenza di una protuberanza (nella camera da letto) interrompente la complanarità della parete posta a sud (v. cap. “regolarità edilizia”).

Per l'impropria variazione d'uso dell'edificio ed il frazionamento in più unità immobiliari da residence-albergo (destinazione di uso turistica ricettiva) a residenziale (destinazione di uso abitativo) in assenza di titolo edilizio venne ingiunta con D.D. 802/12 l'intimazione di demolizione, limitatamente revocata con D.D. 369/15 nella parte in cui le opere abusive venivano di diritto acquisite nella totalità, del compendio immobiliare, gratuitamente al patrimonio di Roma Capitale (art. 15 D.P.R. 380/01) e determinazione dell'applicazione di una sanzione amministrativa, rimanendo l'iter di archiviazione della vicenda, non concluso, negli obblighi, costi e doveri che ne derivano a carico del futuro acquirente.



## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaele Balestra nn. 32-34-36 (catastalmente nn. 32-34), piano terra

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su LOCALE COMMERCIALE sito in Roma, Quartiere XII – Gianicolense, Municipio XII (ex Mun. XVI), località Monte Verde Nuovo, attualmente ad uso trattoria con porte e vetrine poste ai civici nn. 32-34-36 di via Raffaele Balestra.

L'edificio venne autorizzato con Licenza di Costruzione n. 846/52 (Progetto Edilizio prot. 12879/52) e dichiarato abitabile con Certificato n. 710/53, mentre nello specifico il bene in trattazione risulta oggetto di D.I.A. prot. CO/50047/2009 (installazione nel cortile interno del fabbricato di due canne fumarie), D.I.A. CO/55322/2009 (manutenzione - variazione della disposizione dei tramezzi interni) e variante per la realizzazione di un soppalco in contrasto con il R.E., C.I.L.A. prot. CO/88327/2014 (diversa distribuzione degli spazi interni) variata con prot. CO/3590/2015 (priva di fine lavori ed aggiornamento catastale).

L'immobile necessita di legittimazioni riguardanti i frazionamenti ed accorpamenti in contrasto con l'originario progetto, salvo il reperimento di documentazione autorizzante gli stessi, regolarizzazione della diversa disposizione dei tramezzi interni con ripristino delle superfetazioni, rimanendo gli oneri, le spese, le opere e le necessarie pratiche edilizie (S.C.I.A. in sanatoria) a carico del futuro acquirente.

L'UNITA' IMMOBILIARE identificata presso il C.d.F. al foglio 454, part. 1420, sub. 32, z.c. 4, cat. C/1, cl. 2. R.C. € 2.352,51, confinante con via Raffaele Balestra, via Pasquale Revoltella, locale commerciale avente accesso dai civici 38-40-42 di via Raffaele Balestra, salvo se altri, si sviluppa in attività commerciale (sala pranzo/trattoria), disimpegno, ripostiglio, w.c., anti-bagno, cucina, area soppalcata (con altezza in contrasto con il Regolamento Edilizio) raggiungibile a mezzo di una scala, difformemente dallo stato dei luoghi attuali per variazioni della disposizione dei tramezzi interni, articolandosi di fatto in sala pranzo/trattoria, 2 ripostigli, 2 disimpegni, cucina, w.c., antibagno, precisando che una impropria struttura lignea non accessibile sovrastante la porzione destinata a servizi/ripostiglio ha impedito la verifica della presenza di finestre.

## 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)

SI PRECISA, RINVIANDO A QUANTO ILLUSTRATO NEL CAPITOLO “REGOLARITA’ EDILIZIA” CHE:

1)In data 10/03/1952 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava l’area di sedime del fabbricato di cui è parte il cespite staggito con atto a rogito del Notaio Giovanni Grassi di Roma, rep. 28348, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 21/03/1952 alla formalità 8442.

2)In data 31/10/1953 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Giuseppe Pietromarchi Notaio in Roma, rep. 5181, racc. 2811, registrato presso l’Ufficio del Registro di Roma in data 16/11/1953 al n. 6949, volume 86/4, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 31/10/1953 ai nn. 45352/31978 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva all’\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l’EDIFICIO sito in Roma alla via Raffaele Balestra (di cui il bene de quo è parte) comprendente abitazioni, negozi, magazzini di n. 168 vani commerciali, all’epoca ancora non accatastato perché di nuova edificazione sebbene censito alla partita 11071.

3)In data 25/09/2001 in forza di decreto Legge n. 351, convertito con modificazioni nella Legge n. 410 del 23/11/2001 vennero emanate disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico e di Sviluppo dei Fondi Comuni di Investimento Immobiliari.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 della detta Legge 410/01, l'Agenzia del Demanio, con Decreto Dirigenziale del 05/07/2002, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 157 della Gazzetta Ufficiale n. 180 del 02/08/2002 - Serie Generale, individuava un gruppo di immobili di proprietà degli Enti Previdenziali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito Enti Gestori) e dello Stato Italiano tra i quali il cespite immobiliare in trattazione.

In forza del Decreto del 21/11/2002 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali ai sensi dell'art. 3 della menzionata Legge 410/01, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 219 della Gazzetta Ufficiale n. 279 del 28/11/2002 - Serie Generale (di seguito “Decreto di Trasferimento”), il cespite de quo, unitamente ad altri immobili di proprietà degli Enti Gestori dello Stato Italiano, rientrante fra quelli individuati in forza dei Decreti Dirigenziali dell'Agenzia del Demanio risultava trasferito nella piena ed esclusiva proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conformemente alle disposizioni della Legge 410/01 e del Decreto di Trasferimento indicati.

N.B. Dalla certificazione notarile, in atti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari effettuata dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi aventi causa (II comma art. 567 - L. 302/98) si evince un difetto della continuità delle trascrizioni in quanto il decreto di trasferimento di immobili emesso il 21/11/2002 dal Ministero dell'Economia di Roma rep. n. 279 non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28/11/2002, con “Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali”, incaricava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) – Gestore Vendite - quali operatori professionali del settore immobiliare, affinché fornissero servizi, promuovessero e gestissero in ogni sua fase la vendita degli Immobili Commerciali, agendo per conto della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella gestione delle Procedure di Vendita, al fine della Vendita Finale di ciascuno degli Immobili Commerciali oggetto del Contratto nell'ambito della Operazione di Cartolarizzazione.

A loro volta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'esecuzione unitaria delle singole fasi d'impresa, costituivano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (attualmente “\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*”), in data 24/01/2003, con atto ricevuto dal Notaio in Roma Dott. Antonio Privitera, rep. 27757, racc. 14865, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 07/02/2003.

In forza e per le finalità strettamente operative derivanti dalla pattuizione del suddetto Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nominava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* procuratori generali e speciali, conferendo alle stesse, in via disgiunta tra loro, i poteri previsti dalla procura notarile.

In virtù della procura notarile, le finalità ed i poteri conferiti disgiuntamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* potevano essere a loro volta conferiti e trasmessi ad altri procuratori, con i medesimi o più limitati poteri mediante rilascio di apposite procure notarili.

Per le medesime finalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva la procura speciale autenticata allegata all'atto del 16/11/2006, rep. 11732/3537 a rogito del Notaio Antonella Piccinetti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La vendita delle unità immobiliari a destinazione non residenziale di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva attuata mediante offerta in opzione ai conduttori e a mezzo di procedura d'Asta, nella prima fase mediante Asta individuale.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Avviso d'Asta Individuale n. 10, pubblicato su quotidiani a diffusione nazionale in data 10/10/2006, integrato e modificato con pubblicazioni in data 31/10/2006 e 13/11/2006, aveva indetto l'Asta Individuale per la vendita di singole unità immobiliari a destinazione non residenziale, libere e locatate inoprate, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella sua qualità di legale rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito dell'esperimento della procedura di Asta, risultava aggiudicatario dell'unità immobiliare identificata con il Codice O1\_14457 sita nel Comune di Roma alla via Renato Balestra 32/34/36, come da Verbale di Aggiudicazione depositato agli atti del Notaio Enrico Parenti di Roma (accluso in allegato).

Ciò premesso in data 23/01/2007 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Antonella Piccinetti di Roma, rep. 12059, racc. 3577 registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 14/02/2007 al n. 3061, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 15/02/2007 ai numeri 30540/10524, ai sensi dell'art. 3 della Legge 410/01, vendeva alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettava il LOCALE NEGOZIO sito in Roma alla via Raffaele Balestra 32/34/36, posto al piano terra, identificato presso il N.C.E.U. al foglio 454, part.

1420 (già 125), sub. 32, z.c. 4, cat. C/1, cl. 2, consistenza mq 90, R.C. euro 2.096,30 al prezzo di euro 301.600,00.

## CONFINI

Il bene confina con via Raffaele Balestra, via Pasquale Revoltella, locale commerciale avente accesso dai civici 38-40-42 di via Raffaele Balestra, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale ad uso trattoria	96,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	4,40 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,00 mq</b>		

Si precisa che l'altezza del locale varia da un minimo di 2,40 ml al un massimo di 4,40 ml.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1987 al 17/12/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 454, Part. 125, Sub. 32 Categoria C1 Cl.2
Dal 17/12/1999 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 454, Part. 125, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 90 mq Rendita € 2.096,30 Piano T
Dal 21/11/2002 al 30/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 454, Part. 1420, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 90 mq Rendita € 2.096,30 Piano T
Dal 30/11/2005 al 23/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 454, Part. 1420, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 90 mq Rendita € 2.096,30 Piano T

Dal 23/01/2007 al 28/06/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 454, Part. 1420, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 90 mq Rendita € 2.096,30 Piano T
Dal 28/06/2010 al 21/06/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 454, Part. 1420, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 90 mq Rendita € 2.096,30 Piano T
Dal 21/06/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 454, Part. 1420, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 101 mq Rendita € 2.356,51 Piano T
Dal 09/11/2015 al 04/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 454, Part. 1420, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 101 mq Superficie catastale 126 mq Rendita € 2.352,51 Piano T
Dal 04/05/2017 al 14/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 454, Part. 1420, Sub. 32, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 101 mq Superficie catastale 116 mq Rendita € 2.352,51 Piano T

SI ILLUSTRRA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	454	1420	32	4	C1	2	101 mq	116 mq	2352,51 €	T	

**Corrispondenza catastale**



L'UNITA' IMMOBILIARE si articola catastalmente in attività commerciale (sala pranzo/trattoria), disimpegno con altezza pari a 2,40 ml, bagno con anti-bagno, ripostiglio, locale cucina ed area soppalcata di altezza pari a 1.90 ml (in contrasto con il Regolamento Edilizio) raggiungibile a mezzo di una scala, difformemente dallo stato dei luoghi per variazioni della disposizione dei tramezzi interni e demolizione del soppalco, articolandosi in sala pranzo/trattoria, 2 ripostigli, 2 disimpegni, cucina, w.c. con antibagno, precisando che una impropria struttura lignea non accessibile sovrastante la porzione destinata a servizi/ripostiglio ha impedito la verifica della presenza di finestre.

## STATO CONSERVATIVO

---

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

## PARTI COMUNI

---

Copia del REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (allegato F all'atto di compravendita a rogito del Dott.re Antonio Manzi Notaio in Roma del 20/11/2001, rep. 65447, racc. 23816, registrato a Roma 2 Ufficio Atti Pubblici in data 10/12/2001) disciplinante l'edificio di civile abitazione sito in Roma, via Raffaele Balestra 44-52 (che qui deve intendersi completamente riportato) veniva fornita dal dott.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Amministratore p.t. del Condominio, priva di timbri di trascrizione.

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (accluso in allegato) si legge all'ART. 6 che le PROPRIETA' COMUNI ALL'INTERO CONDOMINIO sono l'area di sedime e pertinenza dei suoi stabili, tutte le aree circostanti la costruzione stessa e la rampa di accesso ai locali al PS1 aventi accesso da piazza Madonna delle Salette 12 e via Pasquale Rivoltella 164.

Inoltre tra le PROPRIETA' COMUNI ALLE UNITA' CON ACCESSO DA VIA BALESTRA 44 (stabile di cui il cespite in trattazione è parte) si evincono, oltre ad altro, le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali di tamponamento delle strutture esterne e verso i vani scala, le facciate e le intercapedini dello stabile, le coperture con relativi cornicioni, discese pluviali, ringhiere, parapetti e pertinenze varie dello stabile, le tubazioni delle acque bianche e nere fino al raccordo ai condotti municipali, le condutture dell'acqua potabile, dei gas, dell'energia elettrica e telefonica fino al punto di diramazione nei locali di proprietà esclusiva e che comunque non siano di proprietà degli enti erogatori, le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al pieno godimento dei beni comuni e quanto altro previsto dal Codice Civile, presupposto che è considerato ente comune dei condomini anche l'estetica delle facciate in ogni loro parte e dettaglio architettonico.

\*\*\*\*\*

Con e-mail del 31/03/2023 (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 del bene staggito, nonché di fornire il regolamento di condominio e le tabelle millesimali.

L'Amministratore p.t. in data 03/04/2023, in risposta a quanto chiesto, forniva il regolamento di condominio, dichiarando che non vi erano beni comuni a reddito, non vi erano cause in corso, non vi erano lavori in corso deliberati o da eseguire, la QUOTA MENSILE RELATIVA AL BENE RISULTAVA PARI ED EURO 82,00 SALVO CONGUAGLI, ANNUALMENTE IL CESPITE STAGGITO VERSAVA UN CANONE DI EURO 1.800,00 (RIVALUTABILE ISTAT DALLA DATA DI INSTALLAZIONE) PER L'APPOGGIO DELLA CANNA FUMARIA NEL CORTILE INTERNO COME DA VERBALE DEL 16/01/2009 (IN ALLEGATO) DA CUI SI EVINCE UNA QUOTA MILLESIMALE ATTRIBUITA AL BENE PARI A 65,740/1.000,00.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Lo stabile comprendente il cespite staggito, in struttura portante di c.a., si eleva su sette livelli ad uso residenziali con locali commerciali al piano terra, tamponature a cassetta, facciate intonacate e tinteggiate, basamento in bugnato lapideo sul fronte di via Raffaele Balestra e copertura a terrazza piana.

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN TRATTAZIONE PRESENTA:

- pavimenti in gres simil parquet (cm 120 x cm 20)
- rivestimento del servizio igienico (dotato di vaso e lavabo) in gres (cm 30 x cm 10).
- cucina con rivestimento ceramico (cm 20 x cm 20).
- porte interne in legno tamburato (alcune prive di mostre)
- n. 3 tende parasole esterne.
- vetrine con vetri trasparenti e/o satinati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In data 08/10/2014 veniva sottoscritto tra la società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", C.F./P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* semplificata con sede in Roma via Raffaele Balestra nn. 32-34-36, presso l'immobile pignorato adibito ad attività di ristorazione, C.F./P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il CONTRATTO DI LOCAZIONE per la durata di anni 6 con decorrenza dal 01/11/2014 rinnovabile tacitamente per i successivi 6 anni ai sensi della Legge 392/78, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 - Trastevere, Serie 3T, il 24/10/2014 al n. 17472 con canone annuo pari ad euro 21.600,00 oltre IVA da aggiornarsi annualmente ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78 nella misura del 100% delle variazioni, accertate ISTAT, dell'indice dei prezzi di consumo per le famiglie di

operai ed impiegati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato nel capitolo "TITOLARITA' DELL'IMMOBILE".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 15/02/2007  
Reg. gen. 30541 - Reg. part. 5755  
Quota: 1/1  
Importo: € 482.560,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 241.280,00  
Rogante: Notaio Antonella Piccinetti di Roma  
Data: 23/01/2007  
N° repertorio: 12060  
N° raccolta: 3578
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 30/12/2013  
Reg. gen. 126503 - Reg. part. 18103  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: Notaio Marco Papi di Roma  
Data: 23/12/2013  
N° repertorio: 128658  
N° raccolta: 41258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 05/11/2018  
Reg. gen. 126842 - Reg. part. 23394  
Quota: 1/1  
Importo: € 378.539,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 378.539,63  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 20/07/2018  
N° repertorio: 16694

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 11/03/2021  
Reg. gen. 30323 - Reg. part. 20962  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 10/08/2021  
Reg. gen. 110941 - Reg. part. 77640  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che quanto illustrato nella soprastante tabella è stato reperito dalla Certificazione Notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari effettuate dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore e a carico del pignorato e dei suoi danti causa (II comma art. 567 c.p.c. - L. 03.08.1998 n. 32).

## 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 > SISTEMI INSEDIATIVO > CITTÀ CONSOLIDATA, TESSUTO DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA DEFINITA E A MEDIA DENSITA' ABITATIVA – T1 (Norme Tecniche di Attuazione: art. 44 – art. 45 – art. 46).

