

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 389/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Stima / Formazione lotti.....	54

## INCARICO

---

In data 29/12/2002, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in- Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via Pietro de Francisci 148-152-154-156, via Michelangelo Giuliano 13-27, via Ludovico Barassi 5, catastalmente via di Torre Rossa civ. n. 94 (servitù di passaggio), edificio A-B-C-D-E-F, piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su COMPLESSO EDILIZIO adibito prevalentemente ad uffici e servizi con aree esterne pertinenziali (già Centro Direzionale) ubicato a Roma nel quartiere Aurelio in zona compresa tra via Aurelia Antica, via Aurelia, piazza Carpegna e via di Torre Rossa con ingressi principali da via Pietro de Francisci civici nn. 148, 152, 154 e 156 (già via di Piano Regolatore dipartentesi dalla via Aurelia all'altezza del civ. n. 737), via Michelangelo Giuliano civici nn. 13 e 27, via Ludovico Barassi civ. n. 5, sebbene catastalmente individuato in via di Torre Rossa civ. n. 94 (ove si colloca una terza proprietà, recintata e dotata di cancelli privati, gravata in favore del complesso immobiliare di servitù prediale perpetua di passaggio sia pedonale che carrabile costituita con atto a rogito del Notaio G. Intersimone del 17/01/1951, rep. 10782/5119 trascritto il 20/01/1951 alla formalità n. 1768).

L'immobile, confinante con distacchi su via Pietro De Francisci, via Michelangelo Giuliano e via Ludovico Barassi, salvo se altri, è censito catastalmente al foglio 422, particelle graffate tra loro nn. 1095/sub.2, 1098, 1103, 1104/sub.2, 1104/sub.501, z.c. 5, cat. D/8, rendita euro 1.256.430,00, via di Torre Rossa n. 94, piani S3-8. Risultano Beni Comuni Non Censibili - B.C.N.C. - identificati al fg.422/part.1095/sub.1 e al fg.422/part.1104/sub.502.

Il complesso cielo/terra (oggetto di CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio G. U. Trasatti di Roma, rep. 12788 del 31/07/1992, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/08/1992 alla formalità 38199 per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree) si sviluppa in n. 3 piani entroterra (PS1-PS2-PS3) e n. 9 livelli fuori terra (PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8), nati dalla fusione di sei diversi edifici (corpi A-B-C-D-E-F) articolati attualmente in un unico grande corpo di fabbrica con pianta ad "L" (corpo A-B-C-D-E) unito con pensiline aree ad una porzione caratterizzata dalla forma circolare (ab origine corpo F) su piastra comune.

La struttura, prevalentemente ad uso uffici, presenta pavimenti sopraelevati (sistema costruttivo leggero a secco formato da un piano di calpestio a moduli e da una struttura di supporto velocizzante gli interventi di ispezione, modifica e manutenzione delle reti impiantistiche con possibilità di rimozione di ogni singolo elemento) con asole per l'accesso alla rete di distribuzione di energia a servizio delle postazioni lavorative con

grande versatilità degli ambienti lavorativi adattabili alle diverse esigenze, si rileva anche un uso diffuso di controsoffitti e pareti in pannelli lignei/metallici anche attrezzati e/o vitrei su struttura in alluminio caratterizzante una notevole duttilità degli ambienti.

#### CATASTALMENTE IL CESPITE SI COMPONE DI:

- PIANO TERRA, dotato di spazi esterni (anche ad uso parcheggio) e due balconi prospicienti l'area scavata interna, articolato in una grande unica piastra servita principalmente da sette ingressi collegati da disimpegni/corridoi a scale ed ascensori (attualmente in disuso) disimpegnanti il bene verticalmente. Da via Pietro De Francisci n. 152 si accede all'atrio principale del corpo ad "L" con doppia reception e deposito caratterizzato da un'ampia pensilina esterna costruita in aderenza al fronte nord. Dall'ingresso di via Ludovico Barassi 5 si accede all'area mensa dotata di sala ristoro, 3 locali deposito, sala lavaggio, cucina (con ascensore/montacarichi collegato al PS1), 4 gruppi di servizi igienici, bar, disimpegni e locali accessori. Dal civ. 154 di via Pietro De Francisci si trova la palestra dotata di disimpegno, deposito, 2 spogliatoi con servizi igienici. Dagli ingressi posti alla via Pietro De Francisci n. 156 e via Michelangelo Giuliano n. 27 si accede a 2 depositi, 11 locali uffici (di cui 4 variati nella disposizione delle pannellature divisorie che risultano traslate e/o smontate, come anche per i 2 piccoli depositi), archivio, sala centralini, locale tecnico, L.A.N. e 2 corpi di servizi igienici. Dall'ingresso del civ. 13 di via Michelangelo Giuliano si accede all'originario corpo F a mezzo di un atrio di rappresentanza con ambienti accessori, back office, sala riunioni (dotata di improprio ripostiglio), sala P.C. (Service Operation Center), 2 archivi, 3 depositi, 3 locali tecnici (di cui uno presenta infiltrazioni attive e muffe con degrado del controsoffitto), spogliatoio, laboratorio, 6 uffici (di cui 2 privi di pareti), locale ristoro, 3 gruppi servizi igienici con disimpegni e accessori vari.

- PIANO PRIMO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, deposito, chiostrine, archivio, 2 vani L.A.N. (di cui uno suddiviso con provvisoria parete), area relax, oltre alla porzione con affaccio libero verso l'esterno suddivisa in 49 locali uffici, 3 dei quali dotati di servizio igienico privato, 2 gruppi spogliatoi con docce e w.c., 4 gruppo di servizi igienici (di cui quelli prospicienti via De Francisci accedono, per la manutenzione, con scalette in ferro alla copertura non calpestabile). Si rilevano in 3 locali uffici variazioni della disposizione delle tramezzature pannellate ed un diverso uso dei locali spogliatoi.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) collegata all'altra da un corridoio (passerella aerea) si trovano 20 locali ufficio, sala riunioni, dirigenza, ripostiglio, deposito, archivio, sala fotocopie, L.A.N., 2 gruppi bagni, 3 terrazze. Segni evidenti di infiltrazioni e percolamenti si rilevano diffusamente nei corridoi, in diversi uffici (principalmente in 5), nei bagni e in un terrazzo. Risultano modifiche dell'area dirigenziale e dell'antistante ufficio.

- PIANO SECONDO composto nella porzione principale di edificio al "L" in un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, sala servizi, archivio, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 46 locali uffici (di fatto variati in 49), 2 sale riunioni, capo area con servizio igienico, segreteria, deposito, 5 gruppo di servizi igienici con variazioni della disposizione dei tramezzi interni, oltre che di talune aperture finestrate.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) collegata all'altra da un corridoio (passerella aerea) si trovano 25 locali ufficio di cui quelli dirigenziali dotati di bagni e pavimento in parquet, deposito, sala fotocopie, L.A.N.,

ripostiglio, 2 gruppi bagni, disimpegno e vani accessori. I livelli 2-3-4-5-6 presentano, su ogni piano, un balcone rettangolare a servizio di una scala esterna ampliato nella consistenza e variato nella forma di "L" (aumento di superficie utile e variazione dei prospetti).

-PIANO TERZO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, 2 archivi (di fatto uniti in un unico vano), chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 49 locali uffici di cui uno dotato di bagno privato, 2 sale riunioni, segreteria, archivio (di fatto accluso al limitrofo ufficio), deposito (di fatto accorpato al limitrofo ufficio), 6 gruppi di servizi igienici. Il tutto presenta qualche variazione della disposizione dei tramezzi interni e disallineamenti di taluni pilastri.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) collegata all'altra da un corridoio (passerella aerea) si trovano 17 locali ufficio (variati nella disposizione dei tramezzi interni), 3 vani depositi, archivio, L.A.N., 2 sale riunioni (di cui non risulta quella centrale), direzione, segreteria, sala riunioni, sala relax, 3 blocchi servizi igienici (uno variato nella disposizione dei tramezzi interni).

-PIANO QUARTO, ad uso ufficio, composto di un edificio al "L", completamente separato dalla porzione circolare. La planimetria del piano quarto per errore di inserimento non risulta depositata in atti censuari, ovvero al suo posto risulta inserito erroneamente il duplicato del piano terzo (simile come conformazione a meno della presenza della pensilina aerea di collegamento tra i due corpi di fabbrica che qui sparisce). Il corpo ad "L" si articola in un'area centrale organizzata in corpi scala/ascensore e locali servizio tra cui 2 archivi, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in locali ad uso uffici di cui uno dotato di bagno privato e 5 gruppi di servizi igienici.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) si trovano locali ufficio di cui 1 dotato di servizio igienico privato, depositi e locali accessori, oltre a 4 blocchi di servizi igienici.

-PIANO QUINTO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, 2 archivi, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 47 locali uffici di cui uno dotato di bagno privato, sala riunione, segreteria, deposito, 2 sale fotocopie (di cui un vano di fatto ampliato verso il limitrofo ufficio - variazioni della disposizione dei tramezzi interni), archivio, deposito, 5 gruppi di servizi igienici. La rappresentazione grafica presentava disallineamenti grafici e porzioni mancanti.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) si trovano 15 locali ufficio di cui 1 dotato di servizio igienico privato e 2 locali accorpate tra loro, 2 archivi, segreteria, ripostiglio, locale tecnico, 4 sale riunioni, L.A.N., deposito e 3 blocchi di servizi igienici.

- PIANO SESTO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, 2 depositi, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 48 locali uffici di cui due dotati di bagno privato, 2 sale riunioni, segreteria, 2 depositi, 5 gruppi di servizi igienici, 4 balconi. Il tutto con qualche variazione della disposizione dei tramezzi interni e disallineamenti di taluni pilastri.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) si trovano 18 locali ufficio di cui 1 dotato di servizio igienico

privato, 7 archivi, 2 sale riunioni, ripostiglio, deposito, L.A.N., locale tecnico e 2 blocchi di servizi igienici.

- PIANO SETTIMO composto sia nella porzione di edificio al "L" che nella circolare di locali tecnici e terrazzi con alloggiamenti di molteplici impianti.

- PIANO OTTAVO articolato in lastrici solari con volumi tecnici ampliati a prima facie in difformità dalla rappresentazione grafica con alloggiamento di impianti ed opere a sostegno e di corredo degli stessi.

- PIANO TERZO INTERRATO articolato in una autorimessa servita da un corpo scala dotato di 2 ascensori, scala di emergenza esterna in ferro e raggiungibile a mezzo di una rampa carrabile circolare coperta con scala interna a cielo aperto in ferro (ulteriore uscita di sicurezza). Dalla planimetria catastale risultano 29 tra posti auto e moto. Graficamente non risulta un cavedio presente in loco.

- PIANO SECONDO INTERRATO articolato in una ampia autorimessa (dalla planimetria catastale si contano 171 posti auto e 20 posti moto suddivisi in tre distinte porzioni) estesa sull'intera piastra sottostante agli originali edifici A-B-C-D-E-F servita da più corpi scala e ascensori, scale di emergenza esterne in ferro e raggiungibile a mezzo di rampe carrabili, 5 locali tecnici (non ispezionati per la presenza di alta tensione), vasca idrica, locale cisterna e vani accessori. Risulta la presenza di travi e pilastri di irrigidimento in ferro a doppia T (prevalentemente del tipo HEB 200/300) che lascia presupporre precedenti valutazioni statiche della capacità portante del solaio, atte a garantire la sicurezza dell'intero manufatto. Si ipotizza, inoltre, che per l'assenza di fessurazioni evidenti la installazione delle opere di sostegno potrebbe essere stata realizzata in forma previdenziale e precauzionale al fine di sostenere gli ampi pesanti (e vibranti) macchinari ed impianti parzialmente in disuso, oggi da verificare/revisionare, adeguare, sostituire, smontare, accantonare e smaltire se non idonei alle funzioni del compendio a cura e spesa dell'aggiudicatario di cui si è tenuto conto nella valutazione di stima.

- PIANO PRIMO INTERRATO esteso nella porzione sottostante gli originali edifici A-B-C-D-E, in una autorimessa (dalla planimetria catastale si contano 23 posti auto) servita da scale/ascensore e raggiungibile a mezzo di rampe carrabili, oltre svariati locali tecnici (non tutti ispezionati per la presenza di alta tensione o per impossibilità di accesso), area deposito/archivio, mentre nella porzione sottostante l'originario edificio F in area deposito/magazzino (parzialmente ispezionata per impossibilità di accesso) e AUDITORIUM dotato di locali accessori ed annesso foyer (bar, depositi, servizi igienici, locali tecnici...). Si rileva qualche disposizione della disposizione dei tramezzi interni con disallineamento di taluni pilastri.

La costruzione dell'EDIFICIO A-B destinato ad uffici (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1103) venne autorizzata con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 595/C/95, n. 127/C/97, n. 198/C/98, n. 966/C/98 (PROGETTO 56033/92 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito Notaio Ragnisco del 04/09/1995 rep. 40204, trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33436).

La costruzione dell'EDIFICIO C destinato ad uffici (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1098) venne autorizzata con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 594/C/95, n. 282/C/97, n. 662/C/97 (PROGETTO 56032/92 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Ragnisco del 04/09/1995 rep. 40205, trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33498).

La costruzione dell'EDIFICIO D-E destinato ad uffici (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1095) venne autorizzata con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 593/C/95, n. 61/C/97, n. 751/C/97, n. 967/C/98 (PROGETTO 55984/92 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito Notaio Ragnisco del 04/09/1995 rep. 40206, trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33437).

La costruzione dell'EDIFICIO F destinato ad albergo (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1104) venne autorizzata con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 274/C/96, n. 494/C/98 (PROGETTO 11158/93 - atto obbligo a rogito Notaio Trasatti del 15/04/1996 rep. 19821, trascritto il 17/04/1996 alla formalità n. 14590) e per il cambio d'uso da albergo ad ufficio con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 18/C/99 (NUOVI TIPI 45112/98 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito Notaio Trasatti del 22/12/1998 rep. 25323, trascritto il 24/12/1998 alla formalità n. 52575). Nonché CONCESSIONE A EDIFICARE n. 460/C/99 (PROGETTO EDILIZIO 6478/99 di variante in corso d'opera per aumento di cubatura, integrato (limitatamente al piano coperture) con prot. 22909/99 (ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Trasatti rep. 26070, trascritto il 07/05/1999 alla formalità n. 21555).

Con CONCESSIONE EDIFICATORIA DI VARIANTE n. 528/C/99 (PROGETTO prot. 18598/99 variato con prot. 37764/99 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Trasatti del 26/05/1999, rep. 26198) venne autorizzato l'accorpamento dei FABBRICATI A-B-C-D-E e con Concessione Edilizia 326/C/2000 venne accorpato anche l'edificio F agli altri fabbricati A-B, C e D-E già fusi tra loro (progetto 77701/99 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Trasatti del 09/03/2000, rep. 27566, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/03/2000 ai n. 12450).

La pensilina vetrata in aderenza al fronte nord, prospiciente via Dei Francisci, venne edificata con progetto edilizio prot. 54242/2000 autorizzato con Concessione Edilizia 65/C/2000.

In ultimo con D.D. rep. 1224/2000 il Comune di Roma certificava l'AGIBILITA' del compendio immobiliare.

Presupposto che l'assenza di illuminazione, la presenza dell'alta tensione e di opere impiantistiche atte alla pregressa funzionalità della struttura corredati dei necessari supporti ed accessori, hanno impedito/limitato la visione di taluni ambienti, si attesta che confrontando lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto 77701/99 autorizzato con Concessione Edilizia 326/C/2000 emergono difformità legate ad una diversa distribuzione interna, disallineamenti di taluni pilastri (dotati anche di rinforzi strutturali ai piani

seminterrati), modifiche dei volumi tecnici ai piani coperture, oltre che all'ampliamento della superficie utile del balcone a servizio della scala del corpo detto F, della presenza di variazioni di talune aperture finestrate con inevitabili modifiche dei prospetti, tanto da necessitare il complesso immobiliare, salvo l'esistenza di titoli al momento non reperiti, della presentazione di pratiche edilizie atte alla regolarizzazione/ripristino dello stato legittimo previo pareri e N.O. dei preposti Enti/Organi/Uffici sovraordinati in virtù della destinazione urbanistica del compendio ricadente oltre che nel P.T.P. 15/10 "Valle dei Casali", in area sottoposta a vincolo (paesistico - archeologico) di cui alla Legge 1497/39 (oggi D.lgs 42/2004) s.m.i. per effetto del D.M. 22//02/86 e D.G.R. 798/88, rimanendo la legittimazione, non assicurata in tale sede, a discrezione della P.A.

Inoltre, complessivamente, dovranno operarsi aggiornamenti catastali, ottenersi autorizzazioni, certificazioni e quanto altro necessario per eseguire interventi ed opere atte alla manutenzione/bonifica a cura e spese dell'aggiudicatario.

Motivi per cui è stata detratta una percentuale dalla valutazione di stima comprensiva delle necessarie trasformazioni edili/murarie e delle propedeutiche attività edilizio-urbanistiche-connesse ad esse.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via Pietro de Francisci 148-152-154-156, via Michelangelo Giuliano 13-27, via Ludovico Barassi 5, catastalmente via di Torre Rossa civ. n. 94 (servitù di passaggio), edificio A-B-C-D-E-F, piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8

---

## 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 rimanda alla cronistoria degli atti illustrata nel capitolo "regolarità edilizia" e agli inscindibili documenti allegati alla presente perizia che qui devono intendersi interamente riportati.



## CONFINI

Il complesso immobiliare confina con distacchi su via Pietro De Francisci, via Michelangelo Giuliano e via Ludovico Barassi, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa in edificio ad uso uffici	1117,87 mq	1267,87 mq	0,7	887,51 mq	2,58 m	PS3
locali accessori	140,00 mq	160,00 mq	0,5	80,00 mq	2,58 m	PS3
autorimessa in edificio ad uso uffici	5801,37 mq	6440,00 mq	0,7	4508,00 mq	2,60 m	PS2
locali accessori	610,00 mq	700,00 mq	0,5	350,00 mq	2,60 m	PS2
autorimessa in edificio ad uso ufficio	730,00 mq	800,00 mq	0,7	560,00 mq	3,60 m	PS1
area auditorium	1350,00 mq	1500,00 mq	1	1500,00 mq	3,40 m	PS1
area tecnica	2130,00 mq	2470,00 mq	0,5	1235,00 mq	3,40 m	PS1
area archivio	740,00 mq	920,00 mq	0,5	460,00 mq	3,64 m	PS1
area mensa	950,00 mq	1132,00 mq	1	1132,00 mq	2,96 m	T
area uffici	2848,00 mq	2910,00 mq	1	2910,00 mq	2,70 m	T
area palestra	150,00 mq	180,94 mq	1	180,94 mq	2,70 m	T
balconi	50,00 mq	57,00 mq	0,2	11,40 mq	0,00 m	T
area esterna coperta da pensilina	300,00 mq	300,00 mq	0,2	60,00 mq	3,05 m	T
area uffici	2958,00 mq	3445,25 mq	1	3445,25 mq	2,70 m	1
balconi/terrazzi	106,00 mq	110,00 mq	0,2	22,00 mq	0,00 m	1
area uffici	3130,00 mq	3515,76 mq	1	3515,76 mq	2,70 m	2
balconi	8,00 mq	10,00 mq	0,2	2,00 mq	0,00 m	2
area uffici	3106,00 mq	3550,96 mq	1	3550,96 mq	2,70 m	3
balconi	8,00 mq	10,00 mq	0,2	2,00 mq	0,00 m	3
area uffici	3126,00 mq	3564,72 mq	1	3564,72 mq	2,70 m	4
balconi	8,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	4
area uffici	3140,00 mq	3610,10 mq	1	3610,10 mq	2,70 m	5
balconi	8,00 mq	10,00 mq	0,2	2,00 mq	0,00 m	5
area uffici	3135,00 mq	3556,22 mq	1	3556,22 mq	2,70 m	6
balcone	63,00 mq	73,00 mq	0,2	14,60 mq	0,00 m	6
locali tecnici	850,00 mq	1000,00 mq	0,4	400,00 mq	2,60 m	7

lastrico solare	2450,00 mq	2600,00 mq	0,1	260,00 mq	0,00 m	7
locali tecnici	40,00 mq	50,00 mq	0,4	20,00 mq	2,60 m	8
lastrico solare	380,00 mq	420,00 mq	0,1	42,00 mq	0,00 m	8
aree esterne coperte	390,00 mq	390,00 mq	0,20	78,00 mq	3,05 m	T
aree esterne scoperte	2300,00 mq	2300,00 mq	0,15	345,00 mq	0,00 m	T/S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36307,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>36307,46 mq</b>		

#### SI PRECISA CHE:

- Sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero complesso immobiliare, sebbene alcune misurazioni sono state reperite dai grafici forniti dalla P.A. a causa della carenza di illuminazione, dell'occlusione di alcuni vani, della presenza di alta tensione, dall'esistenza di ingombranti opere impiantistiche, parzialmente funzionanti, atte alla pregressa funzionalità della struttura corredate dei relativi supporti tecnici ed accessori che ne hanno limitato la completa visione e fruizione.

- Le altezze risultano la media delle quote rilevate in loco alla presenza di pavimenti flottanti e controsoffitti.