### 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.

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

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

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

## 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 IL CESPITE PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1)In data 10/03/1952 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava l'area di sedime del fabbricato di cui è parte il cespite staggito con atto a rogito del Notaio Giovanni Grassi di Roma, rep. 28348, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 21/03/1952 alla formalità 8442.

2)13/03/1952 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma domanda per l'approvazione del PROGETTO 12879/52 (accluso in allegato) per la realizzazione di una palazzina da costruirsi a Roma in via Balestra (Monte Verde Nuovo).

Nel progetto l'area destinata a locali commerciali prospiciente via Raffaele Balestra si componeva di 4 negozi dotati complessivamente di sei vetrine/ingressi, ridotti poi nella variante del 17/10/1953 (acclusa all'atto rep. 5181 del 31/10/1953) a n. 3 negozi in luogo degli attuali due locali commerciali dotati ciascuno di tre ingressi.

3)In data 03/05/1952 il Sindaco del Comune di Roma rilasciava la LICENZA n. 846 (acclusa in allegato).

4)In data 11/11/1953 il Sindaco certificava (doc. accluso in allegato) che dalle risultanze degli atti di ufficio i lavori relativi alla palazzina sita in Roma alla via Raffaele Balestra autorizzati con licenza 846/52 vennero iniziati nell'agosto 1952 e ultimati nel settembre 1953.

5)In data 22/10/1953 veniva rilasciata, vista la domanda 19924/53 il CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 710 (accluso in allegato) riportante al piano terra della palazzina n. 3 negozi.

6)In data 31/10/1953 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Giuseppe Pietromarchi Notaio in Roma, rep. 5181, racc. 2811, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 16/11/1953 al n. 6949, volume 86/4, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 31/10/1953 ai nn. 45352/31978 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'EDIFICIO sito in Roma alla via Raffaele Balestra (di cui il bene de quo è parte) comprendente abitazioni, negozi, magazzini di n. 168 vani commerciali, all'epoca ancora non accatastato perché di nuova edificazione sebbene censito alla partita 11071.

7) Nell'ottobre del 1960 con scheda 70444 venne eseguito l'ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO CATASTALE presentato presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Roma (si acclude in allegato il MODELLO 5 di presentazione fornito dagli Uffici del Catasto privo di planimetrie di impianto) su istanza dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultando costituite presso il Catasto dei fabbricati le seguenti unità immobiliari:

- Foglio 454, part. 125, sub. 1, z.c. 4, cat. C/1 (negoziò), cl. 2, consistenza 59 mq, via Raffaele Balestra 32-34, piano terra.
- Foglio 454, part. 125, sub. 2, z.c. 4, cat. C/1 (negoziò), cl. 2, consistenza 65 mq, via Raffaele Balestra 36-38, piano terra.
- Foglio 454, part. 125, sub. 3, z.c. 4, cat. C/1 (negoziò), cl. 2, consistenza 59 mq, via Raffaele Balestra 40-42, piano terra.

In data 17/03/1987 le tre unità anzi dette venivano soppresse per FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. 34457/1987 generando le due unità:

- Foglio 454, part. 125, sub. 32, z.c. 4, cat. C/1 (negoziò), cl. 2, consistenza 90 mq, via Raffaele Balestra 32-34, piano terra.
- Foglio 454, part. 125, sub. 33, z.c. 4, cat. C/1 (negoziò), cl. 2, consistenza 95 mq, via Raffaele Balestra 40-42, piano terra.

Per tale "frazionamento e fusione" non è stata fornita dalla P.A. a questo perito alcuna pratica edilizia che necessariamente dovrà essere ripresentata per le dovute autorizzazioni e legittimazioni, salvo la presenza di altra documentazione non analizzata di cui non si esclude l'esistenza in virtù della proprietà in capo all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In data 30/11/2005 le due unità anzi dette venivano soppresse generando per MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE con VARIAZIONE RM0898251 (prot. 182912.25/2005) le seguenti unità immobiliari:

-Foglio 454, part. 1420, sub. 32, z.c. 4, cat. C/1 (negoziò), cl. 2, consistenza 90 mq, R.C. euro 2.096,30, via Raffaele Balestra 32-34, piano terra (IMMOBILE IN TRATTAZIONE con vetrine di accesso poste ai civici nn. 32/34/36 di via Raffaele Balestra, successivamente variato per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI con pratica RM0776428 in data 28/06/2010, nel CLASSAMENTO con variazione RM0757330 in data 21/06/2011, per INSERIMENTO DEI DATI DI SUPERFICIE in data 09/11/2015 e per AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO prot. RM0226454 in atti dal 04/05/2017 assumendo i dati catastali di foglio 454, part. 1420, sub. 32, z.c. 4, cat. C/1, cl. 2, consistenza 101 mq, superficie catastale 116 mq, R.C. euro 2.352,51.

-Foglio 454, part. 125, sub. 33, z.c. 4, cat. C/1 (negoziò), cl. 2, consistenza 95 mq, R.C. euro 2.212,76, via Raffaele Balestra 40-42, piano terra (di fatto l'immobile limitrofo al bene staggito con accesso dai civici nn. 38/40/42).

8) In data 25/09/2001 in forza di decreto Legge n. 351, convertito con modificazioni nella Legge n. 410 del 23/11/2001 vennero emanate disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico e di Sviluppo dei Fondi Comuni di Investimento Immobiliari.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 della detta Legge 410/01, l'Agenzia del Demanio, con Decreto Dirigenziale del 05/07/2002, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 157 della Gazzetta Ufficiale n. 180 del 02/08/2002 - Serie Generale, individuava un gruppo di immobili di proprietà degli Enti Previdenziali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito Enti Gestori) e dello Stato Italiano tra i quali il cespite immobiliare in trattazione.

In forza del Decreto del 21/11/2002 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali ai sensi dell'art. 3 della menzionata Legge 410/01, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 219 della Gazzetta Ufficiale n. 279 del 28/11/2002 - Serie Generale (di seguito "Decreto di Trasferimento"), il cespite de quo, unitamente ad altri immobili di proprietà degli Enti Gestori dello Stato Italiano, rientrante fra quelli individuati in forza dei Decreti Dirigenziali dell'Agenzia del Demanio risultava trasferito nella piena ed esclusiva proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conformemente alle disposizioni della Legge 410/01 e del Decreto di Trasferimento indicati.

N.B. Dalla certificazione notarile, in atti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari effettuata dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi aventi causa (II comma art. 567 - L. 302/98) si evince un difetto della continuità delle trascrizioni in quanto il decreto di trasferimento di immobili emesso il 21/11/2002 dal Ministero dell'Economia di Roma rep. n. 279 non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28/11/2002, con "Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali", incaricava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) - Gestore Vendite - quali operatori professionali del settore immobiliare, affinché fornissero servizi, promuovessero e gestissero in ogni sua fase la vendita degli Immobili Commerciali, agendo per conto della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella gestione delle Procedure di Vendita, al fine della Vendita Finale di ciascuno degli Immobili Commerciali oggetto del Contratto nell'ambito della Operazione di Cartolarizzazione.

A loro volta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'esecuzione unitaria delle singole fasi d'impresa, costituivano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (attualmente "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*"), in data 24/01/2003, con atto ricevuto dal Notaio in Roma Dott. Antonio Privitera, rep. 27757, racc. 14865, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 07/02/2003.

In forza e per le finalità strettamente operative derivanti dalla pattuizione del suddetto Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nominava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* procuratori generali e speciali, conferendo alle stesse, in via disgiunta tra loro, i poteri previsti dalla procura notarile.

In virtù della procura notarile, le finalità ed i poteri conferiti disgiuntamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* potevano essere a loro volta conferiti e trasmessi ad altri procuratori, con i medesimi o più limitati poteri mediante rilascio di apposite procure notarili.

Per le medesime finalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva la procura speciale autenticata allegata all'atto del 16/11/2006, rep. 11732/3537 a rogito del Notaio Antonella Piccinetti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La vendita delle unità immobiliari a destinazione non residenziale di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva attuata mediante offerta in opzione ai conduttori e a mezzo di procedura d'Asta, nella prima fase mediante Asta individuale.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Avviso d'Asta Individuale n. 10, pubblicato su quotidiani a diffusione nazionale in data 10/10/2006, integrato e modificato con pubblicazioni in data 31/10/2006 e 13/11/2006, aveva indetto l'Asta Individuale per la vendita di singole unità immobiliari a destinazione non residenziale, libere e locate inoplate, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella sua qualità di legale rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito dell'esperimento della procedura di Asta, risultava aggiudicatario dell'unità immobiliare identificata con il Codice 01\_14457 sita nel Comune di Roma alla via Renato Balestra 32/34/36, come da Verbale di Aggiudicazione depositato agli atti del Notaio Enrico Parenti di Roma (accluso in allegato).

Ciò premesso in data 23/01/2007 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Antonella Piccinetti di Roma, rep. 12059, racc. 3577 registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 14/02/2007 al n. 3061, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 15/02/2007 ai numeri 30540/10524, ai sensi dell'art. 3 della Legge 410/01, vendeva alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettava il LOCALE NEGOZIO sito in Roma alla via Raffaele Balestra 32/34/36, posto al piano terra, identificato presso il N.C.E.U. al foglio 454, part. 1420 (già 125), sub. 32, z.c. 4, cat. C/1, cl. 2, consistenza mq 90, R.C. euro 2.096,30 al prezzo di euro 301.600,00.

Nell'atto la parte acquirente dichiarava di essere a conoscenza della situazione edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare e dell'eventuale possibilità di richiedere il condono edilizio per le modifiche edilizie ai sensi dell'art. 2, comma 59 della Legge 662/96, con esonero da ogni responsabilità la parte venditrice e per essa il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché l'ente gestore, da ogni responsabilità contrattuale al riguardo, nonché ogni relativa spesa, assumendosi tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere.

Al riguardo questo perito segnala che nella planimetria catastalmente acclusa all'atto il bene era articolato in un locale negozio di forma rettangolare regolare con tre ingressi/vetrine da via Raffaele Balestra, dotato di ripostiglio, anti-bagno e w.c., variato nella consistenza rispetto al progetto autorizzato con frazionamenti e fusioni interne al fabbricato, variazioni della disposizione dei tramezzi interni e nelle murature perimetrali poste tra esso ed i limitrofi cespiti.



9) In data 23/07/2009 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di rappresentante legale della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso Roma Capitale – Municipio Roma XVI (oggi Mun. XII), per il bene sito in Roma alla via Raffaele Balestra 32/34/36, P.T., censito presso il C.d.F. al fg.454/part.1420/sub.32, la DOMANDA DI INIZIO ATTIVITA' – D.I.A. prot. CO/50047/2009 (acclusa in allegato) per la INSTALLAZIONE NEL CORTILE INTERNO DEL FABBRICATO DI DUE CANNE FUMARIE IN ACCIAIO A SERVIZIO DEL LOCALE COMMERCIALE.

10) In data 11/08/2009 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di rappresentante legale della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso Roma Capitale – Municipio Roma XVI (oggi Mun. XII), per il bene sito in Roma alla via Raffaele Balestra 32/34/36, P.T., censito presso il C.d.F. al fg.454/part.1420/sub.32, la DOMANDA DI INIZIO ATTIVITA' – D.I.A. prot. CO/55322/2009 (acclusa in allegato) per la DEMOLIZIONE DI UN TRAMEZZO, RIFACIMENTO IMPIANTI (IDRICO, ELETTRICO, GAS), RASATURA E TINTEGGIATURA PARETI, REALIZZAZIONE DI NUOVI TRAMEZZI, DEMOLIZIONE CONTROSOFFITTO, RIFACIMENTO INFISSI, SOSTITUZIONE VETRINE ESTERNE. Nella D.I.A. veniva specificato che trattavasi di laboratorio artigianale per la preparazione di cibo e non di attività commerciale.

In data 01/07/2010 con protocollo 44491 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* consegnava presso il Municipio XVI la COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI relativa alla D.I.A. 55322 del 11/08/2009 comunicando che i lavori erano terminati in data 15/04/2010 e contestualmente presentava un elaborato grafico (privo di timbro) di una variante per la realizzazione di un soppalco con altezza di 1,90 mt (in luogo della massima altezza autorizzata di 1,50 mt), posto alla quota di 2,40 mt da terra, raggiungibile a mezzo di una scala. Opera che, sebbene in contrasto con il Regolamento Edilizio (necessitante di un ripristino dello status quo ante), veniva accatastata con protocollo RM0776482 in data 28/06/2010.

Nella planimetria catastale, risultante "l'ultima planimetria in atti", il bene si componeva di vano per attività commerciale suddiviso da tre setti murari in spazi diversi, cucina, anti bagno, w.c., disimpegno con ripostiglio sormontato da un soppalco raggiungibile a mezzo di una scala dalla cucina.

11) In data 08/10/2014 veniva sottoscritto tra la società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", C.F./P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* semplificata con sede in Roma via Raffaele Balestra nn. 32-34-36, C.F./P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un CONTRATTO DI LOCAZIONE (v. capitolo "stato di occupazione").

12) In data 04/11/2014 con protocollo CO/88327/2014 (accluso in allegato) la società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" presentava presso Roma Capitale – Municipio Roma XII la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA - C.I.L.A. PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL LOCALE SITO IN ROMA ALLA VIA ROBERTO BALESTRA 32-34-36, CENSITO PRESSO IL C.D.F. AL FG.454/PART.1420/SUB.32, MEDIANTE ABBATTIMENTO DI TRAMEZZATURE IN PANNELLI ALFA E CARTONGESSO, DEMOLIZIONE DEL BAGNO E ANTIBAGNO, REALIZZAZIONE DI DUE BAGNI E UN ANTIBAGNO, UN MAGAZZINO, UNA CUCINA, REALIZZAZIONE DI CONTROSOFFITTO NELLA ZONA BAGNI E NELLA SALA, REALIZZAZIONE DI NUOVA PAVIMENTAZIONE,

## NUOVO IMPIANTO ELETTRICO ED IDRICO PER ADATTAMENTO ALLA NUOVA DISPOSIZIONE.

Nella planimetria post operam il bene si articolava in sala trattoria, cucina, disimpegno, antibagno, w.c., bagno persone diversamente abili, ripostiglio, specificando che nulla veniva indicato con riferimento alla superfetazione del soppalco.

13) In data 13/01/2015 con protocollo CO/3590/2015 (accluso in allegato) la società “\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*” presentava presso Roma Capitale – Municipio Roma XII la COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA - C.I.L.A. in variante alla C.I.L.A. CO/88327/14 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI di cui non veniva reperito il fine lavori a chiusura della pratica edilizia, né tanto meno il nuovo accatastamento dello stato dei luoghi.

Nella planimetria post operam il bene si articolava in sala trattoria, cucina, disimpegno, antibagno, w.c., bagno persone diversamente abili e ripostiglio.

Attualmente il cespite ad uso trattoria risulta articolato in sala, 2 ripostigli, 2 disimpegni, cucina, bagno con antibagno. Una sorta di struttura in tavolame ligneo simile ad un “soppalco” (opera da ripristinare) a tratti staticamente precario, posta a copertura dell’area servizi igienici/ripostiglio, non ha permesso di verificare al momento del sopralluogo l’esistenza di aperture finestrate nella porzione soprastante, sebbene dalla giuntura di talune tavole penetrava luce naturale proveniente dalla porzione superiore.

\*\*\*\*\*

### RIASSUMENDO:

Piena proprietà su LOCALE COMMERCIALE sito in Roma, Quartiere XII – Gianicolense, Municipio XII (ex Mun. XVI), località Monte Verde Nuovo, attualmente ad uso trattoria con porte e vetrine poste ai civici nn. 32-34-36 di via Raffaele Balestra.

L’edificio venne autorizzato con Licenza di Costruzione n. 846/52 (Progetto Edilizio prot. 12879/52) e dichiarato abitabile con Certificato n. 710/53, mentre nello specifico il bene in trattazione risulta oggetto di D.I.A. prot. CO/50047/2009 (installazione nel cortile interno del fabbricato di due canne fumarie), D.I.A. CO/55322/2009 (manutenzione - variazione della disposizione dei tramezzi interni) e variante per la realizzazione di un soppalco in contrasto con il R.E., C.I.L.A. prot. CO/88327/2014 (diversa distribuzione degli spazi interni) variata con prot. CO/3590/2015 (priva di fine lavori ed aggiornamento catastale).

L'immobile necessita di legittimazioni riguardanti i frazionamenti ed accorpamenti in contrasto con l'originario progetto, salvo il reperimento di documentazione autorizzante gli stessi, regolarizzazione della diversa disposizione dei tramezzi interni con ripristino delle superfetazioni, rimanendo gli oneri, le spese, le opere e le necessarie pratiche edilizie (S.C.I.A. in sanatoria) a carico del futuro acquirente.