- La superficie dell'area pertinenziale è stata rilevata dalle mappe catastali e dai grafici acclusi agli atti di provenienza o di obbligo edilizio.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2000 al 12/04/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 1104, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D8 Piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8 Graffato part.1095/sub2-part.1098-part.1103-part.1104/sub2
Dal 12/04/2001 al 08/06/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 1104, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 1.155.386,39 Piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8 Graffato part.1095/sub2-part.1098-part.1103-part.1104/sub2
Dal 08/06/2001 al 07/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 1104, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 1.155.386,39 Piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8 Graffato part.1095/sub2-part.1098-part.1103-

		part.1104/sub2
Dal 07/06/2002 al 17/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 1104, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 1.256.430,00 Piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8 Graffato part.1095/sub2-part.1098-part.1103-part.1104/sub2
Dal 17/10/2005 al 16/09/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 1104, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 1.256.430,00 Piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8 Graffato part.1095/sub2-part.1098-part.1103-part.1104/sub2
Dal 16/09/2008 al 20/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 1104, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 1.256.430,00 Piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8 Graffato part.1095/sub2-part.1098-part.1103-part.1104/sub2
Dal 20/12/2018 al 14/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 1104, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 884.383,08 Piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8 Graffato part.1095/sub2-part.1098-part.1103-part.1104/sub2
Dal 14/05/2019 al 09/12/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 1104, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 884.383,08 Piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8 Graffato part.1095/sub2-part.1098-part.1103-part.1104/sub2
Dal 09/12/2019 al 07/04/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 1104, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 1.256.430,00 Piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8 Graffato part.1095/sub2-part.1098-part.1103-part.1104/sub2
Dal 07/04/2021 al 23/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 422, Part. 1104, Sub. 501, Zc. 5 Categoria D8 Rendita € 1.256.430,00 Piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8 Graffato part.1095/sub2-part.1098-part.1103-part.1104/sub2

#### SI ILLUSTRANO CHE CATASTALMENTE:

- 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.

ED ANCORA CON RIFERIMENTO ALL'INTESTAZIONE CATASTALE DEL BENE (a parere di questo perito necessitante di aggiornamenti-volture della titolarità) SI PRECISA:

- L'esecutata "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro cui risulta trascritto alla formalità 36855 del 27/04/2021 il pignoramento immobiliare originante la presente procedura esecutiva, risulta catastalmente proprietaria fino al 14/05/2019 quando con atto, come si legge nella visura storica, a rogito del Notaio CARLOTTA MARCHETTI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 5331 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 28006 registrato in data 31/05/2019 - RICOGNITIVO CAMBIO GESTORE FONDO Voltura n. 39330.1/2019 - Pratica n. RM0404771 in atti dal 08/08/2019, divenne intestatario del bene "\*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* RISERVATO IMMOBILIARE ISTITUITO IN FORMA CHIUSA

con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fino al 07/04/2021, quando con atto a rogito del Notaio CARLOTTA MARCHETTI Sede MILANO (MI) Repertorio n. 6722 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 36457 registrato in data 15/04/2021 - ATTO RICOGNITIVO CAMBIO GESTORE FONDO Voltura n. 24101.1/2021 - Pratica n. RM0197817 in atti dal 21/05/2021 il bene venne intestato a "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Al fine si riferisce che l'ATTO di SOSTITUZIONE DI SOCIETA' DI GESTIONE datato 07/04/2021 a rogito del Notaio Marchetti Carlotta Dorina Stella di Milano, rep. 6722/4718, risulta trascritto in data in 05/05/2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 ai nn. 58044/40131, in realtà, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, leggendosi nella Sezione D (ulteriori informazioni):

"SI PREMETTE CHE:

A) "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", con Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27 gennaio 2005, ha deliberato la costituzione ai sensi dell'art. 12 - bis DM 24 maggio 1999 n. 228 del FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO DENOMINATO "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" (IL "FONDO"), approvando il relativo regolamento;

B) Con atto in data 16 settembre 2008 n. 4516/2327 di rep. Notaio Carlo Marchetti, reg. all'Agenzia delle Entrate di Rho in data 2 ottobre 2008 al n. 3843 Serie 1T la Società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" (oggi "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*"), al fine delle dovute pubblicità immobiliari, hanno proceduto alla ricognizione del patrimonio del fondo al fine di dare atto: - del subentro di "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" nel ruolo di società di gestione del fondo e del conseguente mutamento della denominazione del fondo in "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*";

C) In conseguenza del recepimento della Direttiva 2011/61/UE, la denominazione attuale del fondo è "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*";

D) Con atto a rogito Notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti in data 14 maggio 2019 n. 5331/3741 di rep., reg. all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 31 maggio 2019 al n. 28006 Serie 1T, si è dato atto del subentro, con decorrenza primo maggio 2019, di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" nella gestione del fondo;

E) Il patrimonio immobiliare del predetto fondo è composto da una serie di immobili acquisiti dal fondo medesimo mediante: ATTO DI APPORTO a rogito Notaio Carlo Marchetti in data 17 ottobre 2005 n. 1416/649 di rep., registrato alla Agenzia delle Entrate di Rho in data 2 novembre 2005 al n. 1956 serie 1 e trascritto, tra le altre, presso le Conservatorie di: - Livorno, in data 28 ottobre 2005, ai n.ri 22782/11308; - Torino 1, in data 27 ottobre 2005, ai n.ri 47815/29236; - Pesaro, in data 27 ottobre 2005, ai n.ri 17434/8646; - Roma 1, in data 4 novembre 2005, ai n.ri 149702/86663; ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Carlo Marchetti in data 17

ottobre 2005 n. 1417/650 di rep., registrato alla Agenzia delle Entrate di Rho in data 19 ottobre 2005 al n. 2408 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria di Terni il 25 ottobre 2005 ai n.ri 13145/7727; \* ATTO DI APPORTO a rogito Notaio Renato Giacosa in data 29 luglio 2009 n. 56.568/9.849 di rep., registrato alla Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 31 luglio 2009 al n. 20173 Serie 1T e trascritto presso le Conservatorie di: - Bari, in data 5 agosto 2009 ai n.ri 36821/24839; - Bologna, in data 4 agosto 2009 ai n.ri 42966/23246; - Napoli 1, in data 5 agosto 2009 ai n.ri 33156/24041; - Savona, in data 4 agosto 2009 ai n.ri 8609/6231; - Torino 1, in data 4 agosto 2009 ai n.ri 30078/19724; - Torino 2, in data 4 agosto 2009 ai n.ri 36691/23755;

F) In data 12 marzo 2021 l'Assemblea dei partecipanti del fondo ha deliberato la sostituzione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

G) I competenti Organi Amministrativi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rispettivamente in data 19 marzo 2021 ed in data 18 marzo 2021, hanno deliberato la sostituzione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella gestione collettiva del fondo;

H) Con PEC inviate rispettivamente in data 25 marzo 2021 e 26 marzo 2021 è stata debitamente comunicata a Banca d'Italia la predetta sostituzione nella gestione collettiva del fondo, che peraltro risulta già debitamente recepita nei competenti albi ed elenchi;

I) Le parti intendono con il trascrivendo atto ed unicamente ai fini delle dovute pubblicità immobiliari, ulteriormente dare atto, in via ricognitiva, dell'avvenuta sostituzione della società di gestione del fondo.

**TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO LE PARTI HANNO DATO ATTO DI QUANTO SEGUE:**

1) La gestione del fondo è passata con decorrenza dalla data del 22 marzo 2021 da "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\*, Codice Fiscale italiano: \*\*\*\*\* a "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Codice Fiscale italiano: \*\*\*\*\*.

2) Conseguentemente gli immobili ad oggi ricompresi nel patrimonio del fondo (quali catastalmente descritti nelle visure catastali allegata in unico fascicolo sotto la lettera "b" al trascrivendo atto), rimangono compresi nel patrimonio del fondo medesimo, ma nella sua nuova veste di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*."

## 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	1104	501	5	D8				1256430 €	S3-S2- S1-PT- P1-P2- P3-P4- P5-P6- P7-P8	part.1095/sub2- part.1098- part.1103- part.1104/sub2

### Corrispondenza catastale

Il fabbricato ad uso prevalente di uffici e servizi con aree esterne pertinenziali (già Centro Direzionale TIM) è un grande complesso immobiliare ubicato a Roma nel quartiere Aurelio in zona compresa tra via Aurelia Antica, via Aurelia, piazza Carpegna e via di Torre Rossa con ingressi principali da via Pietro de Francisci civici nn. 148, 152, 154 e 156 (già via di Piano Regolatore dipartentesi dalla via Aurelia all'altezza del civ. n. 737), via Michelangelo Giuliano civici nn. 13 e 27, via Ludovico Barassi civ. n. 5, sebbene, catastalmente l'accesso viene identificato in via di Torre Rossa civ. n. 94 ove si colloca in realtà una terza proprietà (recintata e dotata di cancelli di ingresso) gravata in favore del complesso immobiliare di servitù prediale perpetua di passaggio sia pedonale che carrabile costituita con atto a rogito del Notaio G. Intersimone del 17/01/1951, rep. 10782/5119 trascritto il 20/01/1951 alla formalità n. 1768.

Risultano, inoltre, due Beni Comuni Non Censibili - B.C.N.C. - identificati al fg.422/part.1095/sub.1 (inserito in atti censuari con costituzione del 18/05/1999 n. G02709.2/1999) e fg.422/part.1104/sub.502 (inserito in atti censuari con variazione per fusione in corso di costruzione ufficio del 02/05/2000 n. B03930.1/2000).

Il B.C.N.C. fg.422/part.1104/sub.502 comprende una porzione della strada posta in prossimità della particella 1104 (già edificio F) denominata via Michelangelo Giuliano ed una porzione di via Ernesto Battaglini (strada senza uscita) terminante con un cancello posto al confine con la limitrofa proprietà (fg.422/part.110), gravata da servitù di passaggio, avente accesso principale dal varco posto al civ. n. 94 di via di Torre Rossa, sebbene la presenza di recinzioni e cancelli impediscono il libero transito tra le due aree, oltre che tra il compendio staggio e via di Torre Rossa (identificata catastalmente quale unico accesso al bene).

Indagini inerenti la toponomastica delle strade di accesso al bene hanno evidenziato che:

-Con Deliberazione n. 38 (prot. 1902/2012 - acclusa in allegato unitamente al grafico rappresentativo) la Giunta Capitolina nella seduta del 08/02/2012 provvedeva alla denominazione di nuove aree di pubblica circolazione oltre alla soppressione, rettifica e precisazioni di denominazioni stradali esistenti, tra cui definiva nel Municipio XVIII (oggi Mun. XIII): "VIA ERNESTO BATTAGLINI (Magistrato 1887-1960) da via Michelangelo Giuliano, STRADA SENZA USCITA".

-Con Deliberazione n. 90 (prot. 212/2002 - acclusa in allegato unitamente al grafico rappresentativo) la Giunta Capitolina nella seduta del 26/02/2002 provvedeva alla denominazione di nuove aree di pubblica circolazione, estensioni, variazioni, e precisazioni di denominazioni stradali esistenti, tra cui veniva definita nel Municipio XVIII (oggi Mun. XIII): "VIA LUDOVICO BARASSI (Giurista 1873-1961) da via Pietro De Francisci a via Michelangelo Giuliano ed oltre", "VIA PIETRO DE FRANCISCI (Giurista 1883-1969) dall'area stradale contrassegnata dal civ. 737 di via Aurelia a via Michelangelo Giuliano ed oltre" e "VIA MICHELANGELO GIULIANO (Giurista 1882-1963) da via Ludovico Barassi a via Pietro De Francisci".

Il complesso cielo/terra si sviluppa in n. 3 piani entroterra (PS1-PS2-PS3) e n. 9 livelli fuori terra (PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8), nati dalla fusione di sei diversi edifici (corpi A-B-C-D-E-F) articolati attualmente in un unico grande corpo di fabbrica con pianta ad "L" (corpo A-B-C-D-E) unito con pensiline aree ad una porzione caratterizzata dalla forma circolare (ab origine corpo F) su piastra comune.

## CATASTALMENTE IL CESPITE SI COMPONE DI:

- PIANO TERRA, dotato di spazi esterni (anche ad uso parcheggio) e due balconi prospicienti l'area scavata interna, articolato in una grande unica piastra servita principalmente da sette ingressi collegati da disimpegni/corridoi a scale ed ascensori (attualmente in disuso) disimpegnanti il bene verticalmente. Da via Pietro De Francisci n. 152 si accede all'atrio principale del corpo ad "L" con doppia reception e deposito caratterizzato da un'ampia pensilina esterna costruita in aderenza al fronte nord. Dall'ingresso di via Ludovico Barassi 5 si accede all'area mensa dotata di sala ristoro, 3 locali deposito, sala lavaggio, cucina (con ascensore/montacarichi collegato al PS1), 4 gruppi di servizi igienici, bar, disimpegni e locali accessori. Dal civ. 154 di via Pietro De Francisci si trova la palestra dotata di disimpegno, deposito, 2 spogliatoi con servizi igienici. Dagli ingressi posti alla via Pietro De Francisci n. 156 e via Michelangelo Giuliano n. 27 si accede a 2 depositi, 11 locali uffici (di cui 4 variati nella disposizione delle pannellature divisorie che risultano traslate e/o smontate, come anche per i 2 piccoli depositi), archivio, sala centralini, locale tecnico, L.A.N. e 2 corpi di servizi igienici. Dall'ingresso del civ. 13 di via Michelangelo Giuliano si accede all'originario corpo F a mezzo di un atrio di rappresentanza con ambienti accessori, back office, sala riunioni (dotata di improprio ripostiglio), sala P.C. (Service Operation Center), 2 archivi, 3 depositi, 3 locali tecnici (di cui uno presenta infiltrazioni attive e muffe con degrado del controsoffitto), spogliatoio, laboratorio, 6 uffici (di cui 2 privi di pareti), locale ristoro, 3 gruppi servizi igienici con disimpegni e accessori vari.

Si precisa che nella planimetria catastale viene riportato graficamente il manufatto di accesso (corpo scala ed ascensore) al limitrofo parco auto non pignorato.

- PIANO PRIMO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, deposito, chiostrine, archivio, 2 vani L.A.N. (di cui uno suddiviso con provvisoria parete), area relax, oltre alla porzione con affaccio libero verso l'esterno suddivisa in 49 locali uffici, 3 dei quali dotati di servizio igienico privato, 2 gruppi spogliatoi con docce e w.c., 4 gruppo di servizi igienici (di cui quelli prospicienti via De Francisci accedono, per la manutenzione, con scalette in ferro alla copertura non calpestabile). Si rilevano in 3 locali uffici variazioni della disposizione delle tramezzature pannellate ed un diverso uso dei locali spogliatoi.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) collegata all'altra da un corridoio (passerella aerea) si trovano 20 locali ufficio, sala riunioni, dirigenza, ripostiglio, deposito, archivio, sala fotocopie, L.A.N., 2 gruppi bagni, 3 terrazze. Segni evidenti di infiltrazioni e percolamenti si rilevano diffusamente nei corridoi, in diversi uffici (principalmente in 5), nei bagni e in un terrazzo. Risultano modifiche dell'area dirigenziale e dell'antistante ufficio.

- PIANO SECONDO composto nella porzione principale di edificio al "L" in un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, sala servizi, archivio, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 46 locali uffici (di fatto variati in 49), 2 sale riunioni, capo area con servizio igienico, segreteria, deposito, 5 gruppo di servizi igienici con variazioni della disposizione dei tramezzi interni, oltre che di talune aperture finestrate.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) collegata all'altra da un corridoio (passerella aerea) si trovano 25 locali ufficio di cui quelli dirigenziali dotati di bagni e pavimento in parquet, deposito, sala fotocopie, L.A.N., ripostiglio, 2 gruppi bagni, disimpegni e vani accessori. I livelli 2-3-4-5-6 presentano, su ogni piano, un balcone rettangolare a servizio di una scala esterna ampliata nella consistenza e variato nella forma di "L" (aumento di

superficie utile e variazione dei prospetti).

-PIANO TERZO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, 2 archivi (di fatto uniti in un unico vano), chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 49 locali uffici di cui uno dotato di bagno privato, 2 sale riunioni, segreteria, archivio (di fatto accluso al limitrofo ufficio), deposito (di fatto accorpato al limitrofo ufficio), 6 gruppi di servizi igienici. Il tutto presenta qualche variazione della disposizione dei tramezzi interni e disallineamenti di taluni pilastri.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) collegata all'altra da un corridoio (passerella aerea) si trovano 17 locali ufficio (variati nella disposizione dei tramezzi interni), 3 vani depositi, archivio, L.A.N., 2 sale riunioni (di cui non risulta quella centrale), direzione, segreteria, sala riunioni, sala relax, 3 blocchi servizi igienici (uno variato nella disposizione dei tramezzi interni).

-PIANO QUARTO, ad uso ufficio, composto di un edificio al "L", completamente separato dalla porzione circolare. La planimetria del piano quarto per errore di inserimento non risulta depositata in atti censuari, ovvero al suo posto risulta inserito erroneamente il duplicato del piano terzo (simile come conformazione a meno della presenza della pensilina aerea di collegamento tra i due corpi di fabbrica che qui sparisce). Il corpo ad "L" si articola in un'area centrale organizzata in corpi scala/ascensore e locali servizio tra cui 2 archivi, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in locali ad uso uffici di cui uno dotato di bagno privato e 5 gruppi di servizi igienici.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) si trovano locali ufficio di cui 1 dotato di servizio igienico privato, depositi e locali accessori, oltre a 4 blocchi di servizi igienici.

-PIANO QUINTO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, 2 archivi, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 47 locali uffici di cui uno dotato di bagno privato, sala riunione, segreteria, deposito, 2 sale fotocopie (di cui un vano di fatto ampliato verso il limitrofo ufficio - variazioni della disposizione dei tramezzi interni), archivio, deposito, 5 gruppi di servizi igienici. La rappresentazione grafica presentava disallineamenti grafici e porzioni mancanti.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) si trovano 15 locali ufficio di cui 1 dotato di servizio igienico privato e 2 locali accorpato tra loro, 2 archivi, segreteria, ripostiglio, locale tecnico, 4 sale riunioni, L.A.N., deposito e 3 blocchi di servizi igienici.

- PIANO SESTO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, 2 depositi, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 48 locali uffici di cui due dotati di bagno privato, 2 sale riunioni, segreteria, 2 depositi, 5 gruppi di servizi igienici, 4 balconi. Il tutto con qualche variazione della disposizione dei tramezzi interni e disallineamenti di taluni pilastri.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) si trovano 18 locali ufficio di cui 1 dotato di servizio igienico privato, 7 archivi, 2 sale riunioni, ripostiglio, deposito, L.A.N., locale tecnico e 2 blocchi di servizi igienici.



- PIANO SETTIMO composto sia nella porzione di edificio al "L" che nella circolare di locali tecnici e terrazzi con alloggiamenti di molteplici impianti.

- PIANO OTTAVO articolato in lastrici solari con volumi tecnici ampliati a prima facie in difformità dalla rappresentazione grafica con alloggiamento di impianti ed opere a sostegno e di corredo degli stessi.

- PIANO TERZO INTERRATO articolato in una autorimessa servita da un corpo scala dotato di 2 ascensori, scala di emergenza esterna in ferro e raggiungibile a mezzo di una rampa carrabile circolare coperta con scala interna a cielo aperto in ferro (ulteriore uscita di sicurezza). Dalla planimetria catastale risultano 29 tra posti auto e moto. Graficamente non risulta un cavedio presente in loco.

- PIANO SECONDO INTERRATO articolato in una ampia autorimessa (dalla planimetria catastale si contano 171 posti auto e 20 posti moto suddivisi in tre distinte porzioni) estesa sull'intera piastra sottostante agli originali edifici A-B-C-D-E-F servita da più corpi scala e ascensori, scale di emergenza esterne in ferro e raggiungibile a mezzo di rampe carrabili, 5 locali tecnici (non ispezionati per la presenza di alta tensione), vasca idrica, locale cisterna e vani accessori. Risulta la presenza di travi e pilastri di irrigidimento in ferro a doppia T (prevalentemente del tipo HEB 200/300) che lascia presupporre precedenti valutazioni statiche della capacità portante del solaio, atte a garantire la sicurezza dell'intero manufatto. Si ipotizza, inoltre, che per l'assenza di fessurazioni evidenti la installazione delle opere di sostegno potrebbe essere stata realizzata in forma previdenziale e precauzionale al fine di sostenere gli ampi pesanti (e vibranti) macchinari ed impianti parzialmente in disuso, oggi da verificare/revisionare, adeguare, sostituire, smontare, accantonare e smaltire se non idonei alle funzioni del compendio a cura e spesa dell'aggiudicatario di cui si è tenuto conto nella valutazione di stima.

- PIANO PRIMO INTERRATO esteso nella porzione sottostante gli originali edifici A-B-C-D-E, in una autorimessa (dalla planimetria catastale si contano 23 posti auto) servita da scale/ascensore e raggiungibile a mezzo di rampe carrabili, oltre svariati locali tecnici (non tutti ispezionati per la presenza di alta tensione o per impossibilità di accesso), area deposito/archivio, mentre nella porzione sottostante l'originario edificio F in area deposito/magazzino (parzialmente ispezionata per impossibilità di accesso) e AUDITORIUM dotato di locali accessori ed annesso foyer (bar, depositi, servizi igienici, locali tecnici...). Si rileva qualche disposizione della disposizione dei tramezzi interni con disallineamento di taluni pilastri.

## STATO CONSERVATIVO

---

Complessivamente gli impianti sono parzialmente funzionanti e obsoleti, da revisionare, modificare, integrare, completare, progettare, certificare, sostituire. Questi, realizzati ed adeguati, per lo specifico uso del Centro Direzionali Aurelio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma dovranno essere adeguati ad ogni nuova funzione ed esigenza che l'edificio assumerà. Infatti l'installazione di specifiche strutture (ad esempio per la ricezione/trasmisione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) con i relativi elementi strutturali di supporto, opere anche fisse, edile ed impiantistiche di grandi dimensione e peso, risultano ancora in loco con conseguenti spese di revisione, eventuali adeguamenti,

sostituzioni, smontaggi, accantonamenti e smaltimenti da parte del futuro acquirente con la precisazione che taluni, come gli ascensori/montacarichi, quelli legati alla sicurezza, all'aerazione, al condizionamento e riscaldamento/raffreddamento, etc. sono in stato di completo disuso.

La pensilina tecnologica esterna posta, in aderenza all'edificio, sul lato nord si compone di una struttura in acciaio costituita da tralicci tridimensionali (travi reticolari in acciaio FE) posti ad interassi variabili con superfici intermedie tra traliccio e traliccio occupate da vetrate temperate, stratificate e serigrafate incastrate tra i profili, necessitanti di verifiche legate allo stato fatiscente di alcuni vetri che dovranno essere sostituiti.