L'UNITA' IMMOBILIARE identificata presso il C.d.F. al foglio 454, part. 1420, sub. 32, z.c. 4, cat. C/1, cl. 2. R.C. € 2.352,51, confinante con via Raffaele Balestra, via Pasquale Revoltella, locale commerciale avente accesso dai civici 38-40-42 di via Raffaele Balestra, salvo se altri, si sviluppa in attività commerciale (sala pranzo/trattoria), disimpegno, ripostiglio, w.c., anti-bagno, cucina, area soppalcata (con altezza in contrasto con il Regolamento Edilizio) raggiungibile a mezzo di una scala, difformemente dallo stato dei luoghi attuali per variazioni della disposizione dei tramezzi interni, articolandosi di fatto in sala pranzo/trattoria, 2 ripostigli, 2 disimpegni, cucina, w.c., antibagno, precisando che una impropria struttura lignea non accessibile sovrastante la porzione destinata a servizi/ripostiglio ha impedito la verifica della presenza di finestre.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Farnesina n. 143, piano terra - piano S1

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su LOCALE COMMERCIALE sito in Roma, Quartiere XV – Della Vittoria, Municipio XV (ex Mun. XX), con accesso da via della Farnesina n. 143. Il fabbricato autorizzato con Licenza di costruzione n. 406/54 rilasciata sulla base del Progetto Edilizio prot. 22295/1953, venne dichiarato abitabile con Certificato n. 973/56.

L'UNITA' IMMOBILIARE identificata presso il C.d.F. al foglio 239, part. 259, sub. 3, z.c. 4, cat. C/1, cl. 4, R.C. € 915,11, confinante con distacco su via della Farnesina, locale commerciale distinto con il civ. 141, locale commerciale distinto con il civ. 145, salvo se altri, si articola catastalmente al piano terra in spazio per attività commerciale (di fatto suddiviso con un tramezzo), disimpegno, w.c. e scala interna di collegamento al magazzino posto nel sotto-negozio al PS1, conformemente allo stato dei luoghi, salvo una diversa distribuzione dei tramezzi interni (realizzazione di un'area retro negozio e traslazione della porta del servizio igienico), variazione degli affacci verso la chiostrina interna, disallineamenti, presenza di protuberanze verosimilmente essere cavedi e/o pilastri sia al piano terra che sulla parete di fondo del piano interrato con perdita della originaria complanarità.

Rispetto al progetto autorizzato prot. 22295/1953, salvo ulteriori varianti non reperite da questo perito, il bene presenta una diversa distribuzione dei tramezzi interni (realizzazione di un'area retro negozio), variazione degli affacci verso la chiostrina interna, disallineamenti, protuberanze verosimilmente essere cavedi e/o pilastri al piano terra con perdita della originaria complanarità delle pareti, oltre che al piano interrato della variazione della consistenza (ridotta rispetto a quanto indicato graficamente nell'elaborato progettuale) e variazione delle quote del vano magazzino che è caratterizzato dalla presenza di livelli sfalsati collegati da gradini, altresì il "tappeto" in vetrocemento antistante l'ingresso del locale al piano terra che garantiva l'illuminazione del piano sotto strada risulta sigillato e la parete di fondo presenta una diversa complanarità del piano, necessitando l'immobile di legittimazioni, non assicurate nell'esito in tale sede, che rimarranno, unitamente alle necessarie opere e pratiche edilizie a carico del futuro acquirente.

## 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)

SI PRECISA, RINVIANDO A QUANTO ILLUSTRATO NEL CAPITOLO “REGOLARITA’ EDILIZIA” CHE:

1)In data 19/05/1953 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Ventura Schillaci Notaio in Roma, rep. 181219, registrato presso l’Ufficio del Registro di Roma in data 01/06/1953 al n. 9094, volume 5/2 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava unitamente a maggiore consistenza il terreno area di sedime e pertinenza del fabbricato di cui è parte, oggi, il cespite staggito.

2)In data 24/10/1956 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Ugo Marrocchi Notaio in Roma, rep. 37582, racc. 17375, registrato presso l’Ufficio del Registro di Roma in data 08/11/1956 al n. 4224, volume 29/2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 27/10/1956 alla formalità 40259 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva all’\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il FABBRICATO (di cui il bene de quo è parte) da cielo a terra posto a Roma in vicolo della Farnesina n. 9 (oggi via della Farnesina), composto da un piano scantinato, destinato a garage, sotto negozi e cantine, da un piano seminterrato destinato in parte a negozi ed in parte in abitazioni compresa quella del portiere, da un piano primo, secondo, terzo ed attico destinati ad uso di abitazione e da un piano superattico nel quale sono stati ricavati i servizi comuni dello stabile, interessato da servitù passiva a favore della Società Romana di Elettricità per l’esistenza di una cabina di trasformazione ubicata in un locale sito al piano scantinato e servitù attiva a favore dell’Istituto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituita da 3 finestre lucifere ricavate nel locale garage lungo la parete posta a confine con la residua proprietà dell’\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* complete di grata e fornite di apparecchio a vasistas.

3)In data 25/09/2001 in forza di decreto Legge n. 351, convertito con modificazioni nella Legge n. 410 del 23/11/2001 vennero emanate disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico e di Sviluppo dei Fondi Comuni di Investimento Immobiliari.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 della detta Legge 410/01, l'Agenzia del Demanio, con Decreto Dirigenziale del 02/10/2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 249 del 23/10/2002, individuava un gruppo di immobili di proprietà degli Enti Previdenziali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito Enti Gestori) e dello Stato Italiano tra i quali il cespite immobiliare in trattazione.

In forza del Decreto del 21/11/2002 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali ai sensi dell'art. 3 della menzionata Legge 410/01, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 219 della Gazzetta Ufficiale n. 279 del 28/11/2002 (trascritto il 07/02/2008 ai nn. 15629/8342) - Serie Generale (di seguito “Decreto di Trasferimento”), il cespite de quo, unitamente ad altri immobili di proprietà degli Enti Gestori dello Stato Italiano, rientrante fra quelli individuati in forza dei Decreti

Dirigenziali dell'Agenzia del Demanio risultava trasferito nella piena ed esclusiva proprietà alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conformemente alle disposizioni della Legge 410/01 e del Decreto di Trasferimento indicato.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28/11/2002, con "Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali", incaricava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) – Gestore Vendite - quali operatori professionali del settore immobiliare, affinché fornissero servizi, promuovessero e gestissero in ogni sua fase la vendita degli Immobili Commerciali, agendo per conto della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella gestione delle Procedure di Vendita, al fine della Vendita Finale di ciascuno degli Immobili Commerciali oggetto del Contratto nell'ambito della Operazione di Cartolarizzazione.

A loro volta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'esecuzione unitaria delle singole fasi d'impresa, costituivano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (attualmente "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*"), in data 24/01/2003, con atto ricevuto dal Notaio in Roma Dott. Antonio Privitera, rep. 27757, racc. 14865, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 07/02/2003.

In forza e per le finalità strettamente operative derivanti dalla pattuizione del suddetto Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nominava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* procuratori generali e speciali, conferendo alle stesse, in via disgiunta tra loro, i poteri previsti dalla detta procura notarile.

In virtù della detta procura notarile, le finalità ed i poteri conferiti disgiuntamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* potevano essere a loro volta conferiti e trasmessi ad altri procuratori, con i medesimi o più limitati poteri mediante rilascio di apposite procure notarili.

Per le medesime finalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva la procura speciale autenticata allegata all'atto del 16/11/2006, rep. 11732/3537 a rogito del Notaio Antonella Piccinetti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La vendita delle unità immobiliari a destinazione non residenziale di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva attuata mediante offerta in opzione ai conduttori e a mezzo di procedura d'Asta, nella prima fase mediante Asta individuale.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Avviso d'Asta Individuale n. 10, pubblicato su quotidiani a diffusione nazionale in data 10/11/2006, integrato e modificato con pubblicazioni in data 31/10/2006 e 13/11/2006, aveva indetto l'Asta Individuale per la vendita di singole unità immobiliari a destinazione non residenziale, libere e locatate inoprate, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella sua qualità di legale rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito dell'esperimento della procedura di Asta, risultava aggiudicatario dell'unità immobiliare identificata con il Codice 02\_00861 sita nel Comune di Roma alla via Renato Balestra 32/34/36, come da Verbale di Aggiudicazione depositato agli atti del Notaio Enrico Parenti di Roma (accluso in allegato).

Ciò premesso in data 23/01/2007 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Antonella Piccinetti di Roma, rep. 12061, racc. 3579 registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 14/02/2007 al n. 3063, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 15/02/2007 ai numeri 30542/10525, ai sensi dell'art. 3 della Legge 410/01, vendeva alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettava il LOCALE NEGOZIO sito in Roma alla via della Farnesina 141, posto al piano terra/PS1, identificato presso il N.C.E.U. al foglio 239, part. 259, sub. 3, z.c. 4, cat. C/1, cl. 4, consistenza mq 29, R.C. euro 915,11 al prezzo di euro 233.690,00.

## CONFINI

Il bene confina con distacco su via della Farnesina, locale commerciale distinto con il civ. 141, locale commerciale distinto con il civ. 145, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	22,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,95 m	terra
sotto-negozi	25,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	3,30 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 259, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 29 mq Piano T - Piano S1
Dal 01/01/1992 al 21/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 259, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1



		Cl.4, Cons. 29 mq Rendita € 915,11 Piano T - Piano S1
Dal 21/11/2002 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 259, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 29 mq Rendita € 915,11 Piano T - Piano S1
Dal 09/11/2005 al 10/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 259, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 29 mq Rendita € 915,11 Piano T - Piano S1
Dal 10/11/2006 al 23/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 259, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 29 mq Rendita € 915,11 Piano T - Piano S1
Dal 23/01/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 259, Sub. 3, Zc. 54 Categoria C1 Cl.4, Cons. 29 mq Rendita € 915,11 Piano T- Piano S1
Dal 09/11/2015 al 14/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 239, Part. 259, Sub. 3, Zc. 4 Categoria C1 Cl.4, Cons. 29 mq Rendita € 915,11 Piano T- Piano S1

SI ILLUSTRRA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	239	259	3	4	C1	4	29 mq	42 mq	915,11 €	T- Piano S1	

## **Corrispondenza catastale**

L'UNITÀ IMMOBILIARE si articola catastalmente al piano terra in spazio per attività commerciale (di fatto suddiviso con un tramezzo), disimpegno, w.c. e scala interna di collegamento al magazzino posto nel sottonegozio al PS1, conformemente allo stato dei luoghi, salvo una diversa distribuzione dei tramezzi interni (realizzazione di un'area retro negozio e traslazione della porta del servizio igienico), variazione degli affacci verso la chiostrina interna, disallineamenti, presenza di protuberanze verosimilmente essere cavetti e/o pilastri sia al piano terra che sulla parete di fondo del piano interrato con perdita della originaria complanarità.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile presenta tracce diffuse di umidità di risalita al PS1, ammaloramenti dell'intonaco, infiltrazioni con escoriazioni dell'intonaco, necessitando di manutenzioni dovute allo stato di vetustà ed uso.

## **PARTI COMUNI**

---

Con PEC inviata alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in data 31/03/2023 (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 del bene staggito, nonché di fornire il regolamento di condominio e le tabelle millesimali. Al riguardo NULLA veniva risposto a questo perito che pertanto non risulta a conoscenza dei dati relativi alle parti comuni.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Lo stabile comprendente il cespite staggito, in struttura portante di c.a., si eleva su otto livelli ad uso residenziali con locali commerciali al piano terra, tamponature a cassetta, facciate intonacate e tinteggiate, basamento in bugnato lapideo sul fronte principale.

### **L'UNITÀ IMMOBILIARE IN TRATTAZIONE PRESENTA:**

- pareti tinteggiate.
- pavimento rivestito in laminato simil parquet al piano terra e in piastrelle ceramiche (cm 20 x cm 20) al PS1.
- servizio igienico (dotato di vaso e lavabo) rifinito in gres ceramico (rivestimento cm 33 x cm 33 e pavimento cm 20 x cm 30).
- infissi lignei.
- vetrina esterna in alluminio e vetro.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile, in stato di disuso, risulta nella disponibilità della società società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato nel capitolo "TITOLARITA' DELL'IMMOBILE".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 15/02/2007  
Reg. gen. 30543 - Reg. part. 5756  
Quota: 1/1  
Importo: € 368.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 184.000,00  
Rogante: Notaio Antonella Piccinetti di Roma  
Data: 23/01/2007  
N° repertorio: 12062  
N° raccolta: 3580
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 30/12/2013  
Reg. gen. 126503 - Reg. part. 18103  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: Notaio Marco Papi di Roma  
Data: 23/12/2013  
N° repertorio: 128658  
N° raccolta: 41258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 05/11/2018  
Reg. gen. 126842 - Reg. part. 23394  
Quota: 1/1  
Importo: € 378.539,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 378.539,63

Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 20/07/2018  
N° repertorio: 16694

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 11/03/2021  
Reg. gen. 30323 - Reg. part. 20962  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 10/08/2021  
Reg. gen. 110941 - Reg. part. 77640  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che quanto illustrato nella soprastante tabella è stato reperito dalla Certificazione Notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari effettuate dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore e a carico del pignorato e dei suoi danti causa (II comma art. 567 c.p.c. - L. 03.08.1998 n. 32).

### **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 > SISTEMI INSEDIATIVO > CITTÀ CONSOLIDATA, TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA DEFINITA E A MEDIA DENSITA' ABITATIVA - T1 (Norme Tecniche di Attuazione: art. 44 - art. 45 - art. 46).

#### **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.

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

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

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

## 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 IL CESPITE PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1)In data 19/05/1953 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Ventura Schillaci Notaio in Roma, rep. 181219, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 01/06/1953 al n. 9094, volume 5/2 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava unitamente a maggiore consistenza il terreno area di sedime e pertinenza del fabbricato di cui è parte, oggi, il cespite staggito.

2)In data 07/09/1953 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma domanda per l'approvazione del PROGETTO 22295/1953 (accluso in allegato) per la realizzazione di una palazzina da costruirsi a Roma in vicolo della Farnesina approvato dalla Commissione Edilizia in data 29/12/1953.

3)In data 10/03/1954 il Sindaco del Comune di Roma rilasciava la LICENZA n. 406 (acclusa in allegato) autorizzante il progetto 22295/1953.

Nel progetto 22295/1953 il locale commerciale in trattazione risultava articolato in un vano posto al piano terra con accesso da una unica vetrina/ingresso dalla strada, dotato di disimpegno, bagno e vano magazzino/cantina posto al PS1 collegato a mezzo di una scala interna.

4)In data 19/07/1956 veniva rilasciata, vista la domanda presentata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con protocollo n. 11034/56 il CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 973 (accluso in allegato).

5)In data 24/10/1956 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Ugo Marrocchi Notaio in Roma, rep. 37582, racc. 17375, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 08/11/1956 al n. 4224, volume 29/2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 27/10/1956 alla formalità 40259 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il FABBRICATO (di cui il bene de quo è parte) da cielo a terra posto a Roma in vicolo della Farnesina n. 9 (oggi via della Farnesina), composto da un piano scantinato, destinato a garage, sotto negozi e cantine, da un piano seminterrato destinato in parte a negozi ed in parte in

abitazioni compresa quella del portiere, da un piano primo, secondo, terzo ed attico destinati ad uso di abitazione e da un piano superattico nel quale sono stati ricavati i servizi comuni dello stabile, interessato da servitù passiva a favore della Società Romana di Elettricità per l'esistenza di una cabina di trasformazione ubicata in un locale sito al piano scantinato e servitù attiva a favore dell'Istituto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituita da 3 finestre lucifere ricavate nel locale garage lungo la parete posta a confine con la residua proprietà dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* complete di grata e fornite di apparecchio a vasistas.

6) In data 02/08/1958 il Sindaco del Comune di Roma (v. doc. in allegato) dichiarava che dalla certificazione in atti della P.A. i lavori iniziarono nel marzo 1954 e vennero ultimati nel maggio 1956.

7) La planimetria catastale del bene risultante (all'epoca) in vicolo della Farnesina venne presentata con scheda 0966320 del 01/04/1958 (acclusa in allegato) dall'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risultando il cespite articolato al P.T. in un locale commerciale con disimpegno, bagno e cantina al PS1.

Dal confronto della planimetria catastale di impianto con il progetto prot. 22295/1953 si evinceva al PS1 una significativa riduzione della consistenza (estesa nel progetto fin sotto la chiostrina condominiale) con variazione della scala.

In data 09/11/2005 con variazione RM083148 venne aggiornata la planimetria catastale per "esatta rappresentazione grafica" arricchendosi il bene al P.T. di vetrine interne poste nell'area dell'ingresso e modificato al piano S1 nella conformazione della scala e nella rappresentazione di un doppio livello del piano di calpestio. Per tali varianti non venivano fornite autorizzazioni da parte della P.A., salvo documentazione al momento non reperita.