Il P.T. presenta necessità di manutenzione legate allo stato di vetustà e prolungato disuso. Si rilevano infiltrazioni e muffe nell'area della cucina/bar, in un locale tecnico, nell'archivio ed in tre uffici ove parte del controsoffitto risulta divelto.

Il corpo F al P1 presenta evidenti e diffusi segni di infiltrazioni e percolamenti nei corridoi, in diversi uffici (principalmente in 5) e nei bagni. Nei terrazzi si rilevano segni di allagamenti pregressi ed attuali.

Il P2 presenta segni evidenti di infiltrazioni e percolamenti in uno dei gruppi servizi della porzione a forma di "L" e diffusamente nei corridoi ed in 6 uffici del corpo circolare che presentano porzioni del controsoffitto divelte o pericolanti, oltre che del corpo scala aperto.

Il P3 ad uso prevalente di uffici, presenta nel corpo al "L" qualche infiltrazione ed escoriazione degli intonaci con variazione della disposizione dei tramezzi interni con accorpamenti di alcuni locali e suddivisione di altri, oltre a disallineamenti di taluni pilastri. Il corpo "F" presenta variazioni della disposizione dei tramezzi interni ed infiltrazioni diffuse che hanno provocato il crollo di ampie porzioni dei controsoffitti che divelte e pericolanti presentano elementi in bilico e penzolanti con porzioni a terra e rischio di compromissione degli impianti presenti. Altresì i percolamenti hanno causato il deterioramento delle pareti e delle pavimentazioni con necessità di interventi edili di ripristino e manutenzione.

Il P4 e P5 necessitano di manutenzioni legate allo stato di disuso, sebbene diffuse infiltrazioni, percolamenti attivi, porzioni divelte, pavimenti, pareti e controsoffitti devastati si rilevano nella parte finale della porzione circolare con necessità di operare interventi edili finalizzati ad una completa manutenzione allo scopo di un ripristino completo di tutti gli elementi edili (pannelli, controsoffitti, etc.), oltre alle loro finiture e impianti.

Il P6 necessita di manutenzioni legate allo stato di disuso. Diffuse infiltrazioni, percolamenti attivi, impongono opere manutentive e conservative anche dei soprastanti lastrici solari posti al P7 ed al P8.

Il PS2 e PS3 necessitano di manutenzioni dovute allo stato di vetustà e disuso. Diffuse infiltrazioni,

percolamenti attivi, impongono opere manutentive e conservative al fine di non aggravare lo stato di degrado dei luoghi. Risultano al PS3 alcune porzioni di intradosso con ferri a vista e presenza di ruggine.

Il PS1 necessita di manutenzioni dovute allo stato di vetustà e disuso. Diffuse infiltrazioni, percolamenti attivi, impongono opere manutentive e conservative al fine di non aggravare lo stato di degrado dei luoghi. L'area parcheggio risulta protetta con reti dalla caduta di porzioni di intonaco distaccate e pericolanti. Lo stesso fenomeno con distacco delle lastre del controsoffitto si rileva nell'area deposito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

COMPLESSIVAMENTE IL COMPENDIO PRESENTA:

- Struttura portante in cemento armato gettato in opera.
- Facciate rifinite in mattoni di cortina.
- Infissi esterni e facciate continue in alluminio e vetro.
- Copertura piana con alloggiamento di impianti parzialmente in disuso e obsoleti con i relativi elementi strutturali di supporto ed accessori, opere anche fisse, edile ed impiantistiche di grandi dimensioni.
- I corpi bagni presentano finiture in gres ceramico (20 cm x 20 cm o 30 cm x 30 cm).
- La pensilina tecnologica esterna posta, in aderenza all'edificio, sul lato nord si compone di una struttura in acciaio costituita da tralicci tridimensionali (travi reticolari in acciaio FE) posti ad interassi variabili con superfici intermedie tra traliccio e traliccio occupate da vetrate temperate, stratificate e serigrafate incastrate tra i profili.

AL PIANO TERRA:

- La mensa presenta un pavimento in gres ceramico (30 cm x 30 cm) bicolore con pilastri e pareti rifinite in pannelli colorati e/o metallici. La zona per la preparazione dei cibi, della cucina e locali accessori è rifinita in piastrelle ceramiche (20 cm x 20 cm). Gli Infissi sono in vetro e alluminio.
- Il bar ha il piano di calpestio in linoleum.
- La pensilina esterna in lastre vitree opache (da revisionare e sostituire negli elementi fatiscenti) consente alla luce di raggiungere il grande atrio principale, con accesso da via Pietro De Francisci n. 152, reso più maestoso dall'effetto marmoreo lucido del pavimento.
- L'area destinata ad uffici presenta prevalentemente pavimenti sopraelevati (sistema costruttivo leggero a secco formato da un piano di calpestio a moduli e da una struttura di supporto velocizzante gli interventi di ispezione, modifica e manutenzione delle reti impiantistiche con possibilità di rimozione di ogni singolo elemento) rivestiti in lastre di linoleum con asole per l'accesso alla rete di distribuzione di energia a servizio delle postazioni lavorative con grande versatilità degli ambienti lavorativi adattabili alle diverse esigenze.
- Si rileva un uso diffuso di controsoffitti e pareti in pannelli lignei/metallici anche attrezzati e/o vitrei su struttura in alluminio caratterizzante una duttilità degli ambienti.

AL PIANO PRIMO:

- L'area destinata ad uffici presenta prevalentemente pavimenti sopraelevati (sistema costruttivo leggero a secco formato da un piano di calpestio a moduli e da una struttura di supporto velocizzante gli interventi di

ispezione, modifica e manutenzione delle reti impiantistiche con possibilità di rimozione di ogni singolo elemento) rivestiti in lastre di linoleum (in listelli di parquet nei due uffici posti in testata lato Nord/Ovest/Sud e nell'area dirigenziale del corpo F) con asole per l'accesso alla rete di distribuzione di energia a servizio delle postazioni lavorative con grande versatilità degli ambienti lavorativi adattabili alle diverse esigenze.

-Si rileva un uso diffuso di controsoffitti e pareti in pannelli lignei/metallici anche attrezzati e/o vitrei su struttura in alluminio caratterizzante una duttilità degli ambienti. Prevalentemente si rilevano strutture pannellate tra un vano ufficio e l'altro che diventano in vetro opacizzato su struttura in alluminio con porta di ingresso tamburata tra i vani ufficio ed i corridoi disimpegnanti gli stessi.

-Gli spogliatoi sono rifiniti in gres ceramico (cm 20 x cm 20).

-I lastrici solari in lastre di travertino.

-Gli uffici presentano divisioni pannellate e/o attrezzate caratterizzanti una poliedricità dell'uso e funzione di ogni ambiente.

#### AL PIANO SECONDO:

-L'area destinata ad uffici presenta prevalentemente pavimenti flottanti (sistema costruttivo leggero a secco formato da un piano di calpestio a moduli e da una struttura di supporto velocizzante gli interventi di ispezione, modifica e manutenzione delle reti impiantistiche con possibilità di rimozione di ogni singolo elemento) rivestiti in lastre di linoleum (in listelli di parquet negli uffici dirigenziali del corpo circolare) con asole per l'accesso alla rete di distribuzione di energia a servizio delle postazioni lavorative con grande versatilità degli ambienti lavorativi adattabili alle diverse esigenze.

-Si rileva un uso diffuso di controsoffitti e pareti in pannelli lignei/metallici anche attrezzati e/o vitrei su struttura in alluminio caratterizzante una duttilità degli ambienti. Prevalentemente si rilevano strutture pannellate tra un vano ufficio e l'altro che diventano in vetro opacizzato su struttura in alluminio con porta di ingresso tamburata tra i vani ufficio ed i corridoi disimpegnanti gli stessi.

-Il balcone è in lastre di travertino.

-Gli uffici presentano divisioni pannellate e/o attrezzate caratterizzanti una poliedricità dell'uso e funzione di ogni ambiente.

#### AL PIANO TERZO:

-L'area destinata ad uffici presenta pavimenti flottanti rivestiti in lastre di linoleum, sebbene presenti anche uffici con piano di calpestio in listelli di parquet con asole per l'accesso alla rete di distribuzione di energia a servizio delle postazioni lavorative con grande versatilità degli ambienti lavorativi adattabili alle diverse esigenze.

-Si rileva un uso diffuso di controsoffitti e pareti in pannelli lignei/metallici anche attrezzati e/o vitrei su struttura in alluminio caratterizzante una duttilità degli ambienti. Prevalentemente si rilevano strutture pannellate tra un vano ufficio e l'altro che diventano in vetro opacizzato su struttura in alluminio con porta di ingresso tamburata tra i vani ufficio ed i corridoi disimpegnanti gli stessi.

-Il balcone è in lastre di travertino.

-Gli uffici presentano divisioni pannellate e/o attrezzate caratterizzanti una poliedricità dell'uso e funzione di ogni ambiente.

#### AL PIANO QUARTO:

-L'area destinata ad uffici presenta pavimenti flottanti rivestiti prevalentemente in listelli di parquet.

-Si rileva un uso diffuso di controsoffitti e pareti in pannelli lignei/metallici anche attrezzati e/o vitrei su struttura in alluminio caratterizzante una duttilità degli ambienti. Prevalentemente si rilevano strutture pannellate tra un vano ufficio e l'altro che diventano in vetro opacizzato su struttura in alluminio con porta di ingresso tamburata tra i vani ufficio ed i corridoi disimpegnanti gli stessi.

-Il balcone è in lastre di travertino.

-Gli uffici presentano divisioni pannellate e/o attrezzate caratterizzanti una poliedricità dell'uso e funzione di ogni ambiente.

#### AL PIANO QUINTO:

-L'area destinata ad uffici presenta pavimenti flottanti rivestiti prevalentemente in lastre di linoleum nel corpo a forma di "L" e in listelli di parquet nel corpo circolare.

-Gli uffici presentano divisioni pannellate lignee e/o attrezzate caratterizzanti una poliedricità dell'uso e funzione di ogni ambiente.

#### AL PIANO SESTO:

-L'area destinata ad uffici presenta pavimenti flottanti rivestiti prevalentemente in lastre di linoleum.

-Gli uffici presentano divisioni pannellate lignee e/o attrezzate caratterizzanti una poliedricità dell'uso e funzione di ogni ambiente.

#### AL PIANO SETTIMO:

-I lastrici solari sono rifiniti con piastrelle in sasso lavato (cm 40 x cm 40), i locali tecnici presentano piani di calpestio rifiniti prevalentemente in piastrelle di klinker rosso.

#### AL PIANO OTTAVO:

-I lastrici solari presentano piano di calpestio rifinito con piastrelle in sasso lavato (cm 40 x cm 40).

#### AL PIANO TERZO E SECONDO INTERRATO:

-Le rampe carrabili di accesso sono in cemento stampato del tipo a "spina di pesce",

-Il piano di calpestio in battuto di cemento.

-Le pareti, prevalentemente in blocchetti prefabbricati, sono tinteggiate.

-La segnaletica orizzontale definente i posti auto in vernice gialla risulta appena accennata e non visibile nitidamente per la mancanza di idonea illuminazione (impianto elettrico parzialmente funzionante con luce naturale proveniente dai cavedi a cielo aperto insufficiente), tanto che gli interi livelli sono stati visionati con l'uso di torce.

#### AL PIANO PRIMO INTERRATO:

- Le rampe carrabili di accesso sono in cemento stampato del tipo a "spina di pesce",
- I depositi prevalentemente presentano piano di calpestio in ceramica (cm 20 x cm 20) o in gres ceramico (cm 30 x cm 30) con pareti intonacate e tinteggiate.
- Il piano di calpestio dell'area parcheggio è in battuto di cemento con pareti tinteggiate. L'intradosso risulta protetto con reti a protezione delle ampie porzioni di intonaco distaccate, di cui si trovano porzioni a terra e/o sospese in aria.
- L'Auditorium presenta un pavimento flottante rivestito in lastre di linoleum con pareti pannellate in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il complesso edilizio, in stato di disuso, risulta libero con servizio di guardiana a cura della procedura esecutiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si rimanda alla cronistoria degli atti illustrata nel capitolo "regolarità edilizia" e agli inscindibili documenti allegati che qui devono intendersi interamente riportati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2009  
Reg. gen. 105810 - Reg. part. 30924  
Quota: 1/1  
Importo: € 414.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 207.200.000,00

### *Trascrizioni*

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 27/04/2021  
Reg. gen. 53178 - Reg. part. 36855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Nella Sezione D -Ulteriori informazioni (altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fine della pubblicità immobiliare): "CON DECRETO INGIUNTIVO TELEMATICO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO

N. 17352/2020 (R.G. 34044/2020) EMESSO IN DATA 4 NOVEMBRE 2020, IL TRIBUNALE DI MILANO HA INGIUNTO A "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" IN QUALITÀ DI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO DENOMINATO "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" DI PAGARE IMMEDIATAMENTE A "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" (GIA' "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*") CON SEDE PRINCIPALE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E SEDE SECONDARIA IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), VIA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, RAPPRESENTATA E DIFESA IN VIA DISGIUNTA TRA LORO, DAGLI AVVOCATI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) TUTTI DEL FORO DI MILANO, ELETTIVAMENTE DOMICILIATI PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) DEL FORO DI ROMA, IN (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ROMA, VIA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* N.12, LA SOMMA DI EURO 38.058.746,12, OLTRE ALLE SPESE DEL PROCEDIMENTO MONITORIO, LIQUIDATE IN EURO 40.000,00 PER COMPENSI, EURO 843,00 PER ESBORSI, OLTRE IL 15% PER IL RIMBORSO DELLE SPESE GENERALI, IVA E CPA ED OLTRE ALLE SUCCESSIVE OCCORRENDE, FISSANDO IL TERMINE DI 50 GIORNI SOLTANTO AI FINI DELL'EVENTUALE OPPOSIZIONE. IN CONFORMITÀ AL PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE IL DECRETO INGIUNTIVO È STATO MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 18 NOVEMBRE 2020. IL DECRETO INGIUNTIVO (UNITAMENTE ALLA RELATIVA ISTANZA DI CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE ED AL PEDISSEQUO DECRETO DI ACCOGLIMENTO) ED IL CONTESTUALE ATTO DI PRECETTO SONO STATI RITUALMENTE E TEMPESTIVAMENTE NOTIFICATI A C-QUADRAT IN DATA 21 GENNAIO 2021 AI SENSI DELL'ARTICOLO 15 DEL REGOLAMENTO EU 1393/2007. AD OGGI, NULLA È STATO PAGATO DALLA DEBITRICE IN FAVORE DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. IL CREDITO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* È ASSISTITO INTER ALIA DA GARANZIA IPOTOCARIA DI PRIMO GRADO SULL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* SITO IN ROMA VIA PIETRO DE FRANCISCI N. 159/VIA DI TORRE ROSSA 94 IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE CON I SEGUENTI DATI: FOGLIO 422 MAPPALE 1095, FOGLIO 422 MAPPALE 1095 SUB 2 E MAPPALI 1098, 1103, 1104 SUB. 2 E SUB. 501. ESSENDO DECORSO IL TERMINE DI 10 GIORNI DALLA NOTIFICA DELL'ATTO DI PRECETTO, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* INTENDE SOTTOPORRE A PIGNORAMENTO L'IMMOBILE IPOTECATO."

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Ad integrazione di quanto riportato nel capitolo "regolarità edilizia", si illustra che in base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA - adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003, contro dedotto con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14/04/2008) - il compendio immobiliare in oggetto ricade, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, nell'ambito del SISTEMA INSEDIATIVO della CITTA' CONSOLIDATA - TESSUTI > TESSUTO DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA - T3 (articoli nn. 44-45-48 delle N.T.A.).

Nel PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE risulta:

1) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 >

-Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

-Aree di visuale.

-Sistema del Paesaggio Naturale: lambito da "coste marine, lacuali e corsi d'acqua".

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

- Aree urbanizzate del P.T.P.R.

- Beni dichiarativi > Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett.

a e art. 136 D.lgs. 42/2004) > lett. c) e d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche e vaste località per zone di interesse archeologico (art. 8 N.T.A.).

- Ricognizione delle aree tutelate per Legge (art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004) > c) lambito da "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (art. 36).

3) TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE- art. 21, 22, 23 L.R. 24/98 >

- Tessuto urbano (Carta d'Uso del Suolo – 1999).

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

- nulla.

## 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, PER QUANTO ANALIZZATO, CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL CESPITE PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1)In data 03/12/1980 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Vincenzo De Paola di Roma, rep. 19327/894, registrato il 19 successivo al n. 26043, trascritto il 20 detti al n. 63840 di formalità e successivo ATTO DI RETTIFICA (atto accluso in allegato) per il medesimo Notaio del 24/02/1982, rep. 22661/1737, registrato il 10/03/1982 al n. 11409, trascritto in data 11/03/1982 al n. 13483 di formalità, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava dal Curatore della eredità del Commendator \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i terreni oggi area di sedime e pertinenza del compendio staggito, allora censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Roma al foglio 422, particelle nn. 99-100-102-105-150-151-254-255-176.

2)In data 27/12/1990 con ATTO DI FUSIONE (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 9742/4705, registrato il 28 successivo al n. 66191, trascritto in data 11/02/1991 al n. 11974 di formalità e in rettifica il 02/07/1991 al n. 32864 di formalità, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva incorporata nella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

3)In data 31/07/1992 veniva stipulata la CONVENZIONE URBANISTICA (acclusa in allegato e che qui deve intendersi interamente riportata per l'edificazione ed urbanizzazione delle aree costituenti il comparto Z5, lotti A-B, C, D-E ed F) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 12788, racc. 6089, registrato presso l'Ufficio Atti Privati di Roma in data 06/08/1992 al n. 41005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/08/1992 alla formalità 38199 tra il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



\*\*\*\* ente ecclesiastico con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'urbanizzazione e edificazione delle aree di loro proprietà, premesso che:

- la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erano proprietarie delle aree in zona M2 (undicesima lettera dell'alfabeto due) di Piano Regolatore Generale di Roma site in Roma alla via Aurelia Antica della superficie di circa Ha 14.27.80 distinte in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 422, particelle nn. 124, 798, 799, 122, 123, 800, 801, 147, 125, 410, 127, 803, 804, 805, 806, 139, 133, 409, 413, 99, 100, 102, 105, 150, 151, 176, 254, 255, 812, 807/p, comprese nel 2° programma pluriennale di attuazione del P.R.G. adottato in attuazione dell'art. 13 della Legge 10/77 e della L.R. 35/78, approvato con Deliberazione della Giunta Municipale n. 3134 del 13/04/1985 s.m.i.

- i proprietari avevano presentato un progetto unitario di massima inteso a realizzare un intervento di EDILIZIA NON RESIDENZIALE ai sensi dell'art. 14 delle N.T.A. di P.R.G. prevedente la realizzazione, a loro cura e spesa, delle opere di urbanizzazione primaria e parte delle opere di urbanizzazione secondaria a scomuto parziale (art. 11 L. 10/77) del contributo per spese di urbanizzazione, approvato con parere favorevole dalla Commissione Consultiva Tecnico-Urbanistica nella seduta del 14/07/1989 e dalla Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica nella seduta del 25/07/1990.

- con ATTO UNILATERALE a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 27/11/1991, rep. 11142/5313, trascritto in data 29/11/1991 alla formalità 54629 erano state cedute gratuitamente al Comune di Roma le aree aventi destinazione pubblica in forza del progetto di lottizzazione, condizionando la cessione stessa la stipulazione di un atto per l'urbanizzazione e la edificazione delle aree della zona M2 site in via Aurelia Antica, autorizzato dal Comune di Roma con Deliberazione della Giunta Municipale n. 1459 del 13/03/1992.

Inoltre, nell'art. 6 (destinazioni urbanistiche e norme edilizie) si evinceva che nel progetto urbanistico della Zona M2, esaminato con parere favorevole dalla Commissione Tecnico Consultiva Urbanistica Comunale nella seduta del 14/07/1989 si articolava in totali Ha 14.27.80 per un totale di mc 206.464 (oltre mc 78.872 di tipo non residenziale assistenziale esistenti da mantenere e/o ristrutturare) come segue:

- Zone destinate all'edificazione privata non residenziale della superficie di complessivi circa Ha 0.82.93 per mc 80.000;
- Zone destinate all'edificazione privata non residenziale di tipo assistenziale della superficie complessiva di circa Ha 7.96.97 per mc 126.464;
- Zone destinate a parcheggi pubblici nel verde, della superficie complessiva di circa Ha 1.18.18;
- Zone destinate a verde pubblico attrezzato della superficie complessiva di circa Ha 1.56.82;
- Aree stradali e parcheggi pubblici della superficie complessiva di circa Ha 2.72.90.

4) Presso il Catasto dei Terreni con frazionamento n. 2962.1/1991 in atti catastali dal 17/09/1993 la particella 99 del foglio 422 di 22.330,00 mq assumeva, oltre ad altre, la denominazione di:

a) Particella 930 di 18.804,00 mq, che con FRAZIONAMENTO n. 768604 del 23/09/1992 (prot. n. 5731.1/1991) assumeva l'identificativo di part. 954 di 2.230,00 mq, con FRAZIONAMENTO n. 1146555 del 05/12/2003 (prot. n. 7413.1/1991):

- di part. 971 di 1.169,00 mq e con TIPO MAPPALE RM0008420 (prot. n. 9878.1/1997) del 08/01/2014 la denominazione di part. 1098 di 1.169,00 mq (ente urbano - area di sedime e pertinenza del compendio de quo).