8) In data 25/09/2001 in forza di decreto Legge n. 351, convertito con modificazioni nella Legge n. 410 del 23/11/2001 vennero emanate disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico e di Sviluppo dei Fondi Comuni di Investimento Immobiliari.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 della detta Legge 410/01, l'Agenzia del Demanio, con Decreto Dirigenziale del 02/10/2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 249 del 23/10/2002, individuava un gruppo di immobili di proprietà degli Enti Previdenziali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito Enti Gestori) e dello Stato Italiano tra i quali il cespite immobiliare in trattazione.

In forza del Decreto del 21/11/2002 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali ai sensi dell'art. 3 della menzionata Legge 410/01, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 219 della Gazzetta Ufficiale n. 279 del 28/11/2002 (trascritto il 07/02/2008 ai nn. 15629/8342) - Serie Generale (di seguito "Decreto di Trasferimento"), il cespite de quo, unitamente ad altri

immobili di proprietà degli Enti Gestori dello Stato Italiano, rientrante fra quelli individuati in forza dei Decreti Dirigenziali dell'Agenzia del Demanio risultava trasferito nella piena ed esclusiva proprietà alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conformemente alle disposizioni della Legge 410/01 e del Decreto di Trasferimento indicato.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28/11/2002, con "Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali", incaricava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) – Gestore Vendite - quali operatori professionali del settore immobiliare, affinché fornissero servizi, promuovessero e gestissero in ogni sua fase la vendita degli Immobili Commerciali, agendo per conto della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella gestione delle Procedure di Vendita, al fine della Vendita Finale di ciascuno degli Immobili Commerciali oggetto del Contratto nell'ambito della Operazione di Cartolarizzazione.

A loro volta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'esecuzione unitaria delle singole fasi d'impresa, costituivano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (attualmente "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*"), in data 24/01/2003, con atto ricevuto dal Notaio in Roma Dott. Antonio Privitera, rep. 27757, racc. 14865, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 07/02/2003.

In forza e per le finalità strettamente operative derivanti dalla pattuizione del suddetto Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nominava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* procuratori generali e speciali, conferendo alle stesse, in via disgiunta tra loro, i poteri previsti dalla detta procura notarile.

In virtù della detta procura notarile, le finalità ed i poteri conferiti disgiuntamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* potevano essere a loro volta conferiti e trasmessi ad altri procuratori, con i medesimi o più limitati poteri mediante rilascio di apposite procure notarili.

Per le medesime finalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva la procura speciale autenticata allegata all'atto del 16/11/2006, rep. 11732/3537 a rogito del Notaio Antonella Piccinetti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La vendita delle unità immobiliari a destinazione non residenziale di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva attuata mediante offerta in opzione ai conduttori e a mezzo di procedura d'Asta, nella prima fase mediante Asta individuale.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Avviso d'Asta Individuale n. 10, pubblicato su quotidiani a diffusione nazionale in data 10/11/2006, integrato e modificato con pubblicazioni in data 31/10/2006 e 13/11/2006, aveva indetto l'Asta Individuale per la vendita di singole unità immobiliari a destinazione non residenziale, libere e locatate, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella sua qualità di legale rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito dell'esperimento della procedura di Asta, risultava aggiudicatario dell'unità immobiliare identificata con il Codice O2\_00861 sita nel Comune di Roma alla via Renato Balestra 32/34/36, come da Verbale di Aggiudicazione depositato agli atti del Notaio Enrico Parenti di Roma (accluso in allegato).

Ciò premesso in data 23/01/2007 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Antonella Piccinetti di Roma, rep. 12061, racc. 3579 registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 14/02/2007 al n. 3063, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 15/02/2007 ai numeri 30542/10525, ai sensi dell'art. 3 della Legge 410/01, vendeva alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettava il LOCALE NEGOZIO sito in Roma alla via della Farnesina 141, posto al piano terra/PS1, identificato presso il N.C.E.U. al foglio 239, part. 259, sub. 3, z.c. 4, cat. C/1, cl. 4, consistenza mq 29, R.C. euro 915,11 al prezzo di euro 233.690,00.

Nell'atto la parte acquirente dichiarava di essere a conoscenza della situazione edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare e di assumere su di sé tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59 della Legge 662/96, con esonero da ogni responsabilità della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, degli Enti Gestori, dello Stato Italiano e del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riguardo agli oneri e all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche dell'unità immobiliare, anche se non preventivamente conosciute ovvero segnalate. Inoltre, si dava atto ai sensi dell'art. 3 comma 18 della Legge, che lo Stato e gli altri Enti pubblici erano esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà del bene e alla regolarità urbanistica edilizia e fiscale, nonché ai sensi dell'art. 3, comma 19, della medesima Legge per la rivendita dei beni immobili ad essa trasferiti, la parte venditrice altresì, era esonerata dalla garanzia per vizi e per evizioni e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla responsabilità urbanistica-edilizia e fiscale.

Al riguardo questo perito segnala che veniva acclusa all'atto l'ultima planimetria catastale depositata in atti con prot. RM0831484 del 09/11/2005 in cui il bene si articolava al piano terra da un locale commerciale con disimpegno, w.c. e sotto-negoziato al PS1.

\*\*\*\*\*

#### RIASSUMENDO:

Piena proprietà su LOCALE COMMERCIALE sito in Roma, Quartiere XV – Della Vittoria, Municipio XV (ex Mun. XX), con accesso da via della Farnesina n. 143. Il fabbricato autorizzato con Licenza di costruzione n. 406/54 rilasciata sulla base del Progetto Edilizio prot. 22295/1953, venne dichiarato abitabile con Certificato n. 973/56.



L'UNITA' IMMOBILIARE identificata presso il C.d.F. al foglio 239, part. 259, sub. 3, z.c. 4, cat. C/1, cl. 4, R.C. € 915,11, confinante con distacco su via della Farnesina, locale commerciale distinto con il civ. 141, locale commerciale distinto con il civ. 145, salvo se altri, si articola catastalmente al piano terra in spazio per attività commerciale (di fatto suddiviso con un tramezzo), disimpegno, w.c. e scala interna di collegamento al magazzino posto nel sotto-negozio al PS1, conformemente allo stato dei luoghi, salvo una diversa distribuzione dei tramezzi interni (realizzazione di un'area retro negozio e traslazione della porta del servizio igienico), variazione degli affacci verso la chiostrina interna, disallineamenti, presenza di protuberanze verosimilmente essere cavedi e/o pilastri sia al piano terra che sulla parete di fondo del piano interrato con perdita della originaria complanarità.

Rispetto al progetto autorizzato prot. 22295/1953, salvo ulteriori varianti non reperite da questo perito, il bene presenta una diversa distribuzione dei tramezzi interni (realizzazione di un'area retro negozio), variazione degli affacci verso la chiostrina interna, disallineamenti, protuberanze verosimilmente essere cavedi e/o pilastri al piano terra con perdita della originaria complanarità delle pareti, oltre che al piano interrato della variazione della consistenza (ridotta rispetto a quanto indicato graficamente nell'elaborato progettuale) e variazione delle quote del vano magazzino che è caratterizzato dalla presenza di livelli sfalsati collegati da gradini, altresì il "tappeto" in vetrocemento antistante l'ingresso del locale al piano terra che garantisce l'illuminazione del piano sotto strada risulta sigillato e la parete di fondo presenta una diversa complanarità del piano, necessitando l'immobile di legittimazioni, non assicurate nell'esito in tale sede, che rimarranno, unitamente alle necessarie opere e pratiche edilizie a carico del futuro acquirente.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Duccio Buoninsegna nn. 98-100-102-104, edificio A, interno 3, piano terra

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su LOCALE COMMERCIALE sito in Roma, Quartiere XX – Ardeatino, Municipio VIII (ex Mun. XI), variato nella destinazione di uso in “servizi alle persone” (ambulatorio veterinario) con accesso da via Duccio di Buoninsegna civici nn. 98-100-102-104, compreso nel comparto fondiario R9 del comprensorio residenziale E/1 - VIGNA MURATA, con accesso da via Duccio di Buoninsegna civici nn. 70-72-74-76 composto da tre edifici denominati “A”, “B”, “C”.

Il bene è compreso nell'edificio "A" legittimato con Licenza di Costruzione 2283/71 rilasciata sulla base del Progetto Edilizio prot. 23170/71, Licenza di Costruzione 41/75 rilasciata sulla base del Progetto Edilizio a variante prot. 15080/74, Licenza di Costruzione 675/76 rilasciata sulla base del Progetto Edilizio a variante prot. 968/76, dichiarato abitabile con Certificato n. 89/78.

Il cespite in trattazione risulta altresì variato con S.C.I.A. prot. CM/44503/2012 per il “ripristino dello stato dei luoghi - demolizione di soppalco”, D.I.A. prot. CM/53570/2012 per il “cambio di destinazione d'uso da commerciale a servizi alle persone con opere interne atte a realizzare un ambulatorio veterinario”, integrata con documentazione aggiuntiva prot. CM/54130/2012, prot. CM/53595/2012 (monetizzazione parcheggi), prot. CM/60922/2012 (diversa distribuzione interna) e fine lavori prot. CM/73203/2012.

L'unità immobiliare ad uso ambulatorio veterinario distinta con l'interno n. 3, identificata presso il C.d.F. al foglio 878, part. 521 (già 520), sub. 824 (già 2), z.c. 5, cat. C/1, cl. 6. R.C. € 5.125,00, confinante con androne condominiale, locale commerciale distinto con gli interni nn. 1-2 avente accessi dai civici nn. 78-80-82-84-86-88-90-92-94-96 di via Duccio di Buoninsegna, area esterna di ingresso posta perpendicolarmente a via Duccio di Buoninsegna, salvo se altri, si articola in ingresso/sala attesa, ufficio, sala visita 1, sala visita 2, sala visita 3, magazzino, area lavoro, ripostiglio, sala RX, disimpegno/antibagno, spogliatoio, bagno, sala chirurgia (priva di finestre) conformemente allo stato dei luoghi attuali se non per la sigillatura del piccolo spazio interposto tra il pilastro ed una parete della sala visita 2, presentando una diversa conformazione dei tramezzi divisori tra la sala di attesa e l'ufficio, tra la sala visita 1 e la sala visita 2, tra la sala visita 2 e la sala visita 3, tra le sale visita 1-2-3 e l'ambulatorio che autorizzati con una quota pari a ml 2,20 (al fine di garantire un ricircolo di aria nei vani ciechi) sono stati realizzati fino all'intradosso del controsoffitto anche con l'apposizione di infissi in alluminio e vetro, necessitando di un ripristino dello stato legittimo a cura e spesa dell'aggiudicatario.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione ex art. 567 risulta completa, sebbene per le vicende che hanno interessato la storia del dominio si rinvia al capitolo "titolarità dell'immobile" non volendosi questo perito in alcun modo sostituirsi al

Notaio redattore della "certificazione notarile attestante le risultanze dei Registri Immobiliari", ma solo dare un contributo alla ricostruzione degli eventi che hanno caratterizzato il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento accludendo in allegato gli atti di provenienza reperiti presso i Pubblici Uffici.

## 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)

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

1. In data 01/10/1973 con ATTO DI FUSIONE (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Giuseppe Cardelli Notaio in Roma, rep. 17250, racc. 5772, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 19/10/1973 al n. 8163 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (atto autorizzato con Delibera di fusione dell'Assemblea della Società del 15/03/1973 con verbale redatto in pari data dal Notaio Giuseppe Cardelli di Roma, rep. 15687 omologato dal Tribunale di Milano con decreto del 18/04/1973 depositato presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale suddetto il 20/07/1973), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (atto autorizzato con Delibera di fusione dell'Assemblea della Società del 15/03/1973 con verbale redatto in pari data dal Notaio Giuseppe Cardelli di Roma, rep. 15686 omologato dal Tribunale di Roma con decreto 2507 del 24/04/1973 depositato presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale suddetto il 19/05/1973, pubblicato sul foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma n. 38 del 1973) e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (atto autorizzato con Delibera di fusione dell'Assemblea della Società del 15/03/1973 con verbale redatto in pari data dal Notaio Giuseppe Cardelli di Roma, rep. 15685 omologato dal Tribunale di Roma in data 09/05/1973 con decreto 2506, depositato presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale suddetto il 23/05/1973, pubblicato sul foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma n. 42 del 1973) deliberavano di fondersi mediante incorporazione della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne assumeva i diritti e gli obblighi.

2. In data 03/11/1977 con atto a rogito del Notaio Lorenzo Monaco di Roma, rep. 8038, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il fabbricato di cui il bene è parte (di cui questo perito non è in possesso di informazioni relative alla trascrizione dell'atto).

3. In data 25/09/2001 in forza del Decreto Legge n. 351, convertito con modificazioni nella Legge n. 410 del 23/11/2001 vennero emanate disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico e di Sviluppo dei Fondi Comuni di Investimento Immobiliari.

N.B. Dalla certificazione notarile, in atti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari effettuata dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi aventi causa (Il comma art. 567 - L. 302/98) si rileva un difetto della continuità delle trascrizioni in quanto il

decreto di trasferimento di immobili emesso il 25/09/2001 dal Ministero dell'Economia di Roma rep. n. 351 non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 della detta Legge 410/01, l'Agenzia del Demanio, con Decreto Dirigenziale del 05/07/2002, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 157 della Gazzetta Ufficiale n. 180 del 02/08/2002 - Serie Generale, individuava un gruppo di immobili di proprietà degli Enti Previdenziali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito Enti Gestori) e dello Stato Italiano tra i quali il cespite immobiliare in trattazione.

In forza del Decreto del 21/11/2002 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali ai sensi dell'art. 3 della menzionata Legge 410/01, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 219 della Gazzetta Ufficiale n. 279 del 28/11/2002 - Serie Generale (di seguito "Decreto di Trasferimento"), il cespite de quo, unitamente ad altri immobili di proprietà degli Enti Gestori dello Stato Italiano, rientrante fra quelli individuati in forza dei Decreti Dirigenziali dell'Agenzia del Demanio risultava trasferito nella piena ed esclusiva proprietà alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conformemente alle disposizioni della Legge 410/01 e del Decreto di Trasferimento indicati.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28/11/2002, con "Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali", incaricava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) - Gestore Vendite - quali operatori professionali del settore immobiliare, affinché fornissero servizi, promuovessero e gestissero in ogni sua fase la vendita degli Immobili Commerciali, agendo per conto della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella gestione delle Procedure di Vendita, al fine della Vendita Finale di ciascuno degli Immobili Commerciali oggetto del Contratto nell'ambito della Operazione di Cartolarizzazione.

A loro volta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'esecuzione unitaria delle singole fasi d'impresa, costituivano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (attualmente "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*"), in data 24/01/2003, con atto ricevuto dal Notaio in Roma Dott. Antonio Privitera, rep. 27757, racc. 14865, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 07/02/2003.

In forza e per le finalità strettamente operative derivanti dalla pattuizione del suddetto Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nominava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* procuratori generali e speciali, conferendo alle stesse, in via disgiunta tra loro, i poteri previsti dalla detta procura notarile.

In virtù della detta procura notarile, le finalità ed i poteri conferiti disgiuntamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* potevano essere a loro volta conferiti e trasmessi ad altri procuratori, con i medesimi o più limitati poteri mediante rilascio di apposite procure notarili.

Per le medesime finalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva la procura speciale autenticata allegata all'atto del 16/11/2006, rep. 11732/3537 a rogito del Notaio Antonella Piccinetti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La vendita delle unità immobiliari a destinazione non residenziale di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva attuata mediante offerta in opzione ai conduttori e a mezzo di procedura d'Asta, nella prima fase mediante Asta Individuale.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Avviso d'Asta Individuale n. 10, pubblicato su quotidiani a diffusione nazionale in data 10/11/2006, integrato e modificato con pubblicazioni in data 31/10/2006 e 13/11/2006, aveva indetto l'Asta Individuale per la vendita di singole unità immobiliari a destinazione non residenziale, libere e locatate inoplate, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella sua qualità di legale rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito dell'esperimento della procedura D'Asta, risultava aggiudicatario dell'unità immobiliare identificata con il Codice O1\_14683 sita nel Comune di Roma alla via Duccio di Buoninsegna 98/104, come da Verbale depositato agli atti del Notaio Enrico Parenti di Roma (accluso in allegato).

Ciò premesso in data 23/01/2007 la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. e P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Antonella Piccinetti di Roma, rep. 12063, racc. 3581, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 14/02/2007 al n. 3065, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 15/02/2007 ai numeri 30544/10526, ai sensi dell'art. 3 della Legge 410/01, vendeva alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. e P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettava il LOCALE NEGOZIO CON SOPPALCO sito in Roma alla via Duccio di Buoninsegna 98/104, distinto con l'interno n. 3, posto al piano terra identificato presso il N.C.E.U. al foglio 878, part. 520, sub. 2, z.c.5, cat. C/1, cl. 4, consistenza mq 176, R.C. euro 5.553,77, compreso nell'edificio A del lotto R9, parte dell'edificio condominiale contraddistinto con i civici nn. 72/74 di via Duccio di Buoninsegna al prezzo di euro 449.600,00.

## CONFINI

Il bene confina con androne condominiale, locale commerciale distinto con gli interni nn. 1-2 avente accesso dai civici nn. 78-80-82-84-86-88-90-92-94-96 di via Duccio di Buoninsegna, area esterna di ingresso posta perpendicolarmente a via Duccio di Buoninsegna, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale ad uso ambulatorio veterinario	142,00 mq	168,00 mq	1	168,00 mq	2,98 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>168,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>168,00 mq</b>		

Si precisa che l'altezza si riferisce alla media delle quote rilevate in loco, sebbene il locale risulta controsoffittato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 878, Part. 520, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 168 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 25/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 878, Part. 520, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 168 mq Rendita € 5.301,33 Piano T
Dal 25/09/2001 al 20/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 878, Part. 520, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 168 mq Rendita € 5.301,33 Piano T
Dal 20/11/2003 al 27/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 878, Part. 520, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 176 mq Rendita € 5.553,77 Piano T
Dal 27/02/2004 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 878, Part. 520, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 176 mq Rendita € 5.553,77 Piano T
Dal 23/05/2005 al 23/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 878, Part. 520, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.4, Cons. 176 Rendita € 5.553,77 Piano T
Dal 23/01/2007 al 17/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 878, Part. 520, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C1 Cl.5, Cons. 160 mq Rendita € 5.875,21 Piano T
Dal 17/02/2009 al 20/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 878, Part. 521, Sub. 824, Zc. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 160 mq Rendita € 5.875,21 Piano T
Dal 20/06/2012 al 26/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 878, Part. 521, Sub. 824, Zc. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 142 mq Rendita € 6.064,96 Piano T
Dal 26/10/2012 al 21/10/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 878, Part. 521, Sub. 824, Zc. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 120 mq

		Rendita € 5.125,32 Piano T
Dal 21/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 878, Part. 521, Sub. 824, Zc. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 120 mq Rendita € 5.125,32 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 878, Part. 521, Sub. 824, Zc. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 120 mq Superficie catastale 128 mq Rendita € 5.125,32 Piano T

#### 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.
- Le superfici catastali hanno subito nel tempo variazioni che non trovano all'attualità corrispondenza con la realtà rilevata.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	878	521	824	5	C1	6	120 mq	128 mq	5125,32 €	T		

#### **Corrispondenza catastale**

L'UNITA' IMMOBILIARE ad uso ambulatorio veterinario si articola in ingresso/sala attesa, ufficio, sala visita 1, sala visita 2, sala visita 3, magazzino, area lavoro, ripostiglio, sala RX, disimpegno, spogliatoio, bagno, sala chirurgia, risultando conforme alla planimetria catastale (sebbene non risultano indicate le altezze di talune pareti delle sale visite e dell'ufficio che differiscono da quanto autorizzato per essere state realizzate a tutta altezza in luogo della quota di 2.20 ml) differenziandosi per la sola sigillatura del piccolo spazio interposto tra il pilastro e la adiacente parete posti nella sala visita 2, oltre che differenziarsi per le minori altezze risultando di fatto prevalentemente controsoffittato.



## PRECISAZIONI

---

Il pignoramento colpisce il bene con i corretti dati catastali, errando nella toponomastica il civico.

Ovvero, nell'ATTO DI PIGNORAMENTO trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data al Reg. Gen. n. 110941 ed al Reg. Part. n. 77640 l'immobile è indicato localizzato alla via Duccio di Buoninsegna civico n. 9 in luogo dell'indirizzo di via Duccio di Buoninsegna civici nn. 98-100-102-104.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in normale stato conservativo, seppur le parti comuni necessitano di manutenzioni dovute allo stato di vetustà ed uso.

## PARTI COMUNI

---

Il compendio immobiliare sito in Roma con accesso principale da via Duccio di Buoninsegna 70-72-74-76 composto da tre edifici denominati "A", "B", "C", regolati dallo stesso REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, inviato dall'Amministratore p.t. privo di data, timbri di registrazione e trascrizione, nonché incompleto negli allegati, risulta depositato nei rogiti del Dott.re Federico Tuccari Notaio in Roma alla raccolta 12327 quale allegato "A".

Nel detto Regolamento (acclusa in allegato e che qui deve intendersi completamente riportato), si legge:

All'ART. 2 > Le zone di terreno circostanti i fabbricati "A", "B", "C", "D" sono gravate da servitù di attraversamento di rete fognaria e la manutenzione dei tratti d'imbocco in fogna, da ogni fabbricato alla fogna del comprensorio di Vigna Murata, sarà a carico di ogni singolo fabbricato unitamente al ripristino dell'area stradale, del comprensorio stesso, eventualmente demolita per opere di manutenzione.

Il fabbricato "A" imbecca alla fogna del comprensorio, dalla facciata sud, con andamento verso ovest, tra il pozzetto II e III ed ha una lunghezza di ml 14,50 circa.

La manutenzione dei tratti di imbocca in fogna, da ogni fabbricato alla fogna del comprensorio, sarà a carico di ogni singolo fabbricato, unitamente al ripristino dell'area stradale del comparto stesso, eventualmente demolito per opere di manutenzione.

I relativi millesimi del comprensorio del fabbricato "A" sono pari a 120/1.000.

Inoltre, su dette zone gravano servitù di attraversamento di cavi elettrici, telefonici, condutture d'acqua e gas a servizio dei fabbricati "A", "B", "C", "D" e per i tratti ad essi fabbricati interessati.

I fabbricati suddetti concorreranno con i propri millesimi, al pagamento del portiere, alla manutenzione del

manufatto di portineria posto all'ingresso del comparto, alla manutenzione dei cancelli di ingresso da via Duccio di Buoninsegna, nonché di tutti i beni in comune ai quattro edifici con 170 millesimi per il fabbricato "A".

All'art. 5 > COSE DI PROPRIETA' COMUNE DEL FABBRICATO "A":

Formano oggetto di proprietà comune indivisibile condominiale dei singoli fabbricati le parti costitutive dell'edificio, le opere, le installazioni, i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dello stabile.

DI TUTTI I CONDOMINI PROPRIETARI DELL'INTERO FABBRICATO: il suolo dove sorge il fabbricato; le strutture portanti; le facciate; la rete orizzontale sia interrata che aerea, delle fognature e tutte le canalizzazioni con le servitù relative attive e passive; la rete di distribuzione dell'acqua potabile a partire dalle prese stradali sino agli ammortizzatori dei colpi di ariete posti alla sommità delle singole colonne montanti; il portone, le vetrine e l'androne d'ingresso al fabbricato, incluso l'illuminazione; i vani contenitori e le canalizzazioni verticali; il locale autoclave sito al piano secondo interrato; le colonne discendenti degli impianti idrici, fognari e dei pluviali, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà particolare; i vani chiostrina; il locale rifiuti sito al piano terra; l'impianto TV con antenna centralizzata con i relativi centralini e le colonne montanti fino alla diramazione ai singoli alloggi; il locale soffitta sito al piano servizi.

\*\*\*\*\*

Con e-mail del 29/03/2023 (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 del bene staggito, nonché di fornire il regolamento di condominio e le tabelle millesimali, cosicché in data 30/03/2023 l'Amministratore di Condominio, a mezzo e-mail, dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\*\*), comunicava che non vi erano:

- beni comuni
- pendenze verso il condominio
- cause in corso
- partecipazione del condominio a cooperative, consorzi, super condomini.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Gli edifici del Comparto R/9 parte comprensorio residenziale E/1 - Vigna Murata tra cui l'edificio A in trattazione, sono dotati di struttura portante in c.a., tamponature a cassetta, facciate rivestite in listelli di cortina e coperture a falde alternate a porzioni in piano.

## L'UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA PRESENTA:

- tramezzature in pannelli di gesso.
- rivestimento delle pareti interne in gres ceramico (cm 40 x cm 20) se non intonacate.
- pavimenti in gres simil marmette di graniglia di marmo (cm 33 x cm 33).
- diffusa presenza di controsoffitti.
- infissi prevalentemente in alluminio.
- saracinesche avvolgibili metalliche.
- n. 4 tende parasole esterne.
- vetrine con vetri trasparenti e/o satinati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In data 25/06/2012 veniva sottoscritto tra la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di rappresentante legale della “\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*” ed il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della “\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*”, C.F./P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il CONTRATTO DI LOCAZIONE (opponibile alla presente procedura esecutiva) per la durata di anni 6 con decorrenza dal 01/07/2012 al 30/06/2018 rinnovabile tacitamente per i successivi 6 anni ai sensi della Legge 392/78, art. 27 andando pertanto definitivamente alla data del 30/06/2024, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Roma 2, Serie 3, il 27/06/2012 al n. 14087.

Il contratto in questione prevedeva dal 01/08/2016 un canone annuo pari ad euro 30.000,00 (euro 2.500,00 mensili) oltre IVA da aggiornarsi automaticamente con riferimento alla variazione verificatasi nell’anno precedente, e così successivamente di anno in anno, nella misura del 75% accertata dall’ISTAT e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (ferma la debenza degli oneri condominiali e dell’Iva di legge).

Con “SCRITTURA PRIVATA A MODIFICA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE” registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Roma, Serie 3, il 19/06/2019 al n. 3647, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di rappresentante legale della “\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*” ed il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della “\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*”, C.F./P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* convenivano che per un anno dal 01/01/2019 al 31/12/2019 il canone era fissato in euro/anno 24.000,00 da corrisondersi in 12 rate mensili di euro 2.000,00 oltre IVA, tornando ad essere corrisposta la cifra di euro/anno 30.000,00 oltre IVA ed aggiornata ISTAT dal 01/01/2020 fino alla scadenza del 30/06/2024.

In data 22/05/2023 con apposita ORDINANZA, letta la relazione del Custode Giudiziario, in merito alla richiesta di riduzione del canone da parte del locatario, vista la disponibilità del creditore procedente e della società esecutata alla riduzione del canone, il G.E. autorizzava il Custode giudiziario a richiedere il canone nella misura ridotta, senza aggiornamento ISTAT, di euro 2.500,00 oltre oneri condominiali (euro 117,00) e IVA di legge fino alla emissione del decreto di trasferimento del bene e, comunque, in ipotesi di estinzione anticipata della

procedura esecutiva, fino a tale momento, con decorrenza dal mese di febbraio 2022 fino alla fine della procedura esecutiva in corso, non comportando tale situazione una modifica delle condizioni del contratto di locazione, ovvero l'eventuale aggiudicatario del bene potrà chiedere l'applicazione delle clausole contrattuali nella loro formulazione originaria, dal momento del trasferimento in suo favore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda a quanto illustrato nel capitolo "TITOLARITA' DELL'IMMOBILE".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 15/02/2007  
Reg. gen. 30545 - Reg. part. 5757  
Quota: 1/1  
Importo: € 640.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 320.000,00  
Rogante: Notaio Antonella Piccinetti di Roma  
Data: 23/01/2007  
N° repertorio: 12064  
N° raccolta: 3582
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 30/12/2013  
Reg. gen. 126503 - Reg. part. 18103  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 900.000,00  
Rogante: Notaio Marco Papi di Roma  
Data: 23/12/2013  
N° repertorio: 128658  
N° raccolta: 41258
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 05/11/2018  
Reg. gen. 126842 - Reg. part. 23394  
Quota: 1/1  
Importo: € 378.539,63  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 378.539,63  
Rogante: Tribunale di Roma  
Data: 20/07/2018  
N° repertorio: 16694

## Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 10/08/2021

Reg. gen. 110941 - Reg. part. 77640

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si precisa che quanto illustrato nella soprastante tabella è stato reperito dalla Certificazione Notarile in atti attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari effettuate dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore e a carico del pignorato e dei suoi danti causa (II comma art. 567 c.p.c. - L. 03.08.1998 n. 32).

## 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 > 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.

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

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

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

## 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 IL CESPITE PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1. In data 27/09/1971 veniva presentato presso il Comune di Roma – Rip. XV il PROGETTO EDILIZIO protocollo n. 23170 avente ad oggetto il bene in trattazione dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

2. In data 27/11/1971 le società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietarie degli appezzamenti ricadenti nel comprensorio residenziale E/1 – Vigna Murata – distinti in Catasto dei Terreni del Comune di Roma al foglio 874, particelle nn. 23/P, 99 ed al foglio 878, particelle nn. 6, 7P, 29, 33, 35, 36, 62, 63, 83, 85, 87, 92P, 94, 106 [che con FRAZIONAMENTO del 24/01/2003 (pratica n. 60278 in atti dal 24/01/2003 - n. 4080.1/1978) assumeva la denominazione di particella 622 per poi con variazione del 17/02/2009 (pratica n. RM0209283 in atti dal 17/02/2009) per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1700.1/2009) assumere l'identificativo di particella 521 di qualità "ente urbano"], 107, 108, 109 costituenti i comparti fondiari R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9 (di cui il bene in trattazione è parte), R10, R11, R12 di cui alla Convenzione Urbanistica relativa alla lottizzazione del Comprensorio residenziale E/1 – VIGNA MURATA, stipulata tra il Comune di Roma ed i proprietari dei terreni con atto a rogito del Notaio Assunta De Angelis, coadiutore temporaneo del Dott. Bettino Lorusso Caputi Notaio in Roma in data 13/08/1971, rep. 126421, registrata a Roma, Atti Pubblici il 22/09/1971 al n. 16575, volume 2305, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I il 23/09/1971 ai nn. 76420/55899, presupposto che in detti comparti fondiari era prevista la realizzazione di n. 59 edifici residenziali e non residenziali e che il rilascio della licenza edilizia era subordinato alla stipula di un atto di obbligo edilizio, stipulava ATTO DI OBBLIGO PER IL VERDE E PER I PARCHEGGI CONDOMINIALI RELATIVI AI COMPARTI FONDIARI DEL COMPRESORIO RESIDENZIALE E/1 VIGNA MURATA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Gabriele Pastore Notaio in Pitigliano, rep. 2957, racc. 1646, registrato presso l'Ufficio del Registro di Pitigliano in data 27/11/1971 al n. 845, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I in data 02/12/1971 ai nn. 69792/97117, obbligandosi a: destinare e mantenere permanentemente a parcheggio a norma dell'art. 18 della Legge 765/67 la superficie complessiva di mq 35.495,00; sistemare e mantenere permanentemente a verde condominiale gli spazi di distacco dei fabbricati, nonché ogni area residua dei comparti fondiari; formulare un piano di gradualità di esecuzione delle opere relative alla realizzazione dei parcheggi e del verde, precisando che per il comparto R9 (comprendente il bene de quo) – interessato dai progetti edilizi nn. 23170/71 (avente ad oggetto il bene in trattazione) – 23171/71 – 23172/71 – 23173/71 - 37767/71 – 37768/71 era prevista una quota di parcheggio pari a mq 5246,00 ed una quota di verde condominiale pari a mq 10.023,00.

3. In data 27/09/1971 il progetto edilizio 23170/71 (accluso in allegato) veniva autorizzato dal Comune di Roma con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2283/71.

4. In data 01/10/1973 con ATTO DI FUSIONE (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Giuseppe Cardelli Notaio in Roma, rep. 17250, racc. 5772, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 19/10/1973 al n. 8163 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (atto autorizzato con Delibera di fusione dell'Assemblea della Società del 15/03/1973 con verbale redatto in pari data dal Notaio Giuseppe Cardelli di Roma, rep. 15687 omologato dal Tribunale di Milano con decreto del 18/04/1973 depositato presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale

suddetto il 20/07/1973), la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (atto autorizzato con Delibera di fusione dell'Assemblea della Società del 15/03/1973 con verbale redatto in pari data dal Notaio Giuseppe Cardelli di Roma, rep. 15686 omologato dal Tribunale di Roma con decreto 2507 del 24/04/1973 depositato presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale suddetto il 19/05/1973, pubblicato sul foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma n. 38 del 1973) e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (atto autorizzato con Delibera di fusione dell'Assemblea della Società del 15/03/1973 con verbale redatto in pari data dal Notaio Giuseppe Cardelli di Roma, rep. 15685 omologato dal Tribunale di Roma in data 09/05/1973 con decreto 2506, depositato presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale suddetto il 23/05/1973, pubblicato sul foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma n. 42 del 1973) deliberavano di fondersi mediante incorporazione della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne assumeva i diritti e gli obblighi.