- di part. 972 di 1.061,00 mq e con TIPO MAPPALE RM0151317 (prot. n. 151317.1/1998) del 28/02/1998 la denominazione dapprima di part. 972 e poi di part. 1103 di 1.144,00 mq (ente urbano - area di sedime e pertinenza del compendio de quo).

b) Particella 931 di 3.385,00 mq che con FRAZIONAMENTO del 24/09/2002 n. 770385 (prot. n. 3831.1/1991) assumeva l'identificativo di part. 936 di 3.330,00 mq e con FRAZIONAMENTO RM0063977 del 30/01/2004 (prot. n. 3016.1/1992) di part. 985 di 2.960,00 mq, oltre che con TIPO MAPPALE RM0006881 (prot. n. 4512.1/1997) del 25/07/1997 la denominazione di part. 1095 di qualità ENTE URBANO di 2.960,00 mq, mentre in data 08/01/2014 con TIPO MAPPALE RM0008422 (prot. n. 10149.2/1997) assumeva la consistenza di 3.015,00 mq (per accorpamento della part. 937 dello stesso foglio), con pratica RM0151319 (prot. n. 15319.2/1998) la consistenza di 5.984,00 mq (comprendendo le particelle nn. 935-938-939-962-983-984-986-987-988-1008-1009 del foglio 422) ed in ultimo con pratica RM151319 (prot. n. 1675.1/1998) l'identificativo di particella 1095 di 2.949,00 mq (ente urbano - area di sedime e pertinenza del bene in trattazione) e di particella 1104 di 3.035,00 mq (ente urbano - area di sedime e pertinenza del compendio de quo).

INOLTRE:

- dal 18/05/1999 con pratica n. G02709.2/1999 veniva costituito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) identificato al fg.422/part.1095/sub.1.

- dal 02/05/2000 con VARIANTE n. B03930.1/2000 per FUSIONE IN CORSO DI COSTITUZIONE UFFICIO i mappali 1103-1104-1095-1098 del fg.422 identificati presso il Catasto Terreni del Comune di Roma assumevano presso il Catasto dei Fabbricati i seguenti dati:

- fg.422/part.1103-1104/sub.501-1104/sub.2-1095/sub.2-1098, via di Torre Rossa n. 94, piano S3-P8 (bene in trattazione).

- fg.422/part.1104/sub.1 (unità soppressa dal 02/05/2000).

- fg.422/part.1104/sub.502 - Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.).

5)SUL TERRENO CENSITO AL FG.422/PART.1103 VENNE EDIFICATO IL FABBRICATO "A-B", SUL TERRENO CENSITO AL FG.422/PART.1098 VENNE EDIFICATO IL FABBRICATO "C", SUL TERRENO CENSITO AL FG.422/PART.1095 VENNE EDIFICATO IL FABBRICATO "D-E", SUL TERRENO CENSITO AL FG.422/PART.1104 VENNE EDIFICATO IL FABBRICATO "F", OGGETTO CIASCUNO DI DIVERSI PROGETTI, ATTI D'OBBLIGO EDILIZI E TITOLI EDIFICATORI, SUCCESSIVAMENTE ACCORPATI NELL'UNICO ATTUALE EDIFICIO "A-B-C-D-E-F", AB ORIGINE ARTICOLATO COME SEGUE:

5.1) EDIFICIO A-B (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1103)

In data 10/09/1992 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma - Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata con protocollo 56033/92 un PROGETTO EDILIZIO (accluso in allegato) per l'edificazione di due edifici sul LOTTO A-B (fg.422/part.1103) destinato ad uffici, approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta della data 27/01/1993 subordinando il rilascio del titolo a seguito della sottoscrizione da parte della proprietà di un atto di obbligo edilizio mediante il quale si impegnasse a vincolare l'area occorrente

di 1.787,50 mq al servizio delle progettate costruzioni, facendo presente che una parte dell'area per 643,20 mq era a servizio anche del fabbricato insistente sul limitrofo lotto C; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 1.674,89 a parcheggio privato al servizio degli edifici, assumendo a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a porre a dimora n. 4 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli interi edifici.

In data 04/09/1995 desiderando la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Francesco Maria Ragnisco di Roma, rep. 40204/9956 (lotto A-B), registrato il 06/09/1995, trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33436 impegnandosi a vincolare l'area occorrente di 1.787,50 mq al servizio delle progettate costruzioni, facendo presente che una parte dell'area per 643,20 mq era a servizio anche del fabbricato insistente sul limitrofo lotto C; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 1.674,89 a parcheggio privato al servizio degli edifici, assumendo a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a porre a dimora n. 4 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli interi edifici, rettificato con atto dello stesso Notaio (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) del 12/09/1995, rep. 40256, trascritto in data 14/09/1995 ai nn. 56182/33826 per correzione di errore materiale della data di approvazione del progetto in esso riportata risultando la stessa 27/01/1992 in luogo dell'errata 20/01/1993.

In data 26/09/1995 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 595/C, relativa al progetto 56033/92 limitatamente alla sola struttura in cemento del FABBRICATO A, a condizione, ricadendo l'opera nel comprensorio "Valle dei Casali" (Legge 431/85), che venissero rispettate le prescrizioni di cui alla nota della Soprintendenza Archeologica di Roma prot. 14064/89 - prot. 224 del 13/01/1990 (acclusa in allegato e qui deve intendersi interamente riportata) e che l'area di fondo valle venisse rimodellata nelle parti degradate e piantumata lungo le pendici acclivi; che le finiture esterne fossero realizzate in mattoni a cortina, che tutti gli infissi e le opere in ferro non venissero realizzate in metallo anodizzato o brunito, con il divieto di usare rivestimenti e tinte al quarzo plastico per la tinteggiatura di muri fuori terra.

In data 23/05/1996 veniva presentata presso la Circoscrizione XVIII (oggi XIII Municipio di Roma Capitale) del Comune di Roma la D.I.A. 14385 (variante del FABBRICATO A-B), non reperita presso il competente Municipio XIII (già XVIII) che, a seguito di "domanda di accesso ai documenti amministrativi" - CS/2023/0057570 - presentata ai sensi della Legge 241/90 s.m.i., con prot. CS/2023/60299 del 12/06/2023 comunicava: "con riferimento alla domanda in oggetto e in riscontro ai dati forniti, si informa che le ricerche effettuate tramite protocollo informatico, in funzione dal 08/06/2000, sull'indirizzo fornito di via Pietro De Francisci - via di Torre Rossa 94 (ex centro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) per i nominativi "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*"; "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*"; "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" e "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" non hanno prodotto risultati".

In data 31/01/1997 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 127/C (acclusa in allegato), sulla base del progetto 56033/92, per il completamento dell'EDIFICIO A.

In data 18/03/1998 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 198/C (acclusa in allegato), sulla base del progetto 56033/92, limitatamente alla sola struttura in cemento armato del FABBRICATO B.

In data 28/10/1998 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 966/C (acclusa in

allegato), sulla base del progetto 56033/92, per il completamento dell'EDIFICIO B.

## 5.2) EDIFICIO C (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1098)

In data 10/09/1992 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma - Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata con protocollo 56032/92 un PROGETTO EDILIZIO (accluso in allegato) per l'edificazione del CORPO C destinato ad uffici, approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta della data 27/01/1993 subordinando il rilascio del titolo a seguito della sottoscrizione da parte della proprietà di un atto di obbligo edilizio mediante il quale si impegnasse a vincolare l'area occorrente di 1.861,90 mq al servizio della progettata costruzione, facendo presente che una parte dell'area per 643,20 mq era a servizio anche del fabbricato insistente sul limitrofo lotto A-C; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 1.548,64 a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno.

In data 04/09/1995 desiderando la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Francesco Maria Ragnisco di Roma, rep. 40205/9957 (lotto C), registrato il 06/09/1995 e trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33498 impegnandosi a vincolare l'area occorrente di 1.861,90 mq al servizio della progettata costruzione, facendo presente che una parte dell'area per 643,20 mq era a servizio anche del fabbricato insistente sul limitrofo lotto A-C; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 1.548,64 a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno.

In data 26/09/1995 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 594/C, relativa al progetto 56032/92, limitatamente alla sola struttura in cemento armato fino al piano terzo, a condizione, ricadendo l'opera nel comprensorio "Valle dei Casali" (Legge 431/85), che venissero rispettate le prescrizioni di cui alla nota della Soprintendenza Archeologica di Roma prot. 14064/89 - prot. 224 del 13/01/1990 (acclusa in allegato e qui deve intendersi interamente riportata) e che l'area di fondo valle venisse rimodellata nelle parti degradate e piantumata lungo le pendici acclivi; che le finiture esterne fossero realizzate in mattoni a cortina, che tutti gli infissi e le opere in ferro non venissero realizzate in metallo anodizzato o brunito, con il divieto di usare rivestimenti e tinte al quarzo plastico per la tinteggiatura di muri fuori terra.

In data 14/03/1997 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 282/C (acclusa in allegato), sulla base del progetto 56032/92, per il completamento dell'EDIFICIO C dal terzo al sesto piano limitatamente alle opere in cemento armato.

In data 23/07/1997 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 662/C (acclusa in allegato), sulla base del progetto 56032/92, per il completamento dell'EDIFICIO C.

### 5.3) EDIFICIO D-E (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1095)

In data 10/09/1992 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma – Ripartizione XV – Urbanistica - Edilizia Privata con protocollo 55984/92 un PROGETTO EDILIZIO (accluso in allegato) per l'edificazione dei CORPI D-E destinati ad uffici, approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta della data 27/01/1993 subordinando il rilascio del titolo a seguito della sottoscrizione da parte della proprietà di un atto di obbligo edilizio mediante il quale si impegnasse a vincolare l'area occorrente di 3.131,40 mq al servizio delle progettate costruzioni; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 2.499,92 mq a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a porre a dimora n. 16 alberi di altezza non inferiore a 4,50 mt; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli interi edifici ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno degli edifici.

In data 04/09/1995 desiderando la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Francesco Maria Ragnisco di Roma, rep. 40206/9958 (lotto D-E), registrato il 06/09/1995 e trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33437 impegnandosi a vincolare l'area occorrente di 3.131,40 mq al servizio delle progettate costruzioni; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 2.499,92 mq a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, nonché a porre a dimora n. 16 alberi di altezza non inferiore a 4,50 mt; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali degli interi edifici ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno degli edifici.

In data 23/05/1996 veniva presentata presso la Circoscrizione XVIII (oggi XIII Municipio di Roma Capitale) del Comune di Roma la D.I.A. 14383 (variante del FABBRICATO D-E), non reperita presso il competente Municipio XIII (già XVIII) che, a seguito di "domanda di accesso ai documenti amministrativi" - CS/2023/0057570 - presentata ai sensi della Legge 241/90 s.m.i., con prot. CS/2023/60299 del 12/06/2023 comunicava: "con riferimento alla domanda in oggetto e in riscontro ai dati forniti, si informa che le ricerche effettuate tramite protocollo informatico, in funzione dal 08/06/2000, sull'indirizzo fornito di via Pietro De Francisci - via di Torre Rossa 94 (ex centro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) per i nominativi "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*"; "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*"; "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" e "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" non hanno prodotto risultati".

In data 26/09/1995 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 593/C, relativa al progetto 55984/92, limitatamente alla sola struttura in cemento armato del fabbricato D ad uso ufficio, a condizione, ricadendo l'opera nel comprensorio "Valle dei Casali" (Legge 431/85), che venissero rispettate le prescrizioni di cui alla nota della Soprintendenza Archeologica di Roma prot. 14064/89 del 05/01/1990 (acclusa in allegato e qui deve intendersi interamente riportata) e che l'area di fondo valle venisse rimodellata nelle parti degradate e piantumata lungo le pendici acclivi; che le finiture esterne fossero realizzate in mattoni a cortina, che tutti gli infissi e le opere in ferro non venissero realizzate in metallo anodizzato o brunito, con il divieto di usare rivestimenti e tinte al quarzo plastico per la tinteggiatura di muri fuori terra.

In data 22/01/1997 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 61/C (acclusa in allegato), sulla base del progetto 55984/92, per il completamento dell'EDIFICIO D.

In data 06/08/1997 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 751/C, relativa al progetto 55984/92, limitatamente alla sola struttura in cemento armato del fabbricato E ad uso ufficio, a

condizione, ricadendo l'opera nel comprensorio "Valle dei Casali" (Legge 431/85), che venissero rispettate le prescrizioni di cui alla nota della Soprintendenza Archeologica di Roma prot. 14064/89 del 05/01/1990 (acclusa in allegato e qui deve intendersi interamente riportata) e che l'area di fondo valle venisse rimodellata nelle parti degradate e piantumata lungo le pendici acclivi; che le finiture esterne fossero realizzate in mattoni a cortina, che tutti gli infissi e le opere in ferro non venissero realizzate in metallo anodizzato o brunito, con il divieto di usare rivestimenti e tinte al quarzo plastico per la tinteggiatura di muri fuori terra.

In data 28/10/1998 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 967/C (acclusa in allegato), sulla base del progetto 55984/92, per il completamento dell'EDIFICIO E.

#### 5.4) EDIFICIO F (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1104)

In data 17/01/1995 l'ASSESSORATO all'URBANISTICA - ASSETTO DEL TERRITORIO - TUTELA AMBIENTE con DETERMINAZIONE n. 2261/5 (acclusa in allegato), vista la Legge 1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche, nonché il Regolamento 1357/40 di applicazione della detta legge, l'art. 82 del D.P.R. 616/77 (delega alla Regione delle funzioni amministrative esercitate dagli organi centrali e periferici dello Stato per la protezione delle bellezze naturali), vista la Legge 431/85 (disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale), la Legge 13/82, la Legge 47/85, vista la domanda prot. 4460 presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 08/04/1993 intesa ad ottenere l'autorizzazione per la rimozione di tre tettoie e la realizzazione di un edificio di sette piani fuori terra destinato ad albergo nel comparto Z5 - LOTTO F del Piano Urbanistico Convenzionato in via Aurelia Aurelio, opera da realizzarsi su area sottoposta a vincolo di cui alla Legge 1497/39 in quanto dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 22/02/1986 e D.G.R. 798 del 16/02/1988, considerato che le opere previste risultavano compatibili con il contesto urbanistico e panoramico e con le previsioni del P.T.P. 15/10 - VALLE DEI CASALI adottato dalla G.R.L. a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di cui alla nota 14064/89 del 05/01/1990 della Soprintendenza Archeologica; che l'area di fondovalle venisse rimodellata nelle parti degradate e adeguatamente piantumata lungo le pendici acclivi; che le finiture esterne venissero realizzate in mattoni di cortina; che per le porzioni dei muri fuori terra non venissero utilizzati rivestimenti e tinte al quarzo plastico e che tutti gli infissi e le opere in ferro non venissero realizzate in metallo anodizzato o brunito, AUTORIZZAVA ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39 l'esecuzione delle opere.

In data 18/02/1993 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma - Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata con protocollo 11158/93 un PROGETTO EDILIZIO (accluso in allegato) per l'edificazione del CORPO F destinato ad albergo, approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta della data 23/06/1993 subordinando il rilascio del titolo a seguito della sottoscrizione da parte della proprietà di un atto di obbligo edilizio mediante il quale si impegnasse a vincolare l'area occorrente di 2.179,10 mq al servizio della progettata costruzione; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 2.547,62 a parcheggio privato al servizio dell'edificio; a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno.

In data 15/04/1996 desiderando la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 19821/9695 (lotto F), registrato il 16/04/1996 e trascritto il 17/04/1996 alla formalità n. 14590 impegnandosi a vincolare l'area occorrente di 2.179,10 mq al servizio della progettata costruzione; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 2.547,62 a parcheggio privato al servizio dell'edificio; a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali

dell'intero edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terreno.

In data 15/05/1996 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 274/C (acclusa in allegato), relativa al progetto 11158/93, limitatamente alla sola struttura in cemento armato del fabbricato F.

Con apposite D.I.A. (non reperite da questo perito presso la P.A.) depositate in data 15/07/1996 e 30/04/1998 venivano notificate ulteriori varianti di progetto.

In data 27/05/1998 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 494/C (acclusa in allegato), relativa al progetto 11158/93 per il completamento della struttura in cemento armato del fabbricato F ad uso albergo.

In data 11/06/1998 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma - Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata con protocollo 28741-2/98 PROGETTO EDILIZIO (stralcio accluso in allegato) ed in data 15/10/1998 i NUOVI TIPI 45112/98 chiedendo di essere autorizzata al cambio d'uso del CORPI F da albergo ad ufficio privato con completamento delle volumetrie, approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta della data 20/11/1998 subordinando il rilascio del titolo per il completamento della volumetria a seguito della sottoscrizione da parte della proprietà di un atto di obbligo edilizio mediante il quale si impegnasse a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 3.171,92 a parcheggio privato al servizio dell'edificio assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio ed a mantenere a uffici privati quella parte dell'immobile dove sono ubicati gli uffici.

In data 22/12/1998 desiderando la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 25323/12305 (lotto F), registrato il 24/12/1998 e trascritto il 24/12/1998 alla formalità n. 52575 impegnandosi a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 3.171,92 a parcheggio privato al servizio dell'edificio assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio ed a mantenere a uffici privati quella parte dell'immobile dove sono ubicati gli uffici.

In data 20/01/1999 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 18/C (acclusa in allegato), relativa al progetto 28741/98 per variazione della destinazione di uso ad uffici privati con completamento della volumetria a condizione che venisse acquisito un nuovo preventivo parere della Soprintendenza Archeologica di conferma che l'area di fondovalle venisse rimodellata nelle parti degradate e adeguatamente piantumata lungo le pendici acclivi; che le finiture esterne venissero realizzate tramite mattoni e pietra naturale; che per le porzioni dei muri fuori terra non venissero utilizzati rivestimenti e tinte di tipo plastico e che tutti gli infissi e le opere in ferro non venissero realizzate con metallo anodizzato o brunito.

In data 04/02/1999 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma - Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata con protocollo 6478/99 un PROGETTO EDILIZIO - NUOVI TIPI (accluso in allegato) di variante in corso d'opera, integrato (limitatamente al piano coperture) il 15/04/1999 con prot. 22909 (accluso in allegato) per aumento di cubatura pari a mc 4.000,00, approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 26/03/1999 subordinando il rilascio del titolo a seguito della sottoscrizione da parte della

proprietà di un atto di obbligo edilizio mediante il quale si impegnasse a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 1.171,92 a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

In data 05/05/1999 desiderando la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 26070/12694 (lotto F), registrato il 06/05/1999 e trascritto il 07/05/1999 alla formalità n. 21555 impegnandosi a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 1.171,92 a parcheggio privato al servizio dell'edificio, assumendone a proprie cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio.

In data 21/05/1999 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE A EDIFICARE n. 460/C (acclusa in allegato), relativa al progetto 6478/99 per variante dell'edificio per uso ufficio e centro supervisione T.I.M. a condizione che venisse acquisito un nuovo preventivo parere della Soprintendenza Archeologica di conferma che l'area di fondovalle venisse rimodellata nelle parti degradate e adeguatamente piantumata lungo le pendici acclivi; che le finiture esterne venissero realizzate tramite mattoni e pietra naturale; che per le porzioni dei muri fuori terra non venissero utilizzati rivestimenti e tinte di tipo plastico e che tutti gli infissi e le opere in ferro non venissero realizzate con metallo anodizzato o brunito, visti i nuovi tipi 22909/99, N.O. Regione Lazio con Det. 5 del 03/03/1998 (prot. 6478/98), visto l'ATTO DI CONCESSIONE DI CUBATURA del 25/03/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 25906/12606 (più avanti citato).

6) In data 13/07/1998 con PROCURA SPECIALE (acclusa in allegato) avanti al Notaio Ignazio De Franchis di Roma, rep. 54111, racc. 11306, registrata a Roma - 1° Ufficio Atti Pubblici in data 20/07/1998 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nominava quale procuratore speciale a titolo gratuito il Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* affinché acquistasse dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il complesso immobiliare "\*\*\*\*\*" ubicato in Roma tra la via Aurelia Antica e la via Aurelia con ingresso attuale su via di Torre Rossa n. 94, funzionalmente frazionato in 6 (sei) unità denominate "A", "B", "C", "D", "E" ed "F", oltre a stipulare un contratto preliminare e definitivo di compravendita condizionato di cosa futura, due contratti di locazione per gli edifici C-D-E e A-B-F con decorrenza dalla data di presa in possesso da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dei fabbricati nelle more del perfezionamento del contratto di compravendita e fino alla data di trasferimento della proprietà, nonché l'atto ricognitivo di venuta ad esistenza giuridica della proprietà per la cifra di lire 140.000.000.000.

7) In data 14/09/1998 veniva stipulato l'ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA DI COSA FUTURA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Ignazio De Franchis di Roma, rep. 54636, racc. 11449, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 05/10/1998, trascritto il 14/09/1998 al n. 37455 di formalità, con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* intendeva vendere ai sensi dell'art. 1472 c.c. (condizionando il contratto agli eventi di cui all'art. 6 che qui deve intendersi riportato) alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, convenendo un prezzo pari a lire 140.000.000.000 (= euro 72.303.966,00). La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* intendeva utilizzare l'immobile comprendente gli edifici A-B, C, D-E e F in corso di costruzione come sede di Uffici della Direzione Generale e Centro Nazionale di Supervisione Rete della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Direzione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), facendo precedere la vendita da un periodo di locazione dello stesso immobile.



NELL'ATTO SI PRECISAVA CHE:

-L'edificio realizzato sull'area denominata lotto A-B distinto in catasto al foglio 422 particella 1103 (di are 11.44), derivante dalla unificazione delle particelle n. 972 (di are 10.61) e n. 990 (di centiare 83) come da tipo mappale 151317 del 03/03/1998, sito in Roma, nuova via di P.R.G., dipartentesi da via Aurelia da congiungersi in un'unica strada di uso pubblico a via di Torre Rossa. Su via di Torre Rossa al numero civico 94 dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio a favore dell'acquirente. Per lo stesso risultavano rilasciati i seguenti titoli edilizi: Concessione n. 595/C del 26/09/1995, Concessione n. 127/C del 31/01/1997, Concessione n. 198/C del 18/03/1998 e con la Denuncia di Inizio Attività depositata il 23/05/1996 per variante di progetto.

-L'edificio realizzato sull'area denominata lotto C distinto in catasto al foglio 422 particella 1098 (di are 11.69), derivante dalla particella n. 971, come da tipo mappale 8420 del 18/12/1997, sito in Roma, nuova via di P.R.G., dipartentesi da via Aurelia da congiungersi in un'unica strada di uso pubblico a via di Torre Rossa. Su via di Torre Rossa al numero civico 94 dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio a favore dell'acquirente. Per lo stesso risultavano rilasciati i seguenti titoli edilizi: Concessione n. 594/C del 26/09/1995, Concessione n. 282/C del 14/03/1997, Concessione n. 662/C del 23/07/1997.