5. In data 06/05/1974 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con protocollo 15080/74 (accluso in allegato) presentava domanda di voltura presso il Comune di Roma - Rip. XV chiedendo l'intestazione a nome della società della LICENZA DI COSTRUZIONE 2283/71 relativa al Comprensorio Urbanistico "VIGNA MURATA", Comparto R9, oltre alla VARIANTE PROGETTUALE IN CORSO DI OPERA per l'edificio di civile abitazione denominato "A".

Nel progetto 15080/74 il bene in trattazione posto al piano terra della palazzina A con accesso da via Duccio di Buoninsegna risultava articolato in un locale negozio con retro-negozio e bagno.

6. In data 13/12/1974 la Commissione Edilizia del Comune di Roma esprimeva PARERE FAVOREVOLE all'approvazione del PROGETTO 15080/74 (accluso in allegato) subordinando il rilascio della licenza edificatoria alla presentazione di un atto mediante il quale la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegnava ad una serie di obblighi.

7. In data 02/08/1974 con ATTO DI FUSIONE (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Giuseppe Cardelli Notaio in Roma, rep. 20350, racc. 6724, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 08/08/1974 al n. 9718, volume 185, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 09/08/1974 ai nn. 50463/41126 premesso che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituita con atto a rogito del Notaio Olivares di Milano in data 19/11/1955, registrato a Casalpusterlengo il 03/12/1955 al n. 962, volume 86, omologato dal Tribunale di Milano e iscritto alla Cancelleria al n. 95116/2598/2715) con atto autorizzato dalla Assemblea Straordinaria con verbale a rogito del Notaio Giuseppe Cardelli di Roma in data 20/12/1973, rep. 18612, registrato a Roma il 28/12/1973 al n. 8868, vol. 89, deliberava di incorporarsi nella società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (costituita con atto a rogito del Notaio Cinotti in data 16/01/1968, registrato a Roma il 18/01/1968 al n. 1096, volume 1503, omologato dal Tribunale di Roma e iscritto alla Cancelleria al n. 186/68) che con verbale a rogito del Notaio Giuseppe Cardelli di Roma in data 20/12/1973, rep. 18613, deliberava di fondersi per incorporazione nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cosicché la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva incorporata nella società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che assumeva tutti i diritti e gli obblighi della società incorporata che rimaneva estinta. Tra il patrimonio della società incorporata risultava un lotto di terreno in località Vigna Murata.

8. In data 05/02/1975 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulava, al fine di ottenere la licenza edilizia relativa al progetto 15080/74, l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Gabriele Pastore Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Grosseto con studio in

Pitigliano, rep. 3643, racc. 1839, registrato presso l'Ufficio del Registro di Orbetello – Atti Pubblici in data 10/02/1975 al n. 150, volume 76, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I in data 07/02/1975 ai nn. 6015/4550, obbligandosi a destinare e mantenere permanentemente al parcheggio a norma dell'art. 18 della Legge 765/67 la superficie di mq 437 circa ad uso delle residenze e mq 292 circa ad uso ed aperto al pubblico transito; a sistemare e mantenere permanentemente a verde gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile 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 servizi, al piano cantine, ed ai piani seminterrato e terreno come riportato nella copia del progetto conforme a quello approvato e riportato in allegato all'atto; a mantenere il locale "magazzino di deposito" a semplice stazionamento di merci senza presenza in loco di personale, neanche del solo custode.

9. In data 01/03/1975 il progetto edilizio 15080/74 veniva autorizzato dal Comune di Roma con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 41/75.

10. In data 12/01/1976 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria del terreno sito in Roma, località Vigna Murata parte del Comparto residenziale R9, con protocollo 675/76 presentava un PROGETTO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA per la realizzazione di un edificio sul terreno di proprietà, riportante parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 07/05/1976 subordinando il rilascio del titolo edilizio alla presentazione di un atto di obbligo.

11. In data 06/07/1976 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulava, al fine di ottenere la licenza edilizia relativa al progetto 675/76, l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Gabriele Pastore Notaio in Civitavecchia, Iscritto al Distretto Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. 105, racc. 31, registrato presso l'Ufficio del Registro di Civitavecchia in data 14/07/1976, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I in data 10/07/1976 ai nn. 32272/25142, obbligandosi a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio a norma dell'art. 18 della Legge 765/67 la superficie di mq 822 circa ad uso delle residenze e mq 290 circa ad uso ed aperto al pubblico transito; a sistemare e mantenere permanentemente a verde 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 servizi e al piano cantine.

12. In data 16/09/1976 il progetto edilizio 675/76 veniva autorizzato dal Comune di Roma con LICENZA DI COSTRUZIONE 968/76 (acclusa in allegato).

13. In data 08/03/1978, vista la domanda 40958/76 presentata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 89 (dotato di postilla 4634/85 approvata in data 29/01/1985) anche per i locali commerciali posti al piano terra articolati in negozi e retro-negozi distinti con i civici nn. 76-78-80-82-84-86-88-90-92-94-96-98-100-102-104 del fabbricato con accesso principale da via Duccio di Buoninsegna civ. n. 74.



14. In data 03/11/1977 con atto a rogito del Notaio Lorenzo Monaco di Roma, rep. 8038, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il fabbricato di cui il bene è parte (di cui questo perito non è in possesso di informazioni relative alla trascrizione dell'atto).

15. In data 25/09/2001 in forza del Decreto Legge n. 351, convertito con modificazioni nella Legge n. 410 del 23/11/2001 vennero emanate disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico e di Sviluppo dei Fondi Comuni di Investimento Immobiliari.

N.B. Dalla certificazione notarile, in atti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari effettuata dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) a favore ed a carico del pignorato e dei suoi aventi causa (Il comma art. 567 - L. 302/98) si rileva un difetto della continuità delle trascrizioni in quanto il decreto di trasferimento di immobili emesso il 25/09/2001 dal Ministero dell'Economia di Roma rep. n. 351 non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 della detta Legge 410/01, l'Agenzia del Demanio, con Decreto Dirigenziale del 05/07/2002, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 157 della Gazzetta Ufficiale n. 180 del 02/08/2002 - Serie Generale, individuava un gruppo di immobili di proprietà degli Enti Previdenziali \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito Enti Gestori) e dello Stato Italiano tra i quali il cespite immobiliare in trattazione.

In forza del Decreto del 21/11/2002 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali ai sensi dell'art. 3 della menzionata Legge 410/01, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 219 della Gazzetta Ufficiale n. 279 del 28/11/2002 - Serie Generale (di seguito "Decreto di Trasferimento"), il cespite de quo, unitamente ad altri immobili di proprietà degli Enti Gestori dello Stato Italiano, rientrante fra quelli individuati in forza dei Decreti Dirigenziali dell'Agenzia del Demanio risultava trasferito nella piena ed esclusiva proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conformemente alle disposizioni della Legge 410/01 e del Decreto di Trasferimento indicati.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28/11/2002, con "Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali", incaricava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (di seguito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) - Gestore Vendite - quali operatori professionali del settore immobiliare, affinché fornissero servizi, promuovessero e gestissero in ogni sua fase la vendita degli Immobili Commerciali, agendo per conto della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella gestione delle Procedure di Vendita, al fine della Vendita Finale di ciascuno degli Immobili Commerciali oggetto del Contratto nell'ambito della Operazione di Cartolarizzazione.

A loro volta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'esecuzione unitaria delle singole fasi d'impresa, costituivano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (attualmente "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*"), in data 24/01/2003, con atto ricevuto dal Notaio in Roma Dott. Antonio Privitera, rep. 27757, racc. 14865, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 07/02/2003.

In forza e per le finalità strettamente operative derivanti dalla pattuizione del suddetto Contratto di Gestione della Vendita degli Immobili Commerciali, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nominava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* procuratori generali e speciali, conferendo alle stesse, in via disgiunta tra loro, i poteri previsti dalla procura notarile.

In virtù della procura notarile, le finalità ed i poteri conferiti disgiuntamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* potevano essere a loro volta conferiti e trasmessi ad altri procuratori, con i medesimi o più limitati poteri mediante rilascio di apposite procure notarili.

Per le medesime finalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conferiva la procura speciale autenticata allegata all'atto del 16/11/2006, rep. 11732/3537 a rogito del Notaio Antonella Piccinetti al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La vendita delle unità immobiliari a destinazione non residenziale di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva attuata mediante offerta in opzione ai conduttori e a mezzo di procedura d'Asta, nella prima fase mediante Asta Individuale.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Avviso d'Asta Individuale n. 10, pubblicato su quotidiani a diffusione nazionale in data 10/10/2006, integrato e modificato con pubblicazioni in data 31/10/2006 e 13/11/2006, aveva indetto l'Asta Individuale per la vendita di singole unità immobiliari a destinazione non residenziale, libere e locatate inoprate, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella sua qualità di legale rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito dell'esperimento della procedura D'Asta, risultava aggiudicatario dell'unità immobiliare identificata con il Codice O1\_14683 sita nel Comune di Roma alla via Duccio di Buoninsegna 98/104, come da Verbale depositato agli atti del Notaio Enrico Parenti di Roma (accluso in allegato).

Ciò premesso in data 23/01/2007 la “\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*” con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. e P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Antonella Piccinetti di Roma, rep. 12063, racc. 3581, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 14/02/2007 al n. 3065, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 15/02/2007 ai numeri 30544/10526, ai sensi dell'art. 3 della Legge 410/01, vendeva alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. e P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettava il LOCALE NEGOZIO CON SOPPALCO sito in Roma alla via Duccio di Buoninsegna 98/104, distinto con l'interno n. 3, posto al piano terra identificato presso il N.C.E.U. al foglio 878, part. 520, sub. 2, z.c.5, cat. C/1, cl. 4, consistenza mq 176, R.C. euro 5.553,77, compreso nell'edificio A del lotto R9, parte dell'edificio condominiale contraddistinto con i civici nn. 72/74 di via Duccio di Buoninsegna al prezzo di euro 449.600,00.

Nell'atto la parte acquirente dichiarava di essere a conoscenza della situazione edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare e di assumersene su di sé tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59 della Legge 662/96, con esonero da ogni responsabilità della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* degli Enti Gestori, dello Stato Italiano e del Consorzio G1, riguardo agli oneri e all'esito delle (eventuali) istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche dell'unità immobiliare anche se non preventivamente conosciute, ovvero segnalate.

Al riguardo questo perito segnala che il soppalco era da ritenersi una superfetazione in quanto non legittimato, come anche la parete che lo divideva dal resto del locale.

16.Presso il Catasto dei Fabbricati il locale commerciale de quo risultava identificato con partita 278002, al foglio 878, part. 520, sub. 2, cat. C/6, consistenza 168 mq già nell'impianto meccanografico del 30/06/1987, variato in data 20/11/2003 per "ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni" con pratica 1082690, assumendo la consistenza di 176 mq e successivamente la consistenza di 160 mq con pratica RM0214664 del 23/03/2005 per "variazione di toponomastica-esatta rappresentazione grafica", per poi in data 17/02/2009 con pratica RM0210189 per "bonifica identificativo catastale" essere identificato al foglio 878, part. 521, sub. 824, cat. C/6, consistenza 160 mq (consistenza variata in 142 mq per "demolizione soppalco" con pratica RM0707739 del 20/06/2012 ed in 120 mq con pratica RM1047586 del 26/10/2012 per "indicazione della giusta consistenza") assumendo, oltre alla consistenza di 120 mq, una superficie catastale di 128 mq in data 09/11/2015.

17.In data 14/16/2012 la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di rappresentante legale della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso Roma Capitale - Municipio Roma XI, per il bene sito in Roma alla via Duccio di Buoninsegna, P.T., int. 3, censito presso il C.d.F. al fg.978/part.521/sub.824, la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' - S.C.I.A. prot. CM/44503/2012 (acclusa in allegato) per il RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI DEL LOCALE COMMERCIALE CON ACCESSO DAI CIVICI NN. 98-100-102-104 DI VIA DUCCIO DI BUONINSEGNA COME DA LICENZA 675/76 MEDIANTE SMANTELLAMENTO DEL SOPPALCO SU STRUTTURA METALLICA REALIZZATO SENZA CONCESSIONE NEL VANO RETRO-NEGOZIO DEL LOCALE MEDESIMO, COMPRESA LA DEMOLIZIONE DELLA PARETE DIVISORIA IN TRUCIOLATO.

18.In data 25/06/2012 veniva sottoscritto tra la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di rappresentante legale della "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" ed il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", C.F./P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* un CONTRATTO DI LOCAZIONE (v. capitolo "stato di occupazione") avente ad oggetto il bene de quo.

19.In data 24/07/2012 la società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" presentava presso Roma Capitale - Municipio Roma XI, per il bene sito in Roma alla via Duccio di Buoninsegna, P.T., int. 3, censito presso il C.d.F. al fg.978/part.521/sub.824, la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' - S.C.I.A. prot. CM/53570/2012 (acclusa in allegato) per il CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - C.D.U. - DA COMMERCIALE A

SERVIZI ALLE PERSONE CON OPERE INTERNE ATTE A REALIZZARE UN AMBULATORIO VETERINARIO CON REALIZZAZIONI DI NUOVE TRAMEZZATURE INTERNE, RIFACIMENTO IMPIANTO ELETTRICO E TRATTAMENTO ARIA, RIFACIMENTO SERVIZIO IGIENICO E VARIE OPERE DI RIFINITURA, integrata con documentazione aggiuntiva in data 26/07/2012 di protocollo 54130.

Nella D.I.A. prot. CM/53570/2012, gli ambienti dell'ambulatorio veterinario si articolavano in ingresso/sala attesa, sala visita 1, sala visita 2, sala visita 3, magazzino, area lavoro, ripostiglio, sala RX, disimpegno, spogliatoio, bagno, sala chirurgia (senza finestre con impianto di trattamento dell'aria dedicato).

In data 24/07/2012 con protocollo CM/53595/2012 (accluso in allegato) la società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" presentava presso Roma Capitale – Municipio Roma XI al fine del cambio di destinazione d'uso la domanda di "PARERE CONSULTIVO MONETIZZAZIONE PARCHEGGI" ai sensi dell'art. 1 comma 6 della Deliberazione C.C. 73/2010.

20. In data 13/09/2012 la società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" presentava presso Roma Capitale – Municipio Roma XI, per il bene sito in Roma alla via Duccio di Buoninsegna, P.T., int. 3, censito presso il C.d.F. al fg.978/part.521/sub.824, la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' – S.C.I.A. prot. CM/60922/2012 (acclusa in allegato) per DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'AREA ACCOGLIENZA E CREAZIONE DI UN PICCOLO UFFICIO DI 9 MQ CON TRAMEZZI DI ALTEZZA 2,20 MT SENZA VARIAZIONE DEGLI ONERI VERSATI.

In data 26/10/2012 veniva presentata presso il Catasto dei Fabbricati VARIAZIONE RM1047586 con cui veniva inserita in atti censuari l'ultima planimetria catastale in atti.

In data 06/11/2012 con protocollo CM/73203/2012 veniva presentato il FINE LAVORI alla DIA prot. 53570/2012 e relative varianti con acclusa la variazione catastale.

L'UNITA' IMMOBILIARE ad uso ambulatorio veterinario si articolava così in ingresso/sala attesa, ufficio, sala visita 1, sala visita 2, sala visita 3, magazzino, area lavoro, ripostiglio, sala RX, disimpegno, spogliatoio, bagno, sala chirurgia (priva di finestre), risultando conforme allo stato dei luoghi attuale ed alla planimetria catastale se non per la sigillatura del piccolo spazio interposto tra il pilastro e la parete nella sala visita 2, oltre che presentare una diversa conformazione dei tramezzi divisorii tra la sala di attesa e l'ufficio, tra la sala visita 1 e la sala visita 2, tra la sala visita 2 e la sala visita 3, tra le sale visita 1-2-3 e l'ambulatorio che sebbene autorizzati con una quota pari a ml 2,20 (al fine di garantire un ricircolo di aria nei vani ciechi) risultano a tutta altezza anche con l'apposizione di infissi in alluminio e vetro, necessitando di un ripristino dello stato legittimo che rimarrà a carico del futuro acquirente sia con le spese relative alle opere che alle dovute pratiche edilizie di messa in pristino richieste dalla P.A.

\*\*\*\*\*

## RIASSUMENDO:

Piena proprietà su LOCALE COMMERCIALE sito in Roma, Quartiere XX – Ardeatino, Municipio VIII (ex Mun. XI), variato nella destinazione di uso in “servizi alle persone” (ambulatorio veterinario) con accesso da via Duccio di Buoninsegna civici nn. 98-100-102-104, compreso nel comparto fondiario R9 del comprensorio residenziale E/1 - VIGNA MURATA, con accesso da via Duccio di Buoninsegna civici nn. 70-72-74-76 composto da tre edifici denominati “A”, “B”, “C”.

Il bene è compreso nell'edificio "A" legittimato con Licenza di Costruzione 2283/71 rilasciata sulla base del Progetto Edilizio prot. 23170/71, Licenza di Costruzione 41/75 rilasciata sulla base del Progetto Edilizio a variante prot. 15080/74, Licenza di Costruzione 675/76 rilasciata sulla base del Progetto Edilizio a variante prot. 968/76, dichiarato abitabile con Certificato n. 89/78.

Il cespite in trattazione risulta altresì variato con S.C.I.A. prot. CM/44503/2012 per il “ripristino dello stato dei luoghi - demolizione di soppalco”, D.I.A. prot. CM/53570/2012 per il “cambio di destinazione d'uso da commerciale a servizi alle persone con opere interne atte a realizzare un ambulatorio veterinario”, integrata con documentazione aggiuntiva prot. CM/54130/2012, prot. CM/53595/2012 (monetizzazione parcheggi), prot. CM/60922/2012 (diversa distribuzione interna) e fine lavori prot. CM/73203/2012.

L'unità immobiliare ad uso ambulatorio veterinario distinta con l'interno n. 3, identificata presso il C.d.F. al foglio 878, part. 521 (già 520), sub. 824 (già 2), z.c. 5, cat. C/1, cl. 6. R.C. € 5.125,00, confinante con androne condominiale, locale commerciale distinto con gli interni nn. 1-2 avente accessi dai civici nn. 78-80-82-84-86-88-90-92-94-96 di via Duccio di Buoninsegna, area esterna di ingresso posta perpendicolarmente a via Duccio di Buoninsegna, salvo se altri, si articola in ingresso/sala attesa, ufficio, sala visita 1, sala visita 2, sala visita 3, magazzino, area lavoro, ripostiglio, sala RX, disimpegno/antibagno, spogliatoio, bagno, sala chirurgia (priva di finestre) conformemente allo stato dei luoghi attuali se non per la sigillatura del piccolo spazio interposto tra il pilastro ed una parete della sala visita 2, presentando una diversa conformazione dei tramezzi divisorii tra la sala di attesa e l'ufficio, tra la sala visita 1 e la sala visita 2, tra la sala visita 2 e la sala visita 3, tra le sale visita 1-2-3 e l'ambulatorio che autorizzati con una quota pari a ml 2,20 (al fine di garantire un ricircolo di aria nei vani ciechi) sono stati realizzati fino all'intradosso del controsoffitto anche con l'apposizione di infissi in alluminio e vetro, necessitando di un ripristino dello stato legittimo a cura e spesa dell'aggiudicatario.

## 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** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Daniele Manin n. 14  
Negozio identificato presso il C.d.F. al fg.482/part.76/sub.540 oggetto di separata relazione a firma del precedente nominato perito.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 482, Part. 76, Sub. 540, Categoria C1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Roma (RM) - via Daniele Manin n. 14	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 0,00

Il LOTTO N. 1) risulta periziato da altro perito con separata relazione.

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Aurelia n. 641, edificio D, interno 18, piano 4  
Piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE, sita in Roma, Municipio XIII, parte di un complesso sorto a "residence" con accesso da via Aurelia n. 641 comprendente n. 7 fabbricati disposti su un lotto pressappoco rettangolare che a partire dal bordo della via Aurelia degrada verso il basso con lieve pendenza. I fabbricati vennero realizzati secondo un progetto unitario identico per tutti al quale, di volta in volta, venivano apportate modifiche onde diversificarli uno dall'altro, risultando dai fascicoli progettuali reperiti presso la P.A. carenze documentali e confusione tra le diverse palazzine. Il villino "Dahlia - lotto D" (comprendente il cespite staggito), sebbene autorizzato con progetto Edilizio 27668/62 autorizzato con Licenza di Costruzione 24/C/62, variato con progetto 69398/62 autorizzato

con Licenza di Costruzione 131/D/62, con progetto 10897/65 autorizzato con licenza 409/D/65, con progetto 53020/79 autorizzato con concessione 1637/C/80 e con progetto 579/81 autorizzato con concessione 1173/C/81, risulta difforme dai titoli citati, non potendo questo perito dagli elementi al momento reperiti, attestarne la conformità urbanistica-edilizia, né assicurarne una legittimazione, motivo per cui è stata applicata una percentuale di detrazione dalla valutazione di stima, rimanendo ogni problematica derivante dalla non conformità in capo all'assegnatario. Il bene posto al piano quarto, distinto con l'interno n. 18, identificato presso il C.d.F. al foglio 422, part. 33, sub. 140, z.c. 5, cat. A/2, cl. 3. R.C. € 433,82, confinante con distacchi verso proprietà condominiale su due lati, corridoio comune di accesso, appartamento int. 19 (fg.442/part.33/sub.141), appartamento int. 16bis (fg.442/part.33/sub.139), salvo se altri, si sviluppava nella planimetria catastale in ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazzo, conformemente allo stato dei luoghi a meno della presenza del cavedio posto in facciata ad uso presunto di canna di sfiato e/o fumaria (apparentemente non a norma), della demolizione di una porzione di parapetto del terrazzo e della presenza di un soppalco nel disimpegno limitante l'altezza a 2,20 ml in contrasto con il Regolamento Edilizio che impone, per tali ambienti, una quota minima di 2,40 ml.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 422, Part. 33, Sub. 140, Zc. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 225.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince un valore di €/mq 3.025,00 (min. €/mq 2.450,00 – max €/mq 3.600,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince un valore di €/mq 2.600,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 3.124,00 (min. €/mq 2.537,00 – max €/mq 3.712,00), da informazioni assunte on line per immobili simili si è rilevato un valore medio di € 4.210,00, per un valore medio complessivo di circa €/mq 3.240,00 che vista la tipologia del complesso dotato di spazi comuni, portierato, della ridotta dimensione dell'immobile potrebbe essere incrementato di un 50% (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi, sono più difficile da venderli: costano da acquistare e da mantenere) giungendo alla valutazione di circa €/mq 4.860,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Aurelia n. 641, edificio D, interno 18, piano 4	46,00 mq	4.860,00 €/mq	€ 225.000,00	100,00%	€ 225.000,00
				Valore di stima:	€ 225.000,00

Valore di stima: € 225.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%

Presenza di difformità (v. cap. regolarità edilizia)	40,00	%
Necessità di manutenzioni	20,00	%

**Valore finale di stima: € 67.500,00**

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Aurelia Antica n. 425, interno 27, piano 2  
Piena proprietà su UNITA' IMMOBILIARE attualmente ad uso abitativo, già turistico ricettivo, sita in Roma, parte del "Residence Aurelia Antica" dotato di ampi spazi verdi, piscina, campo da tennis e servizio di portierato, con accesso dal civ. n. 425 di via Aurelia Antica legittimato come CASA - ALBERGO con Progetto Edilizio prot. 5745/71 autorizzato con Licenza di costruzione n. 1538/72, Progetto Edilizio prot. 22492/73 autorizzato con Licenza di costruzione n. 261/74, Progetto Edilizio prot. 21046/74 bis autorizzato con Licenza di costruzione n. 432/75, dichiarato abitabile con Certificato n. 6 S.P./79. Il bene posto al piano secondo, distinto con l'interno n. 27, identificato presso il C.d.F. al foglio 438, part. 277, sub. 55, z.c. 2, cat. A/2, cl. 5. R.C. € 805,67, confinante con distacco su area condominiale, corridoio e corpo scala comune (B.C.N.C. - fg.438/part.277/sub.501), appartamento int. n. 25 (fg.438/part.277/sub.53), salvo se altri, si sviluppava nella planimetria catastale di primo impianto (verifica dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9 - bis del D.P.R. 380/01 s.m.i. per dichiarata IRREPERIBILITA' prot. QI/2023/104759 - Dip. P.A.U.) in un unico vano con bagno e balcone, successivamente variato nella disposizione dei tramezzi interni con D.I.A. 7417/09, mantenendo la destinazione d'uso ricettiva, articolandosi, conformemente all'attuale planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio in soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone, differendo dalla realtà per la presenza di una protuberanza (nella camera da letto) interrompente la complanarità della parete posta a sud (v. cap. "regolarità edilizia"). Per l'impropria variazione d'uso dell'edificio ed il frazionamento in più unità immobiliari da residence-albergo (destinazione di uso turistica ricettiva) a residenziale (destinazione di uso abitativo) in assenza di titolo edilizio venne ingiunta con D.D. 802/12 l'intimazione di demolizione, limitatamente revocata con D.D. 369/15 nella parte in cui le opere abusive venivano di diritto acquisite nella totalità, del compendio immobiliare, gratuitamente al patrimonio di Roma Capitale (art. 15 D.P.R. 380/01) e determinazione dell'applicazione di una sanzione amministrativa, rimanendo l'iter di archiviazione della vicenda, non concluso, negli obblighi, costi e doveri che ne derivano a carico del futuro acquirente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 438, Part. 277, Sub. 55, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 210.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince un valore di €/mq 2.975,00 (min. €/mq 2.450,00 - max €/mq 3.500,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince un valore di €/mq 3.500,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 3.717,00 (min. €/mq 3.005,00 - max €/mq 4.428,00), da informazioni assunte on line per immobili simili si è rilevato un valore medio di € 4.980,00, per un valore medio complessivo di circa €/mq 3.793,00 che vista la tipologia del complesso dotato di piscina, campi da tennis, aree verdi, percorsi carrabili e pedonali, servizi comuni, portineria ed in virtù della ridotta dimensione dell'immobile potrebbe essere incrementato di un 50% (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi, sono più difficile da venderli: costano da acquistare e da mantenere) giungendo alla valutazione di circa €/mq 5.690,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - via Aurelia Antica n. 425, interno 27, piano 2	36,70 mq	5.690,00 €/mq	€ 210.000,00	100,00%	€ 210.000,00
				Valore di stima:	€ 210.000,00

Valore di stima: € 210.000,00

### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 168.000,00**

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Raffaele Balestra nn. 32-34-36 (catastalmente nn. 32-34), piano terra

Piena proprietà su LOCALE COMMERCIALE sito in Roma, Quartiere XII – Gianicolense, Municipio XII (ex Mun. XVI), località Monte Verde Nuovo, attualmente ad uso trattoria con porte e vetrine poste ai civici nn. 32-34-36 di via Raffaele Balestra. L'edificio venne autorizzato con Licenza di Costruzione n. 846/52 (Progetto Edilizio prot. 12879/52) e dichiarato abitabile con Certificato n. 710/53, mentre nello specifico il bene in trattazione risulta oggetto di D.I.A. prot. CO/50047/2009 (installazione nel cortile interno del fabbricato di due canne fumarie), D.I.A. CO/55322/2009 (manutenzione - variazione della disposizione dei tramezzi interni) e variante per la realizzazione di un soppalco in contrasto con il R.E., C.I.L.A. prot. CO/88327/2014 (diversa distribuzione degli spazi interni) variata con prot. CO/3590/2015 (priva di fine lavori ed aggiornamento catastale). L'immobile necessita di legittimazioni riguardanti i frazionamenti ed accorpamenti in contrasto con l'originario progetto, salvo il reperimento di documentazione autorizzante gli stessi, regolarizzazione della diversa disposizione dei tramezzi interni con ripristino delle superfetazioni, rimanendo gli oneri, le spese, le opere e le necessarie pratiche edilizie (S.C.I.A. in sanatoria) a carico del futuro acquirente. L'UNITA' IMMOBILIARE identificata presso il C.d.F. al foglio 454, part. 1420, sub. 32, z.c. 4, cat. C/1, cl. 2. R.C. € 2.352,51, confinante con via Raffaele Balestra, via Pasquale Revoltella, locale commerciale avente accesso dai civici 38-40-42 di via Raffaele Balestra, salvo se altri, si sviluppa in attività commerciale (sala pranzo/trattoria), disimpegno, ripostiglio, w.c., anti-bagno, cucina, area soppalcata (con altezza in contrasto con il Regolamento Edilizio) raggiungibile a mezzo di una scala, difformemente dallo stato dei luoghi attuali per variazioni della disposizione dei tramezzi interni, articolandosi di fatto in sala pranzo/trattoria, 2 ripostigli, 2 disimpegni, cucina, w.c., antibagno, precisando che una impropria struttura lignea non accessibile sovrastante la porzione destinata a servizi/ripostiglio ha impedito la verifica della presenza di finestre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 454, Part. 1420, Sub. 32, Zc. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 433.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per LOCALI COMMERCIALI un valore di €/mq 3.050,00 (min. €/mq 2.700,00 – max €/mq 3.400,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince un valore di €/mq 3.300,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.267,00 (min. €/mq 1.846,00 – max €/mq 2.687,00), per un valore medio complessivo di circa €/mq 2.872,33 che in virtù della localizzazione estesa sull'unico livello terreno, della dotazione di tre vetrine/ingressi su strada, della presenza di canne fumarie e della consistenza appetibile nella zona potrebbe essere incrementato di un 30% giungendo alla valutazione di circa €/mq 3.734,80.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Roma (RM) - via Raffaele Balestra nn. 32-34-36 (catastalmente nn. 32- 34), piano terra	116,00 mq	3.734,00 €/mq	€ 433.000,00	100,00%	€ 433.000,00
				Valore di stima:	€ 433.000,00

Valore di stima: € 433.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Ripristini/manutenzioni/legittimazioni/presenza di difformità	10,00	%
Presenza di contratto locativo opponibile	2,00	%

**Valore finale di stima: € 340.000,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via della Farnesina n. 143, piano terra - piano S1  
Piena proprietà su LOCALE COMMERCIALE sito in Roma, Quartiere XV – Della Vittoria, Municipio XV (ex Mun. XX), con accesso da via della Farnesina n. 143. Il fabbricato autorizzato con Licenza di costruzione n. 406/54 rilasciata sulla base del Progetto Edilizio prot. 22295/1953, venne dichiarato abitabile con Certificato n. 973/56. L'UNITA' IMMOBILIARE identificata presso il C.d.F. al foglio 239, part. 259, sub. 3, z.c. 4, cat. C/1, cl. 4, R.C. € 915,11, confinante con distacco su via della Farnesina, locale commerciale distinto con il civ. 141, locale commerciale distinto con il civ. 145, salvo se altri, si articola catastralmente al piano terra in spazio per attività commerciale (di fatto suddiviso con un tramezzo), disimpegno, w.c. e scala interna di collegamento al magazzino posto nel sotto-negozio al PS1, conformemente allo stato dei

luoghi, salvo una diversa distribuzione dei tramezzi interni (realizzazione di un'area retro negozio e traslazione della porta del servizio igienico), variazione degli affacci verso la chiostrina interna, disallineamenti, presenza di protuberanze verosimilmente essere cavedi e/o pilastri sia al piano terra che sulla parete di fondo del piano interrato con perdita della originaria complanarità. Rispetto al progetto autorizzato prot. 22295/1953, salvo ulteriori varianti non reperite da questo perito, il bene presenta una diversa distribuzione dei tramezzi interni (realizzazione di un'area retro negozio), variazione degli affacci verso la chiostrina interna, disallineamenti, protuberanze verosimilmente essere cavedi e/o pilastri al piano terra con perdita della originaria complanarità delle pareti, oltre che al piano interrato della variazione della consistenza (ridotta rispetto a quanto indicato graficamente nell'elaborato progettuale) e variazione delle quote del vano magazzino che è caratterizzato dalla presenza di livelli sfalsati collegati da gradini, altresì il "tappeto" in vetrocemento antistante l'ingresso del locale al piano terra che garantiva l'illuminazione del piano sotto strada risulta sigillato e la parete di fondo presenta una diversa complanarità del piano, necessitando l'immobile di legittimazioni, non assicurate nell'esito in tale sede, che rimarranno, unitamente alle necessarie opere e pratiche edilizie a carico del futuro acquirente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 239, Part. 259, Sub. 3, Zc. 4, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 236.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per LOCALI COMMERCIALI un valore di €/mq 3.150,00 (min. €/mq 2.600,00 - max €/mq 3.700,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince un valore di €/mq 3.600,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.903,00 (min. €/mq 2.361,00 - max €/mq 3.444,00), indagini eseguite in loco ed a mezzo di indagini on line hanno determinato un valore medio di €/mq 7.000,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 4.165,00 che in virtù della dimensione dell'immobile potrebbe essere incrementato di un 35% (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi, sono più difficile da venderli: costano da acquistare e da mantenere) giungendo alla valutazione di circa €/mq 5.620,000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Negozio Roma (RM) - via della Farnesina n. 143, piano terra - piano S1	42,00 mq	5.620,00 €/mq	€ 236.000,00	100,00%	€ 236.000,00
				Valore di stima:	€ 236.000,00