-L'edificio realizzato sull'area denominata lotto D-E distinto in catasto al foglio 422 particella 1095 (di are 29.49), derivante dalla unificazione delle particelle n. 937 e n. 1095 come da tipo mappale 8420 del 19/12/1997 e n. 151319 del 03/03/1998, sito in Roma, nuova via di P.R.G., dipartentesi da via Aurelia da congiungersi in un'unica strada di uso pubblico a via di Torre Rossa. Su via di Torre Rossa al numero civico 94 dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio a favore dell'acquirente. Per lo stesso risultavano rilasciati i seguenti titoli edilizi: Concessione n. 593/C del 26/09/1995, Concessione n. 61/C del 22/01/1997, Concessione n. 751/C del 06/08/1997 e con la Denuncia di Inizio Attività depositata il 23/05/1996 per variante di progetto.

-L'edificio realizzato sull'area denominata lotto F distinto in catasto al foglio 422 particella 1104 (di are 30.35), derivante dalla unificazione delle particelle n. 935 (di are 0.03), n. 939 (di are 0.07), n. 962 (di are 4.45), n. 938 (di are 0.37), n. 984 (di are 1.04), n. 986 (di are 0.50), n. 987 (di are 3.20), n. 988 (di are 19.47), n. 1008 (di are 0.12), n. 1009 (di are 0.16) e dalla variazione della particella 1095 (di are 0.66), come da tipo mappale n. 151319 del 03/03/1998, sito in Roma, nuova via di P.R.G., dipartentesi da via Aurelia da congiungersi in un'unica strada di uso pubblico a via di Torre Rossa. Su via di Torre Rossa al numero civico 94 dovrà essere mantenuta la servitù di passaggio a favore dell'acquirente. Per lo stesso risultavano rilasciati i seguenti titoli edilizi: Concessione n. 274/C del 15/05/1996, Concessione n. 494/C del 27/05/1998 e con la Denuncia di Inizio Attività depositata il 15/07/1996 e 30/04/1998 per variante di progetto di cui in corso risultava procedura per cambio di destinazione di uso.

Ed ancora che il terreno su cui ricade il complesso edilizio era sottoposto a vincolo di cui alla Legge 1497 del 29/06/1939 in quanto dichiarato di notevole interesse pubblico con D.M. 22/02/1986 e con D.G.R. n 798 del 14/14/02/1988 e che per la realizzazione dell'immobile in contratto venne rilasciata in data 17/01/1995, con determinazione 2761 l'autorizzazione da parte dell'Assessore Regionale all'Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale.

8)In data 25/03/1999 veniva stipulato l'ATTO DI CESSIONE DI CUBATURA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 25906, racc. 12606, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 26/03/1999 con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trasferiva alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la volumetria edificabile

di mc 4.000 non residenziali, premesso che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erano pieni ed assoluti proprietari, ciascuno per la propria spettanza, di aree in zona M2 di P.R.G. site nel Comune di Roma, via Aurelia Antica, della complessiva superficie di circa Ha 14.27.80 di cui:

- Ha 10.78.81 di proprietà dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* distinti in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 422 particelle nn.124 (e sue derivate 940, 941, 942 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949), 798, 799, 122, 123, 800, 801, 147, 125, 410, 127, 803, 804, 805, 806, 139, 133, 409, 413 e 807/p.

-Ha 3.48.99 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, distinti in Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 422, particelle nn. 100, 99, 102, 105, 150, 151, 176, 254, 255 e 812.

Secondo le previsioni della zona M2 di P.R.G. ed in applicazione del corrispondente indice di fabbricabilità, a tali aree spettava una volumetria edificabile di complessivi mc 285.336 di cui: mc 215.538 afferenti le aree di proprietà dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e mc 69.798 afferenti l'area di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Per la lottizzazione ed urbanizzazione di tali aree, l'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stipulavano congiuntamente con il Comune di Roma, la CONVENZIONE URBANISTICA del 31/07/1992 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 12788, racc. 6089, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 06/08/1992 al n. 41005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/08/1992 alla formalità 38199, prevedente la realizzazione delle seguenti cubature: mc 126.464 a favore dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ricadenti sui comparti fondiari di Z1, Z2, Z3, Z4 e Z6 e mc 80.000 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ricadenti sul comparto fondiario Z5.

Al fine di dare attuazione alla lottizzazione ed urbanizzazione delle aree predette nonché alla ripartizione delle volumetrie così come operata in forza della Convenzione Urbanistica, le parti stipulavano successivamente un ATTO DI PERMUTA a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti in data 30/01/1997, rep. 21408/10439, registrato il 18/02/1997 al n. 7078 e trascritto il 12 stesso al numero 5868 di formalità, con il quale tra l'altro veniva definita la cessione da parte dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della volumetria edificabile pari a mc 10.395 già afferente le aree di proprietà della stessa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

In considerazione delle esigenze emerse nel corso della realizzazione del proprio programma costruttivo la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era interessata ad acquisire ulteriore cubatura pari a mc 4.000 non residenziale di spettanza dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* realizzabile nell'ambito dei comparti fondiari suddetti e non ancora realizzata dalla stessa che si dichiarava a cedere.

La parte cedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituiva su detti terreni servitù a non costruire limitatamente a tale cubatura ceduta, a favore della limitrofa proprietà della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituita dal comparto Z5 del comprensorio convenzionato distinto con le particelle 1103 (già part. 972 e part. 990), particelle 1098 (già part. 971 e altre), particelle 1095 (già part.985, part. 937 e altre), particelle 1104 (già part. 962, part. 988 e altre) già identificata con le precedenti particelle 931 (già 99/b), 959 (già 933/c, già 102/a), 954 (già 930/e, già 99/a), 962 (già 176/b), corrispondente all'area distinta con le particelle 972, 990, 971, 986, 935, 987, 985, 937, 938, 939, 983, 1008, 1009, 962, 984 e 988.

9) In data 25/03/1999 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma un PROGETTO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA prot. 18598/99 (accluso in allegato) ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85 per modifiche da apportare all'interno di ciascun edificio (anche finalizzate alla creazione di un complesso immobiliare unitario) destinato ad uffici denominati A-B, C e D-E insistenti sui lotti di terreno aventi accesso sia da via di Piano Regolatore dipartitesi dalla via Aurelia all'altezza del civico n. 737 che da via di Torre Rossa n. 94 e precisamente sull'intero comparto A-B su cui insisteva l'edificio denominato A-B censito al foglio 422, part. 1103, dell'intero comparto C su cui insisteva l'edificio denominato C censito al foglio 422, part. 1098, dell'intero comparto D-E su cui insisteva l'edificio denominato D-E censito al foglio 422, part. 1095. Il progetto veniva dichiarato assentibile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roma in data 26/05/1999 subordinandone il rilascio della concessione alla presentazione da parte della proprietà di un atto mediante il quale si obbligava a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 6.245,04 a parcheggio privato al servizio di tutti gli edifici e quindi dell'intero complesso immobiliare assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione e altresì, a porre a dimora nel complesso n. 20 alberi di altezza non inferiore a 4,50 ml, oltre che a mantenere permanentemente la destinazione d'uso di ciascun intero edificio e quindi dell'intero complesso immobiliare.

10) In data 26/05/1999 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente all'allegato PROGETTO EDILIZIO A VARIANTE prot. 18598/99 dichiarato conforme a quello depositato presso la P.A.) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 26198, racc. 12768, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma il 28/05/1999 al n. 21237, Serie 1, impegnandosi irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 6.245,04 a parcheggio privato al servizio di tutti gli edifici e quindi dell'intero complesso immobiliare assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione e altresì, a porre a dimora nel complesso n. 20 alberi di altezza non inferiore a 4,50 ml, oltre che a mantenere permanentemente la destinazione d'uso di ciascun intero edificio e quindi dell'intero complesso immobiliare.

Inoltre, si precisava che con tale ATTO DI OBBLIGO venivano integrati ed in parte sostituiti i precedenti:

- a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 14238/6783 del 10/05/1993, registrato il 12/05/1993 al n. 23633 e trascritto il 12/05/2023 alla formalità n. 18570 (lotto A-B).

- a rogito del Notaio Francesco Maria Ragnisco di Roma, rep. 40204/9956 del 04/09/1995, registrato il 06/09/1995 al n. 42587 e trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33436 (lotto A-B).

- a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 14239/6784 del 10/05/1993, registrato il 12/05/1993 al n. 23634 e trascritto il 12/05/2023 alla formalità n. 18571 (lotto C).

- a rogito del Notaio Francesco Maria Ragnisco di Roma, rep. 40205/9957 del 04/09/1995, registrato il 06/09/1995 al n. 42588 e trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33438 (lotto C).

- a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 14240/6785 del 10/05/1993, registrato il 12/05/1993 al n. 23635 e trascritto il 12/05/2023 alla formalità n. 18572 (lotto D-E).

- a rogito del Notaio Francesco Maria Ragnisco di Roma, rep. 40206/9958 del 04/09/1995, registrato il 06/09/1995 al n. 42589 e trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33437 (lotto D-E).

11) In data 09/06/1999 veniva rilasciata dal Comune di Roma la CONCESSIONE EDIFICATORIA DI VARIANTE n. 528/C (acclusa in allegato) unente i precedenti titoli relativi ai FABBRICATI A-B-C-D-E.

Nel "RAPPORTO" (accluso in allegato) della Ripartizione XV si legge che: "il progetto prevede la variante in corso d'opera (art. 15 Legge 47/85) relativa a tre corpi di fabbrica previsti in aderenza, con destinazione ad uffici privati, per i quali sono state rilasciate concessioni di completamento n. 966/C/98, 662/C/97, 967/C/98 rispettivamente ai progetti 56033/92, 56032/92, 55984/92. L'attuale richiesta prevede l'unificazione delle concessioni mettendo in comunicazione fra loro i tre corpi di fabbrica. Le modalità previste riguardano la ridistribuzione interna ai vari piani senza modifiche alle sagome, alle cubature, alle superfici utili ed ai prospetti. Si notano lievi modifiche alle chiostrine ed ai volumi tecnici posti al piano di copertura".

12) In data 13/08/1999 veniva presentato con protocollo 37764/99 (accluso in allegato) il progetto a variante per gli Uffici della Direzione Generale e Centro Nazionale di Supervisione Rete della \*\*\*\*\* S.P.A.

13) In data 23/12/1999 al fine di procedere all'aggiornamento dei termini e delle clausole contrattuali riportate nell'atto a rogito del Notaio Ignazio De Franchis di Roma, rep. 54636/11449, trascritto alla formalità n. 37455 le società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sottoscrivevano una SCRITTURA PRIVATA - depositata in atto pubblico con verbale a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 09/03/2000, rep. 27567, racc. 13518, registrato il 13 successivo al n. 21253, convenendo, tra altro, di regolare in maniera distinta la presa d'atto dell'avvenuto trasferimento definitivo del COMPLESSO A-B-C-D-E nel frattempo completato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da quello dell'edificando fabbricato "F" allora in corso di costruzione.

In tale scrittura privata le parti, nel constatare che le condizioni stabilite all'art. 6 nell'atto a rogito del Notaio Ignazio De Franchis di Roma, rep. 54636/11449 del 14/09/1998 previste per l'intero oggetto della vendita, erano da considerarsi nel frattempo avverate esclusivamente per il solo COMPLESSO A-B-C-D-E con esclusione del fabbricato F, convenivano di addivenire per intanto alla stipula del relativo atto ricognitivo previsto nella vendita, così da perfezionare anche nei suoi effetti reali la vendita stessa limitatamente a detto COMPLESSO A-B-C-D-E, precisando che nel contratto di vendita di cosa futura il trasferimento dell'immobile edificando era condizionato al termine di 120 giorni dalla consegna dello stesso con ulteriore termine di 15 giorni per la sottoscrizione dell'atto di ricognizione finale, ridotto, con la illustrata scrittura privata, da 120 a 60 giorni limitatamente al COMPLESSO A-B-C-D-E, venendo del tutto escluso il trasferimento del costruendo FABBRICATO F, dando alle medesima data del 23/12/1999 corso alla consegna alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il conseguente trasferimento in capo alla stessa del COMPLESSO A-B-C-D-E.

14) In data 13/12/1999 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO A VARIANTE prot. 77701/99 prevedente l'accorpamento dell'edificio F con gli altri edifici A-B, C e D-E già accorpati tra loro, approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Roma in data 11/02/2000, subordinando il rilascio della concessione edilizia alla presentazione di un atto mediante il quale la proprietà si impegnasse irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma a vincolare l'area occorrente complessiva di circa mq 7.441,10 al servizio dell'intero complesso immobiliare (edifici A-B, C, D-E e F); a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 9.694,23 a parcheggio privato al servizio di tutti gli edifici e quindi dell'intero complesso immobiliare, assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e

straordinaria manutenzione e sistemazione e altresì a porre a dimora nel complesso n. 20 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50; a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'intero complesso immobiliare.

Il progetto prevedeva la realizzazione delle seguenti cubature:

EDIFICIO A-B > mc 16.890,01

EDIFICIO C > mc 14.584,20

EDIFICIO D-E > mc 25.146,74

EDIFICIO F > mc 27.369,38

per un totale di mc 83.990,33 inferiori a mc 84.000,00 assentiti

15) In data 09/03/2000 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione e all'allegato PROGETTO EDILIZIO A VARIANTE prot. 77701 dichiarato conforme dalla proprietà a quello depositato presso la P.A.) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 27566, racc. 13517, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 13/03/2000 al n. 21237, serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/03/2000 ai nn. 19048/12450 dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nei confronti del Comune di Roma, impegnandosi irrevocabilmente nei confronti del Comune di Roma a vincolare l'area occorrente complessiva di circa mq 7.441,10 al servizio dell'intero complesso immobiliare (edifici A-B, C, D-E e F); a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 9.694,23 a parcheggio privato al servizio di tutti gli edifici e quindi dell'intero complesso immobiliare, assumendone a proprie cure e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione e altresì a porre a dimora nel complesso n. 20 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50; a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dell'intero complesso immobiliare.

16) In data 09/03/2000 veniva sottoscritto l'ATTO DI RICOGNIZIONE FINALE (all'atto di vendita ex art. 1472 c.c. a rogito del Notaio Ignazio De Franchis di Roma del 14/09/1998, rep. 54636/11449) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma (accluso in allegato), rep. 27571, racc. 13519, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 13/03/2000 al n. 21235, serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 15/03/2000 ai nn. 20069/13136, tra la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per gli immobili siti in Roma, località via Aurelia Antica - via di Torre Rossa n. 94, complesso A-B-C-D-E.

Le parti all'art. 1 rappresentavano che l'atto di ricognizione veniva stipulato al fine di far constatare ai sensi dell'art. 1472 c.c. l'acquisto dei beni venuti ad esistenza anche negli effetti reali a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e così per precisare e meglio individuare anche con i relativi dati catastali per i necessari adempimenti presso i pubblici registri, i beni costituenti il COMPLESSO A-B-C-D-E e che la condizione sospensiva apposta all'atto del 14/09/1998 a rogito del Notaio Ignazio De Franchis di Roma, rep. 54636 si era avverata limitatamente al detto COMPLESSO A-B-C-D-E consegnato alla parte acquirente in data 23/12/1999 con esclusione, pertanto del FABBRICATO F in corso di costruzione.

Nell'atto si evinceva che il COMPLESSO ABCDE formava unico corpo, da cielo a sottosuolo, con i relativi accessori e sistemazioni esterne ed annesse aree coperte e scoperte di pertinenza della superficie complessiva tra coperto e scoperto di circa mq 5.317,00 catastali, confinante nell'insieme con Nuove Vie di Piano Regolatore, parcheggi pubblici individuati con le sigle P3 e P5, lotto F e parcheggio pubblico P6, salvo altri, articolato nei piani S2-S1-T-1-2-3-4-5-6 oltre al piano delle coperture, comprendente uffici, sale polivalenti, autorimesse,

locali tecnici e più in particolare composto:

-al PS2 di 4 locali autorimesse e 2 locali tecnici.

-al PS1 di 2 locali autorimesse, 1 box, 1 locale preparazione cibi, 15 locali magazzino, 17 locali tecnici.

-al PT di mensa, bar, 2 locali preparazione cibi, 5 posti auto, 15 locali ad uso ufficio ed accessori tra cui 5 portici.

-ai piani dal primo al sesto compresi di locali ad uso ufficio.

-al P7 o delle coperture, di 6 locali tecnici e terrazzo costituente lastrico solare.

Il tutto con gli spazi, parti, impianti, servizi, pertinenze, accessioni, annessi, parcheggi e simili e ai vari livelli del fabbricato.

Nell'atto si leggeva che il compendio era stato denunciato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma in data 18/05/1999 prot. G02709, foglio 422, particelle nn. 1095/sub.2, 1098, 1104/sub.2, 1103 graffate tra loro, via di Torre Rossa n. 94, piani 7-S2, cat. D-8, facendosi menzione che il sub. 1 della particella 1095 individuava il B.C.N.C., il tutto in forza dei corrispettivi tipi mappali n. 1597 del 03/03/1998 prot. 151317 (corpo di fabbrica A-B), n.9878 del 16/12/1997 prot. 8420 (corpo di fabbrica C), n. 1675 del 03/03/1998 prot.151319 (corpo di fabbrica D-E) e con riferimento all'area distinta in Catasto Terreni con le particelle riportate nell'atto del Notaio Ignazio De Franchis di Roma, rep. 54636 del 14/09/1998.

Inoltre, si leggeva all'art. 3 (SERVITU'):

“il venditore nel ribadire la garanzia circa il libero accesso all'immobile ed in particolare la libera transitabilità della strada di cui alla successiva lettera b) compatibilmente con quanto pattuito con il Consorzio \*\*\*\*\* nell'accordo allegato alla scrittura del 23/12/1999 dà atto:

a) dell'esistenza della servitù prediale perpetua di passaggio sia pedonale che carrabile in favore del complesso immobiliare in oggetto onde consentire l'accesso dalla via di Torre Rossa civ. n. 94 attraverso la proprietà della \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* costituita con atto a rogito del Notaio Giuseppe Intersimone già di Palestrina del 17/01/1951, rep. 10782/5119 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) registrato il 05/02/1951 al n. 726, vol. 128 e trascritto il 20/01/1951 al n. 1768 di formalità.

b) della circostanza che non è ancora stata presa in carico dal Comune di Roma per divenire di pubblico transito, la strada realizzata in parte dalla \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*, in parte dal \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* e in parte dalla \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* o suoi aventi causa, attualmente denominata Nuova Via Di Piano Regolatore dipartentesi dalla via Aurelia all'altezza del civico n. 737, già comunque oggetto di cessione gratuita al Comune di Roma, nei vari tratti fino alla via Aurelia da parte di:

- \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* con atto unilaterale a rogito del Notaio Francesco Riccio di Roma del 28/01/1991, rep. 30634/6508, registrato il 13/02/1991 al n. 8384/1B, trascritto il 31/01/1991 al n. 10608 di formalità, perfezionato con l'accettazione comunale in forza della relativa convenzione urbanistica a rogito del medesimo Notaio Riccio del 28/10/1992, rep. 33077/7848 registrato l'11 successivo.

- \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* con atto unilaterale a rogito del Notaio Marcello Di Fabio di Roma del 14/10/1983, rep. 34623, registrato il 20 successivo al n. 37532, trascritto il 20 detti al n. 52231 di formalità, perfezionato con l'accettazione comunale in forza della relativa convenzione urbanistica a rogito del medesimo Notaio Di Fabio del 02/10/1994, rep. 36820 registrato l'19 successivo al n. 43136, trascritto il 22 detti alla formalità 64282 (interessante l'area dell'\*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*).

- \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* unitamente a \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* con atto unilaterale a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 27/11/1991, rep. 11142/5313, registrato il 02/12/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/11/1991 al n. 54629 di formalità, perfezionato con l'accettazione comunale in forza della relativa convenzione urbanistica a rogito del medesimo Notaio Giovanni Ungari Trasatti

del 31/07/1992, rep. 12788/6089.

All'art. 4 veniva stabilito che del prezzo di vendita dell'intero complesso immobiliare di cui al citato atto per Notaio Ignazio De Franchis di Roma, rep. 54636, racc. 11449, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 05/10/1998, trascritto il 14/09/1998 al n. 37455 di formalità, convenuto in lire 140.000.000.000 (= euro 72.303.966,00), quello relativo al complessivo A-B-C-D-E del presente atto era di lire 91.000.000.000 (= euro 46.997.578,00) maggiorato dell'importo di lire 3.200.000.000 (= euro 1.652.662,00) in funzione degli incrementi degli aumentati costi di costruzione dipendenti sia da modifiche richieste dalla parte acquirente che da esigenze tecniche per un totale di lire 94.200.000.000 (= euro 48.650.240,00) oltre I.V.A. nella misura di legge.

17) In data 29/03/2000 il Dipartimento IX rilasciava la Concessione Edilizia 326/C (acclusa in allegato) avente ad oggetto il progetto 77701/1999.

18) In data 02/05/2000 il compendio in trattazione assumeva presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma a seguito di FUSIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE UFFICIO (n. B03930.1/2000) i seguenti dati catastali: foglio 422, particelle 1104/sub.501, part.1095/sub.2, part.1098, part.1103, part.1104/sub.2, z.c. 5, cat. D/8, rendita lire 2.214.820.000, via di Torre Rossa n. 94, piano S3-8.

19) In data 06/09/2000 con Determinazione Dirigenziale rep. 1224 (acclusa in allegato) il Comune di Roma Dipartimento IX - II U.O. CONCESSIONE EDILIZIE UFFICIO ABITABILITA' vista la domanda prot. 26217 del 04/05/2000 presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* integrata con prot. 29979 del 18/05/2000 certificava l'AGIBILITA' del complesso edilizio per un totale di 846 vani complessivi di cui 385 ad uffici e 461 ad uso vario.

20) In data 18/09/2000 veniva presentato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presso il Dipartimento IX - II U.O. Concessioni Edilizie del Comune di Roma il progetto edilizio prot. 54242 (accluso in allegato) diretto ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori di una pensilina vetrata, in aderenza all'edificio, a copertura del fronte nord del complesso immobiliare de quo.