Valore di stima: € 236.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Legittimazioni/manutenzioni/presenza di difformità	15,00	%

**Valore finale di stima: € 177.000,00**

## **LOTTO 6**

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Roma (RM) - via Duccio Buoninsegna nn. 98-100-102-104, edificio A, interno 3, piano terra

Piena proprietà su LOCALE COMMERCIALE sito in Roma, Quartiere XX – Ardeatino, Municipio VIII (ex Mun. XI), variato nella destinazione di uso in “servizi alle persone” (ambulatorio veterinario) con accesso da via Duccio di Buoninsegna civici nn. 98-100-102-104, compreso nel comparto fondiario R9 del comprensorio residenziale E/1 - VIGNA MURATA, con accesso da via Duccio di Buoninsegna civici nn. 70-72-74-76 composto da tre edifici denominati “A”, “B”, “C”. Il bene è compreso nell'edificio “A” legittimato con Licenza di Costruzione 2283/71 rilasciata sulla base del Progetto Edilizio prot. 23170/71, Licenza di Costruzione 41/75 rilasciata sulla base del Progetto Edilizio a variante prot. 15080/74, Licenza di Costruzione 675/76 rilasciata sulla base del Progetto Edilizio a variante prot. 968/76, dichiarato abitabile con Certificato n. 89/78. Il cespite in trattazione risulta altresì variato con S.C.I.A. prot. CM/44503/2012 per il “ripristino dello stato dei luoghi - demolizione di soppalco”, D.I.A. prot. CM/53570/2012 per il “cambio di destinazione d'uso da commerciale a servizi alle persone con opere interne atte a realizzare un ambulatorio veterinario”, integrata con documentazione aggiuntiva prot. CM/54130/2012, prot. CM/53595/2012 (monetizzazione parcheggi), prot. CM/60922/2012 (diversa distribuzione interna) e fine lavori prot. CM/73203/2012. L'unità immobiliare ad uso ambulatorio veterinario distinta con l'interno n. 3, identificata presso il C.d.F. al foglio 878, part. 521 (già 520), sub. 824 (già 2), z.c. 5, cat. C/1, cl. 6. R.C. € 5.125,00, confinante con androne condominiale, locale commerciale distinto con gli interni nn. 1-2 avente accessi dai civici nn. 78-80-82-84-86-88-90-92-94-96 di via Duccio di Buoninsegna, area esterna di ingresso posta perpendicolarmente a via Duccio di Buoninsegna, salvo se altri, si articola in ingresso/sala attesa, ufficio, sala visita 1, sala visita 2, sala visita 3, magazzino, area lavoro, ripostiglio, sala RX, disimpegno/antibagno, spogliatoio, bagno, sala chirurgia (priva di finestre) conformemente allo stato dei luoghi attuali se non per la sigillatura del piccolo spazio interposto tra il pilastro ed una parete della sala visita 2, presentando una diversa conformazione dei tramezzi divisori tra la sala di attesa e l'ufficio, tra la sala visita 1 e la sala visita 2, tra la sala visita 2 e la sala visita 3, tra le sale visita 1-2-3 e l'ambulatorio che autorizzati con una quota pari a ml 2,20 (al fine di garantire un ricircolo di aria nei vani ciechi) sono stati realizzati fino all'intradosso del controsoffitto anche con l'apposizione di infissi in alluminio e vetro, necessitando di un ripristino dello stato legittimo a cura e spesa dell'aggiudicatario. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 878, Part. 521, Sub. 824, Zc. 5, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 526.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE

ENTRATE - OMI si evince per LOCALI COMMERCIALI un valore di €/mq 2.600,00 (min. €/mq 2.100,00 – max €/mq 3.100,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince un valore di €/mq 2.900,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.388,00 (min. €/mq 1.910,00 – max €/mq 2.866,00), per un valore medio complessivo di circa €/mq 2.630,00 che in virtù della localizzazione in contesto signorile, verdeggianti, dotato di servizio di portierato, della tipologia del complesso edilizio, del numero delle vetrine, della localizzazione estesa su un unico livello e della consistenza appetibile nella zona potrebbe essere incrementato di un 40%, sebbene l'accesso perpendicolare alla strada di pubblico transito ne determinerebbe un decremento almeno del 15% giungendo alla valutazione di circa €/mq 3.130,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
-----------------------------	---------------------------------	------------------------	---------------------------	-------------------------	---------------

<b>Bene N° 6</b> - Negozio Roma (RM) - via Duccio Buoninsegna nn. 98-100-102-104, edificio A, interno 3, piano terra	168,00 mq	3.130,00 €/mq	€ 526.000,00	100,00%	€ 526.000,00
				Valore di stima:	€ 526.000,00

Valore di stima: € 526.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Ripristini/legittimazioni/manutenzioni	5,00	%
Presenza di contratto locativo opponibile	2,00	%

**Valore finale di stima: € 436.600,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 02/12/2023

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Tavola del progetto - 01. BENE 2 - PROGETTO 27668.62
- ✓ Tavola del progetto - 02. BENE 2 - PROGETTO 10897-65
- ✓ Altri allegati - 03. BENE 2 - ORDINANZE DEMOLIZIONE e RIESAME PROGETTO
- ✓ Altri allegati - 04. BENE 2 - Delibera 7309-68 - complesso alberghiero
- ✓ Tavola del progetto - 05. BENE 2 -PROGETTO 579 del 08.01.1981
- ✓ Concessione edilizia - 06. BENE 2 - LICENZA EDILIZIA 1173-C del 02.12.1981

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 07. BENE 2 - CERTIFICATO DI AGIBILITA' 44 del 18.01.1974.
- ✓ Concessione edilizia - 08. BENE 2 - CONCESSIONE EDILIZIA 1637-C-1980
- ✓ Tavola del progetto - 09. BENE 2 - PROGETTO 53020 del 30.04.1980
- ✓ Tavola del progetto - 10. BENE 2 - PROGETTO 3388-88 - fabbricato Gardenia
- ✓ Altri allegati - 11. BENE 2 - ricerche eseguite presso MUNICIPIO 13
- ✓ Visure e schede catastali - 12. BENE 2 - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Visure e schede catastali - 13. BENE 2 - ELENCO SUALTERNI
- ✓ Visure e schede catastali - 14. BENE 2 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 422 part 33 sub 140
- ✓ Planimetrie catastali - 15. BENE 2 - PLANIMETRIA CATASTALE fg 422 part 33 sub 140 - anno 1982
- ✓ Planimetrie catastali - 16. BENE 2 - PLANIMETRIA CATASTALE fg 422 part 33 sub 140 - anno 2009
- ✓ Altri allegati - 17. BENE 2 - ATTO DI OBBLIGO form 45744 del 20.9.62
- ✓ Altri allegati - 18. BENE 2 - ATTO OBBLIGO rep. 22928-7999 del 28.10.1963 + nota trascrizione
- ✓ Altri allegati - 19. BENE 2 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 19729 form36303 del 17.07.66
- ✓ Atto di provenienza - 20. BENE 2 - ATTO DI COMPRAVENDITA 10952 del 07.07.1983
- ✓ Atto di provenienza - 21. BENE 2 - . NOTA DI TRASCRIZIONE form 80106 del 11.10.2005
- ✓ Altri allegati - 22. BENE 2 - . richieste Amministratore
- ✓ Altri allegati - 23. BENE 2 - RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Foto - 24. BENE 2 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Concessione edilizia - 25. BENE 3 - LICENZA EDILIZIA 1538-72
- ✓ Concessione edilizia - 26. BENE 3 - LICENZA EDILIZIA 261-74
- ✓ Concessione edilizia - 27. BENE 3 - LICENZA EDILIZIA 432-75
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 28. BENE 3 - AGIBILITA' n. 6 del 19.02.1979
- ✓ Tavola del progetto - 29. BENE 3 -DIA 7417-09
- ✓ Altri allegati - 30. BENE 3 - D.D. 587-2012
- ✓ Altri allegati - 31. BENE 3 - D.D. 802-2012
- ✓ Altri allegati - 32. BENE 3 - D.D. 369-2015
- ✓ Altri allegati - 33. BENE 3 - ACCERTAMENTO CAMBIO D'USO POLIZIA ROMA CAPITALE
- ✓ Altri allegati - 34. BENE 3 - IRREPERIBILITA' PROGETTO EDILIZIO-
- ✓ Atto di provenienza - 35. BENE 3. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 13797 del 22.02.1971
- ✓ Atto di provenienza - 36. BENE 3 - ATTO COMPRAVENDITA rep. 14375 del 05.05.1971

- ✓ Altri allegati - 37. BENE 3 - ATTO DI OBBLIGO rep. 5582 del 24.05.1972
- ✓ Altri allegati - 38. BENE 3 - ATTO DI OBBLIGO rep. 7821 del 23.04.1974
- ✓ Altri allegati - 39. BENE 3 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 8721 del 17.4.75
- ✓ Atto di provenienza - 40. BENE 3 - ATTO DI FUSIONE rep 51413 del 16.12.2002
- ✓ Atto di provenienza - 41. BENE 3 - ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 71735 del 21.12.2005
- ✓ Atto di provenienza - 42. BENE 3 - ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 72796 del 23.06.2006
- ✓ Atto di provenienza - 43. BENE 3 - ATTO DI RETTIFICA rep. 71734 del 21.12.2005
- ✓ Altri allegati - 44. BENE 3 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO + doc. Amministratore
- ✓ Visure e schede catastali - 45. BENE 3 - ELABORATO PLANIMETRICO 2021
- ✓ Visure e schede catastali - 46. BENE 3 - ELENCO SUBALTERNI 2021
- ✓ Visure e schede catastali - 47. BENE 3 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 438 part 277 sub 55
- ✓ Planimetrie catastali - 48. BENE 3 - PLANIMETRIA CATASTALE fg 438 part 277 sub 55 - anno 1977
- ✓ Planimetrie catastali - 49. BENE 3 - PLANIMETRIA CATASTALE fg 438 part 277 sub 55 - anno 2009
- ✓ Visure e schede catastali - 50. BENE 3 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 438 part 30 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 51. BENE 3 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 438 part 277 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 52. BENE 3 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 438 part 490 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 53. BENE 3 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 438 part 492 - C.T.
- ✓ Foto - 54. BENE 3 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 55. BENE 3 - RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Tavola del progetto - 56. BENE 4 - PROGETTO EDILIZIO 12879-52
- ✓ Concessione edilizia - 57. BENE 4 - LICENZA EDILIZIA 846 del 03.05.1952
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 58. BENE 4 - CERTIFICATO DI AGIBILITA' 710 del 1953
- ✓ Tavola del progetto - 59. BENE 4 - DIA 55322 del 11.08.2009
- ✓ Tavola del progetto - 60. BENE 4 - DIA 50047 del 23.07.2009
- ✓ Tavola del progetto - 61. BENE 4 - C.I.L.A. 88327 del 04.11.2014
- ✓ Tavola del progetto - 62. BENE 4 - C.I.L.A. 3590 del 13.1.2015
- ✓ Visure e schede catastali - 63. BENE 4 - mod. 5 AGENZIA ENTRATE fg 454\_part.125\_sub.1-2-3
- ✓ Visure e schede catastali - 64. BENE 4 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 454 part 125 sub 1
- ✓ Visure e schede catastali - 65. BENE 4 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 454 part 125 sub 2
- ✓ Visure e schede catastali - 66. BENE 4 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 454 part 125 sub 3

- ✓ Planimetrie catastali - 67. BENE 4 - PLANIMETRIA CATASTALE fg 454 part 1420 sub 32
- ✓ Visure e schede catastali - 68. BENE 4 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 454 part 125 sub 33
- ✓ Planimetrie catastali - 69. BENE 4 - PLANIMETRIA CATASTALE fg 454 part 125 sub 32
- ✓ Visure e schede catastali - 70. BENE 4 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 454 part 125 sub 32
- ✓ Visure e schede catastali - 71. BENE 4 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 454 part 1420 sub 32
- ✓ Atto di provenienza - 72. BENE 4 - ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 5181 del 31.10.1953
- ✓ Atto di provenienza - 73. BENE 4 - ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 12059 del 23.01.2007
- ✓ Altri allegati - 74. BENE 4 - CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO IPOTECARIO rep. 12060 del 23.01.2007
- ✓ Altri allegati - 75. BENE 4 - REGOLAMENTO CONDOMINIO e comunicazioni con Amministratore
- ✓ Altri allegati - 76. BENE 2 - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 77. BENE 4 - RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Foto - 78. BENE 4 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Concessione edilizia - 79. BENE 5 - LICENZA EDILIZIA 406 del 10.03.1954
- ✓ Tavola del progetto - 80. BENE 5 - PROGETTO EDILIZIO 22295-53
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 81. BENE 5 - CERTIFICATO DI AGIBILITA' 973 del 19.07.1956
- ✓ Visure e schede catastali - 82. BENE 5 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 239 part 259 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 83. BENE 5 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 239 part 259 sub 3
- ✓ Planimetrie catastali - 84. BENE 5 - PLANIMETRIA CATASTALE fg 239 part 259 sub 3 - impianto
- ✓ Planimetrie catastali - 85. BENE 5 - PLANIMETRIA CATASTALE fg 239 part 259 sub 3
- ✓ Atto di provenienza - 86. BENE 5 - ATTO DI COMPRAVENDITA 17375 del 24.10.1956
- ✓ Atto di provenienza - 87. BENE 5 - ATTO DI COMPRAVENDITA 12061 del 23.01.2007
- ✓ Altri allegati - 88. BENE 5 - CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO IPOTECARIO rep. 12062 del 23.01.2007
- ✓ Altri allegati - 89. BENE 5 - PEC amministratore p.t.
- ✓ Altri allegati - 90. BENE 5 - RILIEVO ARCHITETTONICO VIA DELLA FARNESINA
- ✓ Foto - 91. BENE 5 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Tavola del progetto - 92. BENE 6 - PROGETTO EDILIZIO 23170.71
- ✓ Concessione edilizia - 93. BENE 6 - LICENZA EDILIZIA 568-76
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 94. BENE 6 - AGIBILITA 89-78
- ✓ Tavola del progetto - 95. BENE 6 - S.C.I.A. 44503 del 16.04.2012



- ✓ Tavola del progetto - 96. BENE 6 - D.I.A. 53570 del 24.7.12
- ✓ Altri allegati - 97. BENE 6 - monetizzazione parcheggi 53595 del 24.7.12
- ✓ Tavola del progetto - 98. BENE 6 - D.I.A. integrativa 54130 del 26.7.2012
- ✓ Tavola del progetto - 99. BENE 6 - D.I.A. 60922 del 13.9.2012
- ✓ Altri allegati - 100. BENE 6 - USL 67653 del 23.10.2012
- ✓ Visure e schede catastali - 101. BENE 6 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 878 part 521 sub 824
- ✓ Planimetrie catastali - 102. BENE 6 - PLANIMETRIA CATASTALE fg 878 part 521 sub 824 - anno 2003
- ✓ Planimetrie catastali - 103. BENE 6 - PLANIMETRIA CATASTALE fg 878 part 521 sub 824 - anno 2005
- ✓ Planimetrie catastali - 104. BENE 6 - PLANIMETRIA CATASTALE fg 878 part 521 sub 824 - 20.06.2012
- ✓ Planimetrie catastali - 105. BENE 6 - PLANIMETRIA CATASTALE fg 878 part 521 sub 824 - 26.10.2012
- ✓ Visure e schede catastali - 106. BENE 6 - VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 878 part 521 - Catasto Terreni
- ✓ Altri allegati - 107. BENE 6 - ATTO OBBLIGO rep. 2957 del 27.11.71
- ✓ Atto di provenienza - 108. BENE 6 - ATTO FUSIONE rep. 17250 del 01.10.73
- ✓ Atto di provenienza - 109. BENE 6 - ATTO DI FUSIONE 20358 del 02.08.1974
- ✓ Altri allegati - 110. BENE 6 - ATTO OBBLIGO rep 1839 del 05.2.75
- ✓ Altri allegati - 111. BENE 6 - ATTO OBBLIGO rep. 105 del 06.07.1976
- ✓ Atto di provenienza - 112. BENE 6 - ATTO DI COMPRAVENDITA 12061 del 23.01.2007
- ✓ Atto di provenienza - 113. BENE 6 - ATTO DI COMPRAVENDITA 12063 del 23.01.2007
- ✓ Altri allegati - 114. BENE 6 - CONTRATTO DI LOCAZIONE ed ORDINANZA del G.E. 22.05.2023
- ✓ Altri allegati - 115. BENE 6 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO + doc. amministratore
- ✓ Altri allegati - 116. BENE 6 - RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Altri allegati - 117. BENE 6 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 118- BENI 2-3-4-5-6\_PERIZIA VERSIONE PRIVACY