21) In data 07/01/2001 il Dipartimento IX rilasciava la Concessione Edilizia 65/C (acclusa in allegato) avente ad oggetto il progetto 54242/2000.

La pensilina tecnologica si compone attualmente di una struttura in acciaio costituita da tralicci tridimensionali (travi reticolari in acciaio FE) posti ad interassi variabili con superfici intermedie tra traliccio e traliccio occupate da vetrate temperate, stratificate e serigrafate incastrate tra i profili, necessitanti di verifiche legate allo stato fatiscente di alcuni vetri che dovranno essere sostituiti.

22) In data 12/04/2001 veniva sottoscritto l'ATTO DI RICOGNIZIONE FINALE (accluso in allegato) all'atto di

vendita ex art. 1472 c.c. a rogito del Notaio Ignazio De Franchis di Roma del 14/09/1998, rep. 54636/11449, tra la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per gli immobili siti in Roma, località via Aurelia Antica – via di Torre Rossa n. 94, FABBRICATO F (consegnato in data 27/03/2001 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il conseguente trasferimento del possesso in capo alla stessa del FABBRICATO F e delle aree di sedime e pertinenziali dell'intero complesso immobiliare), a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 29762, racc. 14619, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 20/04/2001 al n. 1982, serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 24/04/2001 ai nn. 34423/22657.

Le parti all'art. 1 rappresentavano che l'atto di ricognizione veniva stipulato al fine di far constatare ai sensi dell'art. 1472 c.c. l'acquisto dei beni venuti ad esistenza anche negli effetti reali a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e così per precisare e meglio individuare anche con i relativi dati catastali per i necessari adempimenti presso i pubblici registri, i beni costituenti il FABBRICATO F e che la condizione sospensiva apposta all'atto del 14/09/1998 a rogito del Notaio Ignazio De Franchis di Roma, rep. 54636 si era avverata con riferimento al FABBRICATO F consegnato alla parte acquirente in data 27/03/2001 con apposito verbale, la cui fine lavori era avvenuta il 04/05/2000.

Nell'atto si evinceva che il FABBRICATO F formava unico corpo, da cielo a sottosuolo, con le relative aree di sedime, i relativi accessori e sistemazioni esterne ed annesse aree coperte e scoperte di pertinenza della superficie complessiva tra coperto e scoperto di circa mq 2.482,00 catastali, confinante nell'insieme con la strada pubblica, parcheggi pubblici individuati con le sigle P5 e P6, strada privata, complesso A-B-C-D-E, salvo altri, articolato nei piani S3-S2-S1-T-1-2-3-4-5-6 oltre ai piani delle coperture settimo e ottavo, e comprendente uffici, sale polivalenti, autorimesse, locali tecnici e più in particolare composto:

-al PS3 di 1 locale autorimessa, 1 box auto e 1 locale tecnico.

-al PS2 di 1 locale autorimessa e 1 locale tecnico.

-al PS1 di 1 locale magazzino, 1 sala "auditorium" e annesso "foyer" (rispettivamente erroneamente indicati – tali ultimi due locali - nella planimetria allegata all'atto quale "deposito" e "disimpegno"), 4 locali deposito, 1 sala apparati tecnologici e annessi 3 magazzini e 2 locali tecnici.

-al PT di atrio di ingresso con annesse zone di rappresentanza (salotti, spazi di accoglienza e simili), 1 sala gestione N.M.C., 7 locali ad uso ufficio, 1 sala riunioni, 4 locali tecnici, 1 locale deposito, 3 accessori tra cui 2 portici.

-ai piani dal primo al sesto compresi di locali ad uso ufficio e spazio chiuso di collegamento con il COMPLESSO A-B-C-D-E ai soli piani terreno primo, secondo e terzo.

-al P7 e P8 o delle coperture, di 2 locali tecnici e terrazzo costituente lastrico solare.

Il tutto con gli spazi, parti, impianti, servizi, pertinenze, accessioni, annessi, parcheggi e simili e ai vari livelli del fabbricato.

All'art. 2 si leggeva che il compendio veniva denunciato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma in data 18/05/1999 prot. G02709, foglio 422, particelle nn. 1104, inizialmente quando era in fase di costruzione subalterno 1, via di Torre Rossa 94, livelli PS3-P7, fusa a seguito dell'ultimazione dei lavori con la restante parte del complesso immobiliare di cui è parte (COMPLESSO A-B-C-D-E) con denuncia di variante del 02/05/2000 prot. B03930.1/2000, in virtù della quale attualmente l'intero compendio (COMPLESSO A-B-C-D-E e FABBRICATO F) è individuato al foglio catastale 422, part.1095/sub.2, part.1098, part.1103, part.1104/sub.2-sub.501, part.1095/sub.2, via di Torre Rossa 94, piani PS3-P8, z.c. 5, cat. D/8, R.C. euro 1.143.859,00, facendosi menzione che il subalterno 502 della particella 1104 e il sub. 1 della particella 1095 del foglio 442, individuano Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.).



Inoltre, si leggeva all'art. 3 (SERVITU'):

“il venditore nel ribadire la garanzia circa il libero accesso all'immobile ed in particolare la libera transitabilità della strada di cui alla successiva lettera b) dà atto:

a) dell'esistenza della servitù prediale perpetua di passaggio sia pedonale che carrabile in favore del complesso immobiliare in oggetto onde consentire l'accesso dalla via di Torre Rossa civ. n. 94 attraverso la proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituita con atto a rogito del Notaio Giuseppe Intersimone già di Palestrina del 17/01/1951, rep. 10782/5119 registrato il 05/02/1951 al n. 726, vol. 128 e trascritto il 20/01/1951 al n. 1768 di formalità.

b) della circostanza che è stata collaudata presa in sorveglianza dal Comune di Roma e quindi è divenuta di pubblico transito, la strada realizzata in parte dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in parte dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in parte dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, attualmente denominata Nuova Via Di Piano Regolatore dipartentesi dalla via Aurelia all'altezza del civico n. 737, già comunque oggetto di cessione gratuita al Comune di Roma, nei vari tratti fino alla via Aurelia da parte di:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto unilaterale a rogito del Notaio Francesco Riccio di Roma del 28/01/1991, rep. 30634/6508, registrato il 13/02/1991 al n. 8384/1B, trascritto il 31/01/1991 al n. 10608 di formalità, perfezionato con l'accettazione comunale in forza della relativa convenzione urbanistica a rogito del medesimo Notaio Riccio del 28/10/1992, rep. 33077/7848 registrato l'11 successivo.

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto unilaterale a rogito del Notaio Marcello Di Fabio di Roma del 14/10/1983, rep. 34623, registrato il 20 successivo al n. 37532, trascritto il 20 detti al n. 52231 di formalità, perfezionato con l'accettazione comunale in forza della relativa convenzione urbanistica a rogito del medesimo Notaio Di Fabio del 02/10/1994, rep. 36820 registrato l'19 successivo al n. 43136, trascritto il 22 detti alla formalità 64282 (interessante l'area dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unitamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto unilaterale a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 27/11/1991, rep. 11142/5313, registrato il 02/12/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/11/1991 al n. 54629 di formalità, perfezionato con l'accettazione comunale in forza della relativa convenzione urbanistica a rogito del medesimo Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 31/07/1992, rep. 12788/6089.

All'art. 4 veniva stabilito che del prezzo di vendita del solo FABBRICATO F veniva stabilito in lire 49.000.000.000 (= euro 25.306.388,00) oltre I.V.A. nella misura di legge.

23) In data 08/06/2001 il compendio in trattazione assumeva, con pratica 562115, presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma a seguito di VARIAZIONE PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 24720.1/2001) i seguenti dati catastali: foglio 422, particelle 1104/sub.501, part.1095/sub.2, part.1098, part.1103, part.1104/sub.2, z.c. 5, cat. D/8, rendita euro 1.155.386,39 (rettificata con pratica 516756 - n. 32581.1/2002 - del 07/06/2002 in euro 1.256.430,00), via di Torre Rossa n. 94, piano S3-8.

24) In data 23/12/2002 veniva sottoscritto l'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 32647, racc. 16191, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 07/01/2003 al n. 182, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 24/12/2002 ai nn. 135298/88957 con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla cifra di € 79.017.906,00 (oltre I.V.A. nella misura di legge e così per complessivi € 94.821.487,20) alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'intera proprietà il complesso immobiliare sito in Roma, località via Aurelia Antica, zona M2 di P.R.G. avente accessi sia da via di

Torre Rossa n. 94 che da Nuova Via di Piano Regolatore dipartentesi dalla via Aurelia all'altezza del civ. 737 costituito da due edifici formanti corpi separati con annesse aree scoperte e coperte di pertinenza e precisamente:

Edificio formante un unico corpo, da cielo a sottosuolo, convenzionalmente denominato COMPLESSO A-B-C-D-E con i relativi accessori e sistemazioni esterne ed annesse aree coperte e scoperte di pertinenza della superficie complessiva tra coperto e scoperto di circa mq 5.317,00 catastali, articolato nei piani S2-S1-T-1-2-3-4-5-6 oltre al piano delle coperture, e comprendente uffici, sale polivalenti, autorimesse, locali tecnici e più in particolare composto:

- al PS2 di 4 locali autorimesse e 2 locali tecnici.
- al PS1 di 2 locali autorimesse, 1 box, 1 locale preparazione cibi, 15 locali magazzino, 17 locali tecnici.
- al PT di mensa, bar, 2 locali preparazione cibi, 5 posti auto, 15 locali ad uso ufficio ed accessori tra cui 5 portici.
- ai piani dal primo al sesto compresi di locali ad uso ufficio.
- al P7 o delle coperture, di 6 locali tecnici e terrazzo costituente lastrico solare.

Il tutto con gli spazi, parti, impianti, servizi, pertinenze, accessioni, annessi, parcheggi e simili e ai vari livelli del fabbricato.

Edificio formante un unico corpo, da cielo a sottosuolo, convenzionalmente denominato FABBRICATO F con le relative aree di sedime, i relativi accessori e sistemazioni esterne ed annesse aree coperte e scoperte di pertinenza della superficie complessiva tra coperto e scoperto di circa mq 2.482,00 catastali, articolato nei piani S3-S2-S1-T-1-2-3-4-5-6 oltre ai piani delle coperture settimo e ottavo, e comprendente uffici, sale polivalenti, autorimesse, locali tecnici e più in particolare composto:

- al PS3 di 1 locale autorimessa, 1 box auto e 1 locale tecnico.
- al PS2 di 1 locale autorimessa e 1 locale tecnico.
- al PS1 di 1 locale magazzino, 1 sala "auditorium" e annesso "foyer" (rispettivamente erroneamente indicati - tali ultimi due locali - nella planimetria allegata all'atto quale "deposito" e "disimpegno"), 4 locali deposito, 1 sala apparati tecnologici e annessi 3 magazzini e 2 locali tecnici.
- al PT di atrio di ingresso con annesse zone di rappresentanza (salotti, spazi di accoglienza e simili), 1 sala gestione N.M.C., 7 locali ad uso ufficio, 1 sala riunioni, 4 locali tecnici, 1 locale deposito ed accessori tra cui 2 portici.
- ai piani dal primo al sesto compresi di locali ad uso ufficio e di spazio chiuso di collegamento con il COMPLESSO A-B-C-D-E ai soli piani terreno primo, secondo e terzo.
- al P7 e P8 o delle coperture, di 2 locali tecnici e terrazzo costituente lastrico solare.

Il tutto con gli spazi, parti, impianti, servizi, pertinenze, accessioni, annessi, parcheggi e simili e ai vari livelli del fabbricato.

Complessivamente confinante nell'insieme con Nuove Vie di Piano Regolatore, parcheggi pubblici individuati con le sigle P3, P5 e P6, lotto F, strada pubblica, strada privata, salvo altri.

NELL'ATTO, INOLTRE, SI SPECIFICAVA CHE ERANO ESPRESSAMENTE ESCLUSI DALLA VENDITA TUTTI GLI IMPIANTI TECNICI E SPECIALISTICI ELENCATI NEL DOCUMENTO INDICATO CON LA LETTERA B (ACCLUSO

ALL'ATTO IN OGGETTO E CHE QUI DEVE INTENDERSI INTERAMENTE RIPORTATO), illustrando a titolo illustrativo e non esaustivo di seguito, gli impianti di servizio e le infrastrutture tecnologiche da considerarsi escluse dalla vendita a servizio del CENTRO DIREZIONALE AURELIO TIM DI ROMA:

-EDIFICIO A-B-C-D-E impianto autonomo di generazione di energia elettrica, impianto autonomo di generazione di energia in continuità assoluta, impianto per trasmissione fonia e dati, impianto di ricezione e distribuzione di segnali terrestri e satellitari, impianto di diffusione indoor di telefonia cellulare, impianto di diffusione multimediale, centrale frigorifera in regime di funzionamento h 24 per la climatizzazione delle sale apparati e delle utenze telematiche.

-EDIFICIO F impianto autonomo di generazione di energia elettrica, n. 2 impianti autonomi di generazione di energia in continuità assoluta, n. 2 impianti per trasmissione fonia e dati, impianto di diffusione multimediale, impianto di diffusione indoor di telefonia cellulare, centrale frigorifera in regime di funzionamento h 24 per la climatizzazione delle sale apparati e delle utenze telematiche.

-oltre che per le PARTI COMUNI centrale telefonica multifunzione di tipo digitale ad uso dell'intero complesso, impianto antintrusione di protezione, impianto di controllo per l'accesso alla sede costituito da doppia batteria di tornelli con tripode rotante, collegata a terminali lettori di badge.

All'art. 2 si leggeva che il compendio era individuato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 422, particelle graffate tra loro nn. 1095/sub.2, 1098, 1103, 1104/sub.2, 1104/sub.501, via di Torre Rossa n. 94, piani S3-8, facendosi menzione che il subalterno 502 della particella 1104 e il sub. 1 della particella 1095 del foglio 442, individuavano Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.).

All'art. 5 si indicavano le "modalità di vendita - condizione risolutiva - servitù" ove si illustrava che la vendita veniva fatta a corpo e non a misura ed i beni venduti erano trasferiti nello stato di fatto e di diritto con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive inerenti e con effetti utili ed onerosi, decorrendo il possesso dalla data del presente atto, mentre la parte venditrice continuerà ad occuparli a titolo di conduzione in virtù di contratto di locazione che doveva contestualmente essere sottoscritto tra le parti, convenendo le parti che l'efficacia dell'atto era risolutivamente condizionata ai sensi dell'articolo 1.353 c.c. alla mancata acquisizione da parte della società venditrice entro il termine perentorio di 30 giorni decorrenti dalla data della stipula, delle somme dovute. A tal riguardo le parti, entro la scadenza di tale termine si obbligavano espressamente a sottoscrivere apposito atto ricognitivo dell'avveramento della citata condizione con contestuale quietanza del saldo del prezzo.

Inoltre, la parte venditrice, nel garantire il libero accesso all'immobile e la libera transitabilità della strada privata denominata Nuova Via di Piano Regolatore dipartentesi dalla via Aurelia, rappresentava:

-esistenza della servitù prediale perpetua di passaggio sia pedonale che carrabile in favore del complesso immobiliare in oggetto onde consentire l'accesso dalla via di Torre Rossa civ. n. 94 attraverso la proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituita con atto a rogito del Notaio Giuseppe Intersimone già di Palestrina del 17/01/1951, rep. 10782/5119 registrato il 05/02/1951 al n. 726, vol. 128 e trascritto il 20/01/1951 al n. 1768 di formalità.

- circostanza che non era stata presa in carico dal Comune di Roma per divenire di pubblico transito, la strada realizzata in parte dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in parte dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e in parte dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, attualmente denominata Nuova Via Di Piano Regolatore dipartentesi dalla via Aurelia all'altezza del civico n. 737, già comunque oggetto di cessione gratuita al Comune di Roma, nei vari tratti fino alla via Aurelia da parte di:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto unilaterale a rogito del Notaio Francesco Riccio di Roma del 28/01/1991, rep. 30634/6508, registrato il 13/02/1991 al n. 8384/1B, trascritto il 31/01/1991 al n. 10608 di formalità, perfezionato con l'accettazione comunale in forza della relativa convenzione urbanistica a rogito del medesimo Notaio Riccio del 28/10/1992, rep. 33077/7848 registrato l'11 successivo.

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto unilaterale a rogito del Notaio Marcello Di Fabio di Roma del 14/10/1983, rep. 34623, registrato il 20 successivo al n. 37532, trascritto il 20 detti al n. 52231 di formalità, perfezionato con l'accettazione comunale in forza della relativa convenzione urbanistica a rogito del medesimo Notaio Di Fabio del 02/10/1994, rep. 36820 registrato l'19 successivo al n. 43136, trascritto il 22 detti alla formalità 64282 (interessante l'area dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unitamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto unilaterale a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 27/11/1991, rep. 11142/5313, registrato il 02/12/1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/11/1991 al n. 54629 di formalità, perfezionato con l'accettazione comunale in forza della relativa convenzione urbanistica a rogito del medesimo Notaio Giovanni Ungari Trasatti del 31/07/1992, rep. 12788/6089.

25) In data 23/12/2002 veniva sottoscritto il CONTRATTO DI LOCAZIONE (accluso in allegato) registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 24/12/2002 al n. 5452, serie 2, tra la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquirente del compendio in trattazione (EDIFICIO A-B-C-D-E ed EDIFICIO F, con accesso sia da via di Torre Rossa n. 94 che da Nuova Via di Piano Regolatore dipartentesi dalla via Aurelia all'altezza del civ. 737) e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, locatrice, già proprietaria, presupposto che l'acquisto (a rogito del Notaio G. Ungari Trasatti di Roma del 23/12/2002, rep. 32647, racc. 16191, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 07/01/2003 al n. 182, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 24/12/2002 ai nn. 135298/88957 con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) era stato perfezionato prevedendo che contestualmente veniva concesso in locazione a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con decorrenza dalla data di stipula del rogito notarile di compravendita.

Oltre agli edifici, rientrava nell'oggetto della locazione il parcheggio per circa 230 posti auto (parte a raso e parte in garage), oltre ad aree a verde e viabilità interna, il tutto riportato in C.d.F. al foglio 422, part.1095/sub.2, 1098, 1103, 1104/sub.2, 1104/sub.501 facendosi menzione che il subalterno 502 della particella 1104 e il sub. 1 della particella 1095 del foglio 442, individuano Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.).

Espressamente si conveniva che il Conduttore avesse diritto ad installare, a propria cura e spese e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, all'esterno dei fabbricati locati e segnatamente anche sul tetto antenne, anche paraboliche, per ricezione/trasmissione anche paraboliche con i relativi elementi strutturali di supporto, insegne anche elettromeccaniche o elettroniche, luminose e non, attrezzature funzionali in genere e/o per pubblicizzare la propria attività.

Inoltre il Conduttore era autorizzato ad eseguire previo ottenimento delle eventuali autorizzazioni previste ed a condizione che non venisse compromessa la stabilità, modificata la cubatura e l'architettura esterna dei fabbricati, tutte le opere anche fisse, edile ed impiantistiche di trasformazione, miglioramento modifiche ed addizioni che lo stesso ritenesse utile per l'adattamento dell'immobile locato ad eventuali nuove esigenze intervenute in corso di contratto, nel rispetto della destinazione urbanistica dell'immobile stesso, fissando un canone di locazione annuo pari a euro 5.371.152,00 oltre I.V.A. da aggiornare annualmente ed autonomamente, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, in ragione della misura massima delle variazioni accertate dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai accertate dall'ISTAT con riferimento

all'anno precedente.

La durata della locazione veniva stabilita in anni 9 con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile, da intendersi automaticamente rinnovata, alla prima scadenza, per ulteriori anni 9.

All'art. 12 (innovazioni) di dava atto che era fatto divieto al conduttore di realizzare modifiche e innovazioni e/o, in genere, interventi edilizi sull'immobile che siano tali da compromettere la stabilità, modificano la cubatura e l'architettura esterna dei fabbricati. Le parti convenivano che il Conduttore poteva, eseguire sull'immobile tutti i lavori di adattamento, miglioramento e/o variazione, con particolare riferimento al "lay out" distributivo dei locali ed alle finiture, nell'ambito della destinazione urbanistica d'uso prevista e purché, comunque, in assoluta conformità con la normativa vigente, il tutto previa informativa scritta al locatore recante la specifica degli interventi. Al termine della locazione le modifiche ed innovazioni, anche se costituenti migliorie, consentite e/o tollerate dal locatore saranno acquisite gratuitamente all'immobile locato, salva la facoltà del conduttore di asportare le parti mobili e gli impianti da esso realizzati. Il Conduttore avrà diritto di rimuovere tutto l'equipaggiamento e gli impianti aggiuntivi da lui installati, salvo in tal caso, l'obbligo per il Conduttore di riparare a propria cura e spese i danni che dovessero essere arrecati all'immobile dalla rimozione ed escluso ogni altro onere di ripristino.

26) In data 17/10/2005 con ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' ricevuto dal Notaio Carlo Marchetti in Rho (MI), rep. 1416, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 04/11/2005 ai nn. 149702/86663 (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* divenne proprietaria per la quota di 1/1 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tra altro, del compendio staggito censito al foglio 422, part. 1095/sub.2, part.1098, part.1103, 1104/sub.2, part.1104/sub.501.

Nella Sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione (altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare) è riportato: "si precisa che il Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" era gestito dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

All'atto risulta ANNOTAZIONE a trascrizione presentata il 26/02/2009 ai nn. 75508/8892 (il cui atto rep. 5331 del 14/05/2019 si riporta in allegato) per MUTAMENTO DI RAPPORTO DI GESTIONE SU FONDO IMMOBILIARE CHIUSO.

27) In data 16/09/2008 con atto rep. 4516/2327 a rogito Notaio Carlo Marchetti di Rho (MI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 07/10/2008 alla formalità n. 80618 (in allegato si riporta la nota di trascrizione), in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, venne dato atto, in via ricognitiva, dell'avvenuta sostituzione della società di gestione del Fondo e della conseguente modifica della denominazione del Fondo medesimo.

Nella Sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione (altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare) è riportato: "si precisa che il Fondo con decorrenza dal 01/09/2008:

-è gestito dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forma abbreviata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non più dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forma abbreviata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

-Ha modificato la propria denominazione da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*”

#### RISULTANDO:

- ANNOTAZIONE a trascrizione presentata il 06/02/2009 ai nn. 15407/3181 (la cui nota si riporta in allegato) per MUTAMENTO DI RAPPORTO DI GESTIONE SU FONDO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO contro la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- RETTIFICA dell'ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI RAGIONE SOCIALE trascritto in data 24/07/2015 ai nn. 56391/9142.

28) In data 09/07/2015 veniva sottoscritto l'ATTO RICOGNITIVO (accluso in allegato) ricevuto dal Notaio Marchetti Carlotta Dorina Stella di Milano (MI), rep. 1748/1259, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 24/07/2015 ai numeri 76977/56391 ad integrazione e rettifica di quanto convenuto nell'atto rep. 4516 del 16/09/2008, in quanto per errore materiale non erano state comprese due unità immobiliari parte del patrimonio del Fondo site nel Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (beni non staggiti).

29) In data 19/12/2018 il compendio in trattazione assumeva, con pratica RM0570765, presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma a seguito di VARIAZIONE per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 166341.1/2018) i seguenti dati catastali: foglio 422, part.1104/sub.501, part. 1104/sub.2, part.1095/sub.2, part.1098, part.1103, z.c. 5, cat. D/8, rendita euro 884.383,08 (rendita proposta con D.M. 701/94 e rettificata con protocollo RM0636730 del 11/12/2019 ai sensi dello stesso Decreto Ministeriale in euro 1.256.430,00), via di Torre Rossa n. 94, piano S3-8.

Nel relativo MODELLO UNICO INFORMatico DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI – ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA – MOD. D1 veniva indicata nel quadro D (Note relative al Documento e Relazione Tecnica): “trattasi di diversa distribuzione degli spazi interni e mod. r.c. come circ. 06/2012. firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* res via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) procuratore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede legale in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* via \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cap. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* p iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.”

Si precisa che, al momento, nessuna pratica edilizia supportante la dichiarata “diversa distribuzione degli spazi interni” è stata reperita presso la P.A. da questo perito, sebbene non se ne può escludere una presunta legittimazione.

30) In data 14/05/2019 veniva ricevuto dal Notaio Marchetti Carlotta Dorina Stella di Milano (MI) l'ATTO

RICOGNITIVO (accluso in allegato) rep. 5331/3741, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 26/06/2019 ai numeri 75508/8892, con cui la gestione del Fondo passava con decorrenza dal 01/05/2019 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

31) Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 27/04/2021 alla formalità n. 36855 originante la presente procedura esecutiva si riportava nella Sezione D (ulteriori informazioni):

“CON DECRETO INGIUNTIVO TELEMATICO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N. 17352/2020 (R.G. 34044/2020) EMESSE IN DATA 4 NOVEMBRE 2020, IL TRIBUNALE DI MILANO HA INGIUNTO A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*” IN QUALITÀ DI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO DENOMINATO “\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*” DI PAGARE IMMEDIATAMENTE A “\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*” (GIA’ “\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*”) CON SEDE PRINCIPALE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E SEDE SECONDARIA IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), VIA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, RAPPRESENTATA E DIFESA IN VIA DISGIUNTA TRA LORO, DAGLI AVVOCATI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) TUTTI DEL FORO DI MILANO, ELETTIVAMENTE DOMICILIATI PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) DEL FORO DI ROMA, IN (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ROMA, VIA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* N.12, LA SOMMA DI EURO 38.058.746,12, OLTRE ALLE SPESE DEL PROCEDIMENTO MONITORIO, LIQUIDATE IN EURO 40.000,00 PER COMPENSI, EURO 843,00 PER ESBORSI, OLTRE IL 15% PER IL RIMBORSO DELLE SPESE GENERALI, IVA E CPA ED OLTRE ALLE SUCCESSIVE OCCORRENDE, FISSANDO IL TERMINE DI 50 GIORNI SOLTANTO AI FINI DELL'EVENTUALE OPPOSIZIONE. IN CONFORMITÀ AL PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE IL DECRETO INGIUNTIVO È STATO MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 18 NOVEMBRE 2020. IL DECRETO INGIUNTIVO (UNITAMENTE ALLA RELATIVA ISTANZA DI CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE ED AL PEDISSEQUO DECRETO DI ACCOGLIMENTO) ED IL CONTESTUALE ATTO DI PRECETTO SONO STATI RITUALMENTE E TEMPESTIVAMENTE NOTIFICATI A C-QUADRAT IN DATA 21 GENNAIO 2021 AI SENSI DELL'ARTICOLO 15 DEL REGOLAMENTO EU 1393/2007. AD OGGI, NULLA È STATO PAGATO DALLA DEBITRICE IN FAVORE DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. IL CREDITO DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* È ASSISTITO INTER ALIA DA GARANZIA IPOTOCARIA DI PRIMO GRADO SULL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* SITO IN ROMA VIA PIETRO DE FRANCISCI N. 159/VIA DI TORRE ROSSA 94 IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE CON I SEGUENTI DATI: FOGLIO 422 MAPPALE 1095, FOGLIO 422 MAPPALE 1095 SUB 2 E MAPPALI 1098, 1103, 1104 SUB. 2 E SUB. 501. ESSENDO DECORSO IL TERMINE DI 10 GIORNI DALLA NOTIFICA DELL'ATTO DI PRECETTO, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* INTENDE SOTTOPORRE A PIGNORAMENTO L'IMMOBILE IPOTECATO.”

32) In data 07/04/2021 veniva stipulato l'ATTO di SOSTITUZIONE DI SOCIETÀ DI GESTIONE a rogito del Notaio Marchetti Carlotta Dorina Stella di Milano, rep. 6722/4718, trascritto a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data in 05/05/2021 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 ai nn. 58044/40131, leggendosi nella Sezione D (ulteriori informazioni):

“SI PREMETTE CHE:

A) “\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*”, con Delibera del Consiglio d'Amministrazione in data 27 gennaio 2005, ha deliberato la costituzione ai sensi dell'art. 12 - bis DM 24 maggio 1999 n. 228 del FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISERVATO DI TIPO CHIUSO DENOMINATO “\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*” (IL “FONDO”), approvando il relativo regolamento;

B) Con atto in data 16 settembre 2008 n. 4516/2327 di rep. Notaio Carlo Marchetti, reg. all'Agenzia delle Entrate di Rho in data 2 ottobre 2008 al n. 3843 Serie 1T la Società "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" (oggi "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*"), al fine delle dovute pubblicità immobiliari, hanno proceduto alla ricognizione del patrimonio del fondo al fine di dare atto: - del subentro di "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" nel ruolo di società di gestione del fondo e del conseguente mutamento della denominazione del fondo in "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*";

C) In conseguenza del recepimento della Direttiva 2011/61/UE, la denominazione attuale del fondo è "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*";

D) Con atto a rogito Notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti in data 14 maggio 2019 n. 5331/3741 di rep., reg. all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 31 maggio 2019 al n. 28006 Serie 1T, si è dato atto del subentro, con decorrenza primo maggio 2019, di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" nella gestione del fondo;

E) Il patrimonio immobiliare del predetto fondo è composto da una serie di immobili acquisiti dal fondo medesimo mediante: ATTO DI APPORTO a rogito Notaio Carlo Marchetti in data 17 ottobre 2005 n. 1416/649 di rep., registrato alla Agenzia delle Entrate di Rho in data 2 novembre 2005 al n. 1956 serie 1 e trascritto, tra le altre, presso le Conservatorie di: - Livorno, in data 28 ottobre 2005, ai n.ri 22782/11308; - Torino 1, in data 27 ottobre 2005, ai n.ri 47815/29236; - Pesaro, in data 27 ottobre 2005, ai n.ri 17434/8646; - Roma 1, in data 4 novembre 2005, ai n.ri 149702/86663; ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notaio Carlo Marchetti in data 17 ottobre 2005 n. 1417/650 di rep., registrato alla Agenzia delle Entrate di Rho in data 19 ottobre 2005 al n. 2408 Serie 1T e trascritto presso la Conservatoria di Terni il 25 ottobre 2005 ai n.ri 13145/7727; \* ATTO DI APPORTO a rogito Notaio Renato Giacosa in data 29 luglio 2009 n. 56.568/9.849 di rep., registrato alla Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 31 luglio 2009 al n. 20173 Serie 1T e trascritto presso le Conservatorie di: - Bari, in data 5 agosto 2009 ai n.ri 36821/24839; - Bologna, in data 4 agosto 2009 ai n.ri 42966/23246; - Napoli 1, in data 5 agosto 2009 ai n.ri 33156/24041; - Savona, in data 4 agosto 2009 ai n.ri 8609/6231; - Torino 1, in data 4 agosto 2009 ai n.ri 30078/19724; - Torino 2, in data 4 agosto 2009 ai n.ri 36691/23755;

F) In data 12 marzo 2021 l'Assemblea dei partecipanti del fondo ha deliberato la sostituzione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

G) I competenti Organi Amministrativi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rispettivamente in data 19 marzo 2021 ed in data 18 marzo 2021, hanno deliberato la sostituzione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella gestione collettiva del fondo;

H) Con PEC inviate rispettivamente in data 25 marzo 2021 e 26 marzo 2021 è stata debitamente comunicata a Banca d'Italia la predetta sostituzione nella gestione collettiva del fondo, che peraltro risulta già debitamente recepita nei competenti albi ed elenchi;

I) Le parti intendono con il trascrivendo atto ed unicamente ai fini delle dovute pubblicità immobiliari, ulteriormente dare atto, in via ricognitiva, dell'avvenuta sostituzione della società di gestione del fondo.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO LE PARTI HANNO DATO ATTO DI QUANTO SEGUE:

1) La gestione del fondo è passata con decorrenza dalla data del 22 marzo 2021 da "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* , Codice Fiscale italiano: \*\*\*\*\* a "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Codice Fiscale italiano: \*\*\*\*\* .

2) Conseguentemente gli immobili ad oggi ricompresi nel patrimonio del fondo (quali catastalmente descritti nelle visure catastali allegate in unico fascicolo sotto la lettera "b" al trascrivendo atto), rimangono compresi nel patrimonio del fondo medesimo, ma nella sua nuova veste di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*."



\*\*\*\*\*

#### RIASSUMENDO:

Piena proprietà su COMPLESSO EDILIZIO adibito prevalentemente ad uffici e servizi con aree esterne pertinenziali (già Centro Direzionale) ubicato a Roma nel quartiere Aurelio in zona compresa tra via Aurelia Antica, via Aurelia, piazza Carpegna e via di Torre Rossa con ingressi principali da via Pietro de Francisci civici nn. 148, 152, 154 e 156 (già via di Piano Regolatore dipartentesi dalla via Aurelia all'altezza del civ. n. 737), via Michelangelo Giuliano civici nn. 13 e 27, via Ludovico Barassi civ. n. 5, sebbene catastalmente individuato in via di Torre Rossa civ. n. 94 (ove si colloca una terza proprietà, recintata e dotata di cancelli privati, gravata in favore del complesso immobiliare di servitù prediale perpetua di passaggio sia pedonale che carrabile costituita con atto a rogito del Notaio G. Intersimone del 17/01/1951, rep. 10782/5119 trascritto il 20/01/1951 alla formalità n. 1768).

L'immobile, confinante con distacchi su via Pietro De Francisci, via Michelangelo Giuliano e via Ludovico Barassi, salvo se altri, è censito catastalmente al foglio 422, particelle graffate tra loro nn. 1095/sub.2, 1098, 1103, 1104/sub.2, 1104/sub.501, z.c. 5, cat. D/8, rendita euro 1.256.430,00, via di Torre Rossa n. 94, piani S3-8. Risultano Beni Comuni Non Censibili - B.C.N.C. - identificati al fg.422/part.1095/sub.1 e al fg.422/part.1104/sub.502.

Il complesso cielo/terra (oggetto di CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio G. U. Trasatti di Roma, rep. 12788 del 31/07/1992, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/08/1992 alla formalità 38199 per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree) si sviluppa in n. 3 piani entroterra (PS1-PS2-PS3) e n. 9 livelli fuori terra (PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8), nati dalla fusione di sei diversi edifici (corpi A-B-C-D-E-F) articolati attualmente in un unico grande corpo di fabbrica con pianta ad "L" (corpo A-B-C-D-E) unito con pensiline aree ad una porzione caratterizzata dalla forma circolare (ab origine corpo F) su piastra comune.

La struttura, prevalentemente ad uso uffici, presenta pavimenti sopraelevati (sistema costruttivo leggero a secco formato da un piano di calpestio a moduli e da una struttura di supporto velocizzante gli interventi di ispezione, modifica e manutenzione delle reti impiantistiche con possibilità di rimozione di ogni singolo elemento) con asole per l'accesso alla rete di distribuzione di energia a servizio delle postazioni lavorative con grande versatilità degli ambienti lavorativi adattabili alle diverse esigenze, si rileva anche un uso diffuso di controsoffitti e pareti in pannelli lignei/metallici anche attrezzati e/o vitrei su struttura in alluminio caratterizzante una notevole duttilità degli ambienti.

#### CATASTALMENTE IL CESPITE SI COMPONE DI:

- PIANO TERRA, dotato di spazi esterni (anche ad uso parcheggio) e due balconi prospicienti l'area scavata interna, articolato in una grande unica piastra servita principalmente da sette ingressi collegati da disimpegni/corridoi a scale ed ascensori (attualmente in disuso) disimpegnanti il bene verticalmente. Da via Pietro De Francisci n. 152 si accede all'atrio principale del corpo ad "L" con doppia reception e deposito caratterizzato da un'ampia pensilina esterna costruita in aderenza al fronte nord. Dall'ingresso di via Ludovico Barassi 5 si accede all'area mensa dotata di sala ristoro, 3 locali deposito, sala lavaggio, cucina (con ascensore/montacarichi collegato al PS1), 4 gruppi di servizi igienici, bar, disimpegni e locali accessori. Dal civ. 154 di via Pietro De Francisci si trova la palestra dotata di disimpegno, deposito, 2 spogliatoi con servizi igienici. Dagli ingressi posti alla via Pietro De Francisci n. 156 e via Michelangelo Giuliano n. 27 si accede a 2 depositi, 11 locali uffici (di cui 4 variati nella disposizione delle pannellature divisorie che risultano traslate e/o smontate, come anche per i 2 piccoli depositi), archivio, sala centralini, locale tecnico, L.A.N. e 2 corpi di servizi igienici. Dall'ingresso del civ. 13 di via Michelangelo Giuliano si accede all'originario corpo F a mezzo di un atrio di rappresentanza con ambienti accessori, back office, sala riunioni (dotata di improprio ripostiglio), sala P.C. (Service Operation Center), 2 archivi, 3 depositi, 3 locali tecnici (di cui uno presenta infiltrazioni attive e muffe con degrado del controsoffitto), spogliatoio, laboratorio, 6 uffici (di cui 2 privi di pareti), locale ristoro, 3 gruppi servizi igienici con disimpegni e accessori vari.

- PIANO PRIMO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, deposito, chiostrine, archivio, 2 vani L.A.N. (di cui uno suddiviso con provvisoria parete), area relax, oltre alla porzione con affaccio libero verso l'esterno suddivisa in 49 locali uffici, 3 dei quali dotati di servizio igienico privato, 2 gruppi spogliatoi con docce e w.c., 4 gruppo di servizi igienici (di cui quelli prospicienti via De Francisci accedono, per la manutenzione, con scalette in ferro alla copertura non calpestabile). Si rilevano in 3 locali uffici variazioni della disposizione delle tramezzature pannellate ed un diverso uso dei locali spogliatoi.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) collegata all'altra da un corridoio (passerella aerea) si trovano 20 locali ufficio, sala riunioni, dirigenza, ripostiglio, deposito, archivio, sala fotocopie, L.A.N., 2 gruppi bagni, 3 terrazze. Segni evidenti di infiltrazioni e percolamenti si rilevano diffusamente nei corridoi, in diversi uffici (principalmente in 5), nei bagni e in un terrazzo. Risultano modifiche dell'area dirigenziale e dell'antistante ufficio.

- PIANO SECONDO composto nella porzione principale di edificio al "L" in un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, sala servizi, archivio, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 46 locali uffici (di fatto variati in 49), 2 sale riunioni, capo area con servizio igienico, segreteria, deposito, 5 gruppo di servizi igienici con variazioni della disposizione dei tramezzi interni, oltre che di talune aperture finestrate.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) collegata all'altra da un corridoio (passerella aerea) si trovano 25 locali ufficio di cui quelli dirigenziali dotati di bagni e pavimento in parquet, deposito, sala fotocopie, L.A.N., ripostiglio, 2 gruppi bagni, disimpegni e vani accessori. I livelli 2-3-4-5-6 presentano, su ogni piano, un balcone rettangolare a servizio di una scala esterna ampliato nella consistenza e variato nella forma di "L" (aumento di superficie utile e variazione dei prospetti).

-PIANO TERZO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, 2 archivi (di fatto uniti in un unico vano), chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla

porzione perimetrale suddivisa in 49 locali uffici di cui uno dotato di bagno privato, 2 sale riunioni, segreteria, archivio (di fatto accluso al limitrofo ufficio), deposito (di fatto accorpato al limitrofo ufficio), 6 gruppi di servizi igienici. Il tutto presenta qualche variazione della disposizione dei tramezzi interni e disallineamenti di taluni pilastri.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) collegata all'altra da un corridoio (passerella aerea) si trovano 17 locali ufficio (variati nella disposizione dei tramezzi interni), 3 vani depositi, archivio, L.A.N., 2 sale riunioni (di cui non risulta quella centrale), direzione, segreteria, sala riunioni, sala relax, 3 blocchi servizi igienici (uno variato nella disposizione dei tramezzi interni).

-PIANO QUARTO, ad uso ufficio, composto di un edificio al "L", completamente separato dalla porzione circolare. La planimetria del piano quarto per errore di inserimento non risulta depositata in atti censuari, ovvero al suo posto risulta inserito erroneamente il duplicato del piano terzo (simile come conformazione a meno della presenza della pensilina aerea di collegamento tra i due corpi di fabbrica che qui sparisce). Il corpo ad "L" si articola in un'area centrale organizzata in corpi scala/ascensore e locali servizio tra cui 2 archivi, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in locali ad uso uffici di cui uno dotato di bagno privato e 5 gruppi di servizi igienici.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) si trovano locali ufficio di cui 1 dotato di servizio igienico privato, depositi e locali accessori, oltre a 4 blocchi di servizi igienici.

-PIANO QUINTO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, 2 archivi, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 47 locali uffici di cui uno dotato di bagno privato, sala riunione, segreteria, deposito, 2 sale fotocopie (di cui un vano di fatto ampliato verso il limitrofo ufficio - variazioni della disposizione dei tramezzi interni), archivio, deposito, 5 gruppi di servizi igienici. La rappresentazione grafica presentava disallineamenti grafici e porzioni mancanti.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) si trovano 15 locali ufficio di cui 1 dotato di servizio igienico privato e 2 locali accorpate tra loro, 2 archivi, segreteria, ripostiglio, locale tecnico, 4 sale riunioni, L.A.N., deposito e 3 blocchi di servizi igienici.

- PIANO SESTO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, 2 depositi, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 48 locali uffici di cui due dotati di bagno privato, 2 sale riunioni, segreteria, 2 depositi, 5 gruppi di servizi igienici, 4 balconi. Il tutto con qualche variazione della disposizione dei tramezzi interni e disallineamenti di taluni pilastri.

Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) si trovano 18 locali ufficio di cui 1 dotato di servizio igienico privato, 7 archivi, 2 sale riunioni, ripostiglio, deposito, L.A.N., locale tecnico e 2 blocchi di servizi igienici.

- PIANO SETTIMO composto sia nella porzione di edificio al "L" che nella circolare di locali tecnici e terrazzi con alloggiamenti di molteplici impianti.

- PIANO OTTAVO articolato in lastrici solari con volumi tecnici ampliati a prima facie in difformità dalla rappresentazione grafica con alloggiamento di impianti ed opere a sostegno e di corredo degli stessi.

- PIANO TERZO INTERRATO articolato in una autorimessa servita da un corpo scala dotato di 2 ascensori, scala di emergenza esterna in ferro e raggiungibile a mezzo di una rampa carrabile circolare coperta con scala interna a cielo aperto in ferro (ulteriore uscita di sicurezza). Dalla planimetria catastale risultano 29 tra posti auto e moto. Graficamente non risulta un cavedio presente in loco.

- PIANO SECONDO INTERRATO articolato in una ampia autorimessa (dalla planimetria catastale si contano 171 posti auto e 20 posti moto suddivisi in tre distinte porzioni) estesa sull'intera piastra sottostante agli originali edifici A-B-C-D-E-F servita da più corpi scala e ascensori, scale di emergenza esterne in ferro e raggiungibile a mezzo di rampe carrabili, 5 locali tecnici (non ispezionati per la presenza di alta tensione), vasca idrica, locale cisterna e vani accessori. Risulta la presenza di travi e pilastri di irrigidimento in ferro a doppia T (prevalentemente del tipo HEB 200/300) che lascia presupporre precedenti valutazioni statiche della capacità portante del solaio, atte a garantire la sicurezza dell'intero manufatto. Si ipotizza, inoltre, che per l'assenza di fessurazioni evidenti la installazione delle opere di sostegno potrebbe essere stata realizzata in forma previdenziale e precauzionale al fine di sostenere gli ampi pesanti (e vibranti) macchinari ed impianti parzialmente in disuso, oggi da verificare/revisionare, adeguare, sostituire, smontare, accantonare e smaltire se non idonei alle funzioni del compendio a cura e spesa dell'aggiudicatario di cui si è tenuto conto nella valutazione di stima.

- PIANO PRIMO INTERRATO esteso nella porzione sottostante gli originali edifici A-B-C-D-E, in una autorimessa (dalla planimetria catastale si contano 23 posti auto) servita da scale/ascensore e raggiungibile a mezzo di rampe carrabili, oltre svariati locali tecnici (non tutti ispezionati per la presenza di alta tensione o per impossibilità di accesso), area deposito/archivio, mentre nella porzione sottostante l'originario edificio F in area deposito/magazzino (parzialmente ispezionata per impossibilità di accesso) e AUDITORIUM dotato di locali accessori ed annesso foyer (bar, depositi, servizi igienici, locali tecnici...). Si rileva qualche disposizione della disposizione dei tramezzi interni con disallineamento di taluni pilastri.

La costruzione dell'EDIFICIO A-B destinato ad uffici (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1103) venne autorizzata con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 595/C/95, n. 127/C/97, n. 198/C/98, n. 966/C/98 (PROGETTO 56033/92 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito Notaio Ragnisco del 04/09/1995 rep. 40204, trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33436).

La costruzione dell'EDIFICIO C destinato ad uffici (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1098) venne autorizzata con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 594/C/95, n. 282/C/97, n. 662/C/97 (PROGETTO 56032/92 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Ragnisco del 04/09/1995 rep. 40205, trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33498).

La costruzione dell'EDIFICIO D-E destinato ad uffici (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1095) venne autorizzata con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 593/C/95, n. 61/C/97, n. 751/C/97, n. 967/C/98 (PROGETTO 55984/92 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito Notaio Ragnisco del 04/09/1995 rep. 40206, trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33437).

La costruzione dell'EDIFICIO F destinato ad albergo (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1104) venne autorizzata con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 274/C/96, n. 494/C/98 (PROGETTO 11158/93 - atto obbligo a rogito Notaio Trasatti del 15/04/1996 rep. 19821, trascritto il 17/04/1996 alla formalità n. 14590) e per il cambio d'uso da albergo ad ufficio con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 18/C/99 (NUOVI TIPI 45112/98 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito Notaio Trasatti del 22/12/1998 rep. 25323, trascritto il 24/12/1998 alla formalità n. 52575). Nonché CONCESSIONE A EDIFICARE n. 460/C/99 (PROGETTO EDILIZIO 6478/99 di variante in corso d'opera per aumento di cubatura, integrato (limitatamente al piano coperture) con prot. 22909/99 (ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Trasatti rep. 26070, trascritto il 07/05/1999 alla formalità n. 21555).

Con CONCESSIONE EDIFICATORIA DI VARIANTE n. 528/C/99 (PROGETTO prot. 18598/99 variato con prot. 37764/99 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Trasatti del 26/05/1999, rep. 26198) venne autorizzato l'accorpamento dei FABBRICATI A-B-C-D-E e con Concessione Edilizia 326/C/2000 venne accorpato anche l'edificio F agli altri fabbricati A-B, C e D-E già fusi tra loro (progetto 77701/99 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Trasatti del 09/03/2000, rep. 27566, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/03/2000 ai n. 12450).

La pensilina vetrata in aderenza al fronte nord, prospiciente via Dei Francisci, venne edificata con progetto edilizio prot. 54242/2000 autorizzato con Concessione Edilizia 65/C/2000.

In ultimo con D.D. rep. 1224/2000 il Comune di Roma certificava l'AGIBILITA' del compendio immobiliare.

Presupposto che l'assenza di illuminazione, la presenza dell'alta tensione e di opere impiantistiche atte alla pregressa funzionalità della struttura corredati dei necessari supporti ed accessori, hanno impedito/limitato la visione di taluni ambienti, si attesta che confrontando lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto 77701/99 autorizzato con Concessione Edilizia 326/C/2000 emergono difformità legate ad una diversa distribuzione interna, disallineamenti di taluni pilastri (dotati anche di rinforzi strutturali ai piani seminterrati), modifiche dei volumi tecnici ai piani coperture, oltre che all'ampliamento della superficie utile del balcone a servizio della scala del corpo detto F, della presenza di variazioni di talune aperture finestrate con inevitabili modifiche dei prospetti, tanto da necessitare il complesso immobiliare, salvo l'esistenza di titoli al momento non reperiti, della presentazione di pratiche edilizie atte alla regolarizzazione/ripristino dello stato legittimo previo pareri e N.O. dei preposti Enti/Organi/Uffici sovraordinati in virtù della destinazione urbanistica del compendio ricadente oltre che nel P.T.P. 15/10 "Valle dei Casali", in area sottoposta a vincolo (paesistico - archeologico) di cui alla Legge 1497/39 (oggi D.lgs 42/2004) s.m.i. per effetto del D.M. 22//02/86 e D.G.R. 798/88, rimanendo la legittimazione, non assicurata in tale sede, a discrezione della P.A.

Inoltre, complessivamente, dovranno operarsi aggiornamenti catastali, ottenersi autorizzazioni, certificazioni e quanto altro necessario per eseguire interventi ed opere atte alla manutenzione/bonifica a cura e spese dell'aggiudicatario.

Motivi per cui è stata detratta una percentuale dalla valutazione di stima comprensiva delle necessarie trasformazioni edili/murarie e delle propedeutiche attività edilizio-urbanistiche-connesse ad esse.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roma (RM) - via Pietro de Francisci 148-152-154-156, via Michelangelo Giuliano 13-27, via Ludovico Barassi 5, catastalmente via di Torre Rossa civ. n. 94 (servitù di passaggio), edificio A-B-C-D-E-F, piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8  
Piena proprietà su COMPLESSO EDILIZIO adibito prevalentemente ad uffici e servizi con aree esterne pertinenziali (già Centro Direzionale) ubicato a Roma nel quartiere Aurelio in zona compresa tra via Aurelia Antica, via Aurelia, piazza Carpegna e via di Torre Rossa con ingressi principali da via Pietro de Francisci civici nn. 148, 152, 154 e 156 (già via di Piano Regolatore dipartentesi dalla via Aurelia all'altezza del civ. n. 737), via Michelangelo Giuliano civici nn. 13 e 27, via Ludovico Barassi civ. n. 5, sebbene catastalmente individuato in via di Torre Rossa civ. n. 94 (ove si colloca una terza proprietà, recintata e dotata di cancelli privati, gravata in favore del complesso immobiliare di servitù prediale perpetua di passaggio sia pedonale che carrabile costituita con atto a rogito del Notaio G. Intersimone del 17/01/1951, rep. 10782/5119 trascritto il 20/01/1951 alla formalità n. 1768). L'immobile, confinante con distacchi su via Pietro De Francisci, via Michelangelo Giuliano e via Ludovico Barassi, salvo se altri, è censito catastalmente al foglio 422, particelle graffate tra loro nn. 1095/sub.2, 1098, 1103, 1104/sub.2, 1104/sub.501, z.c. 5, cat. D/8, rendita euro 1.256.430,00, via di Torre Rossa n. 94, piani S3-8. Risultano Beni Comuni Non Censibili - B.C.N.C. - identificati al fg.422/part.1095/sub.1 e al fg.422/part.1104/sub.502. Il complesso cielo/terra (oggetto di CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio G. U. Trasatti di Roma, rep. 12788 del 31/07/1992, trascritta presso la Conservatoria dei

RR.II. di Roma 1 in data 10/08/1992 alla formalità 38199 per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree) si sviluppa in n. 3 piani entrotterra (PS1-PS2-PS3) e n. 9 livelli fuori terra (PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8), nati dalla fusione di sei diversi edifici (corpi A-B-C-D-E-F) articolati attualmente in un unico grande corpo di fabbrica con pianta ad "L" (corpo A-B-C-D-E) unito con pensiline aree ad una porzione caratterizzata dalla forma circolare (ab origine corpo F) su piastra comune. La struttura, prevalentemente ad uso uffici, presenta pavimenti sopraelevati (sistema costruttivo leggero a secco formato da un piano di calpestio a moduli e da una struttura di supporto velocizzante gli interventi di ispezione, modifica e manutenzione delle reti impiantistiche con possibilità di rimozione di ogni singolo elemento) con asole per l'accesso alla rete di distribuzione di energia a servizio delle postazioni lavorative con grande versatilità degli ambienti lavorativi adattabili alle diverse esigenze, si rileva anche un uso diffuso di controsoffitti e pareti in pannelli lignei/metallici anche attrezzati e/o vitrei su struttura in alluminio caratterizzante una notevole duttilità degli ambienti. CATASTALMENTE IL CESPITE SI COMPONE DI: - PIANO TERRA, dotato di spazi esterni (anche ad uso parcheggio) e due balconi prospicienti l'area scavata interna, articolato in una grande unica piastra servita principalmente da sette ingressi collegati da disimpegni/corridoi a scale ed ascensori (attualmente in disuso) disimpegnanti il bene verticalmente. Da via Pietro De Francisci n. 152 si accede all'atrio principale del corpo ad "L" con doppia reception e deposito caratterizzato da un'ampia pensilina esterna costruita in aderenza al fronte nord. Dall'ingresso di via Ludovico Barassi 5 si accede all'area mensa dotata di sala ristoro, 3 locali deposito, sala lavaggio, cucina (con ascensore/montacarichi collegato al PS1), 4 gruppi di servizi igienici, bar, disimpegni e locali accessori. Dal civ. 154 di via Pietro De Francisci si trova la palestra dotata di disimpegno, deposito, 2 spogliatoi con servizi igienici. Dagli ingressi posti alla via Pietro De Francisci n. 156 e via Michelangelo Giuliano n. 27 si accede a 2 depositi, 11 locali uffici (di cui 4 variati nella disposizione delle pannellature divisorie che risultano traslate e/o smontate, come anche per i 2 piccoli depositi), archivio, sala centralini, locale tecnico, L.A.N. e 2 corpi di servizi igienici. Dall'ingresso del civ. 13 di via Michelangelo Giuliano si accede all'originario corpo F a mezzo di un atrio di rappresentanza con ambienti accessori, back office, sala riunioni (dotata di improprio ripostiglio), sala P.C. (Service Operation Center), 2 archivi, 3 depositi, 3 locali tecnici (di cui uno presenta infiltrazioni attive e muffe con degrado del controsoffitto), spogliatoio, laboratorio, 6 uffici (di cui 2 privi di pareti), locale ristoro, 3 gruppi servizi igienici con disimpegni e accessori vari. - PIANO PRIMO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, deposito, chiostrine, archivio, 2 vani L.A.N. (di cui uno suddiviso con provvisoria parete), area relax, oltre alla porzione con affaccio libero verso l'esterno suddivisa in 49 locali uffici, 3 dei quali dotati di servizio igienico privato, 2 gruppi spogliatoi con docce e w.c., 4 gruppo di servizi igienici (di cui quelli prospicienti via De Francisci accedono, per la manutenzione, con scalette in ferro alla copertura non calpestabile). Si rilevano in 3 locali uffici variazioni della disposizione delle tramezzature pannellate ed un diverso uso dei locali spogliatoi. Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) collegata all'altra da un corridoio (passerella aerea) si trovano 20 locali ufficio, sala riunioni, dirigenza, ripostiglio, deposito, archivio, sala fotocopie, L.A.N., 2 gruppi bagni, 3 terrazze. Segni evidenti di infiltrazioni e percolamenti si rilevano diffusamente nei corridoi, in diversi uffici (principalmente in 5), nei bagni e in un terrazzo. Risultano modifiche dell'area dirigenziale e dell'antistante ufficio. - PIANO SECONDO composto nella porzione principale di edificio al "L" in un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, sala servizi, archivio, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 46 locali uffici (di fatto variati in 49), 2 sale riunioni, capo area con servizio igienico, segreteria, deposito, 5 gruppo di servizi igienici con variazioni della disposizione dei tramezzi interni, oltre che di talune aperture finestrate. Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) collegata all'altra da un corridoio (passerella aerea) si trovano 25 locali ufficio di cui quelli dirigenziali dotati di bagni e pavimento in parquet, deposito, sala fotocopie, L.A.N., ripostiglio, 2 gruppi bagni, disimpegni e vani accessori. I livelli 2-3-4-5-6 presentano, su ogni piano, un balcone rettangolare a servizio di una scala esterna ampliato nella consistenza e variato nella forma di "L" (aumento di superficie utile e variazione dei prospetti). -PIANO TERZO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, 2 archivi (di fatto uniti in un unico vano), chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in

49 locali uffici di cui uno dotato di bagno privato, 2 sale riunioni, segreteria, archivio (di fatto accluso al limitrofo ufficio), deposito (di fatto accorpato al limitrofo ufficio), 6 gruppi di servizi igienici. Il tutto presenta qualche variazione della disposizione dei tramezzi interni e disallineamenti di taluni pilastri. Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) collegata all'altra da un corridoio (passerella aerea) si trovano 17 locali ufficio (variati nella disposizione dei tramezzi interni), 3 vani depositi, archivio, L.A.N., 2 sale riunioni (di cui non risulta quella centrale), direzione, segreteria, sala riunioni, sala relax, 3 blocchi servizi igienici (uno variato nella disposizione dei tramezzi interni). -PIANO QUARTO, ad uso ufficio, composto di un edificio al "L", completamente separato dalla porzione circolare. La planimetria del piano quarto per errore di inserimento non risulta depositata in atti censuari, ovvero al suo posto risulta inserito erroneamente il duplicato del piano terzo (simile come conformazione a meno della presenza della pensilina aerea di collegamento tra i due corpi di fabbrica che qui sparisce). Il corpo ad "L" si articola in un'area centrale organizzata in corpi scala/ascensore e locali servizio tra cui 2 archivi, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in locali ad uso uffici di cui uno dotato di bagno privato e 5 gruppi di servizi igienici. Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) si trovano locali ufficio di cui 1 dotato di servizio igienico privato, depositi e locali accessori, oltre a 4 blocchi di servizi igienici. -PIANO QUINTO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, 2 archivi, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 47 locali uffici di cui uno dotato di bagno privato, sala riunione, segreteria, deposito, 2 sale fotocopie (di cui un vano di fatto ampliato verso il limitrofo ufficio - variazioni della disposizione dei tramezzi interni), archivio, deposito, 5 gruppi di servizi igienici. La rappresentazione grafica presentava disallineamenti grafici e porzioni mancanti. Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) si trovano 15 locali ufficio di cui 1 dotato di servizio igienico privato e 2 locali accorpatisi tra loro, 2 archivi, segreteria, ripostiglio, locale tecnico, 4 sale riunioni, L.A.N., deposito e 3 blocchi di servizi igienici. - PIANO SESTO composto nella porzione principale di edificio al "L" di un'area centrale di servizio organizzata in corpi scala/ascensore, 2 depositi, chiostrine, 2 vani L.A.N., area relax, oltre alla porzione perimetrale suddivisa in 48 locali uffici di cui due dotati di bagno privato, 2 sale riunioni, segreteria, 2 depositi, 5 gruppi di servizi igienici, 4 balconi. Il tutto con qualche variazione della disposizione dei tramezzi interni e disallineamenti di taluni pilastri. Nella porzione a pianta circolare (già edificio F) si trovano 18 locali ufficio di cui 1 dotato di servizio igienico privato, 7 archivi, 2 sale riunioni, ripostiglio, deposito, L.A.N., locale tecnico e 2 blocchi di servizi igienici. - PIANO SETTIMO composto sia nella porzione di edificio al "L" che nella circolare di locali tecnici e terrazzi con alloggiamenti di molteplici impianti. - PIANO OTTAVO articolato in lastrici solari con volumi tecnici ampliati a prima facie in difformità dalla rappresentazione grafica con alloggiamento di impianti ed opere a sostegno e di corredo degli stessi. - PIANO TERZO INTERRATO articolato in una autorimessa servita da un corpo scala dotato di 2 ascensori, scala di emergenza esterna in ferro e raggiungibile a mezzo di una rampa carrabile circolare coperta con scala interna a cielo aperto in ferro (ulteriore uscita di sicurezza). Dalla planimetria catastale risultano 29 tra posti auto e moto. Graficamente non risulta un cavedio presente in loco. - PIANO SECONDO INTERRATO articolato in una ampia autorimessa (dalla planimetria catastale si contano 171 posti auto e 20 posti moto suddivisi in tre distinte porzioni) estesa sull'intera piastra sottostante agli originali edifici A-B-C-D-E-F servita da più corpi scala e ascensori, scale di emergenza esterne in ferro e raggiungibile a mezzo di rampe carrabili, 5 locali tecnici (non ispezionati per la presenza di alta tensione), vasca idrica, locale cisterna e vani accessori. Risulta la presenza di travi e pilastri di irrigidimento in ferro a doppia T (prevalentemente del tipo HEB 200/300) che lascia presupporre precedenti valutazioni statiche della capacità portante del solaio, atte a garantire la sicurezza dell'intero manufatto. Si ipotizza, inoltre, che per l'assenza di fessurazioni evidenti la installazione delle opere di sostegno potrebbe essere stata realizzata in forma previdenziale e precauzionale al fine di sostenere gli ampi pesanti (e vibranti) macchinari ed impianti parzialmente in disuso, oggi da verificare/revisionare, adeguare, sostituire, smontare, accantonare e smaltire se non idonei alle funzioni del compendio a cura e spesa dell'aggiudicatario di cui si è tenuto conto nella valutazione di stima. - PIANO PRIMO INTERRATO esteso nella porzione sottostante gli originali edifici A-B-C-D-E, in una autorimessa (dalla planimetria catastale si contano 23 posti auto) servita da scale/ascensore e raggiungibile a mezzo di rampe



carrabili, oltre svariati locali tecnici (non tutti ispezionati per la presenza di alta tensione o per impossibilità di accesso), area deposito/archivio, mentre nella porzione sottostante l'originario edificio F in area deposito/magazzino (parzialmente ispezionata per impossibilità di accesso) e AUDITORIUM dotato di locali accessori ed annesso foyer (bar, depositi, servizi igienici, locali tecnici...). Si rileva qualche disposizione della disposizione dei tramezzi interni con disallineamento di taluni pilastri. La costruzione dell'EDIFICIO A-B destinato ad uffici (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1103) venne autorizzata con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 595/C/95, n. 127/C/97, n. 198/C/98, n. 966/C/98 (PROGETTO 56033/92 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito Notaio Ragnisco del 04/09/1995 rep. 40204, trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33436). La costruzione dell'EDIFICIO C destinato ad uffici (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1098) venne autorizzata con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 594/C/95, n. 282/C/97, n. 662/C/97 (PROGETTO 56032/92 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Ragnisco del 04/09/1995 rep. 40205, trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33498). La costruzione dell'EDIFICIO D-E destinato ad uffici (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1095) venne autorizzata con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 593/C/95, n. 61/C/97, n. 751/C/97, n. 967/C/98 (PROGETTO 55984/92 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito Notaio Ragnisco del 04/09/1995 rep. 40206, trascritto il 05/09/1995 alla formalità n. 33437). La costruzione dell'EDIFICIO F destinato ad albergo (realizzato sul terreno censito al fg.422/part.1104) venne autorizzata con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 274/C/96, n. 494/C/98 (PROGETTO 11158/93 - atto obbligo a rogito Notaio Trasatti del 15/04/1996 rep. 19821, trascritto il 17/04/1996 alla formalità n. 14590) e per il cambio d'uso da albergo ad ufficio con CONCESSIONE A EDIFICARE n. 18/C/99 (NUOVI TIPI 45112/98 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito Notaio Trasatti del 22/12/1998 rep. 25323, trascritto il 24/12/1998 alla formalità n. 52575). Nonché CONCESSIONE A EDIFICARE n. 460/C/99 (PROGETTO EDILIZIO 6478/99 di variante in corso d'opera per aumento di cubatura, integrato (limitatamente al piano coperture) con prot. 22909/99 (ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Trasatti rep. 26070, trascritto il 07/05/1999 alla formalità n. 21555). Con CONCESSIONE EDIFICATORIA DI VARIANTE n. 528/C/99 (PROGETTO prot. 18598/99 variato con prot. 37764/99 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Trasatti del 26/05/1999, rep. 26198) venne autorizzato l'accorpamento dei FABBRICATI A-B-C-D-E e con Concessione Edilizia 326/C/2000 venne accorpato anche l'edificio F agli altri fabbricati A-B, C e D-E già fusi tra loro (progetto 77701/99 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Trasatti del 09/03/2000, rep. 27566, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/03/2000 ai n. 12450). La pensilina vetrata in aderenza al fronte nord, prospiciente via Dei Francisci, venne edificata con progetto edilizio prot. 54242/2000 autorizzato con Concessione Edilizia 65/C/2000. In ultimo con D.D. rep. 1224/2000 il Comune di Roma certificava l'AGIBILITA' del compendio immobiliare. Presupposto che l'assenza di illuminazione, la presenza dell'alta tensione e di opere impiantistiche atte alla pregressa funzionalità della struttura corredati dei necessari supporti ed accessori, hanno impedito/limitato la visione di taluni ambienti, si attesta che confrontando lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali ed il progetto 77701/99 autorizzato con Concessione Edilizia 326/C/2000 emergono difformità legate ad una diversa distribuzione interna, disallineamenti di taluni pilastri (dotati anche di rinforzi strutturali ai piani seminterrati), modifiche dei volumi tecnici ai piani coperture, oltre che all'ampliamento della superficie utile del balcone a servizio della scala del corpo detto F, della presenza di variazioni di talune aperture finestrate con inevitabili modifiche dei prospetti, tanto da necessitare il complesso immobiliare, salvo l'esistenza di titoli al momento non reperiti, della presentazione di pratiche edilizie atte alla regolarizzazione/ripristino dello stato legittimo previo pareri e N.O. dei preposti Enti/Organi/Uffici sovraordinati in virtù della destinazione urbanistica del compendio ricadente oltre che nel P.T.P. 15/10 "Valle dei Casali", in area sottoposta a vincolo (paesistico - archeologico) di cui alla Legge 1497/39 (oggi D.lgs 42/2004) s.m.i. per effetto del D.M. 22//02/86 e D.G.R. 798/88, rimanendo la legittimazione, non assicurata in tale sede, a discrezione della P.A. Inoltre, complessivamente, dovranno operarsi aggiornamenti catastali, ottenersi autorizzazioni, certificazioni e quanto altro necessario per eseguire interventi ed opere atte alla manutenzione/bonifica a cura e spese dell'aggiudicatario. Motivi per cui è stata detratta una percentuale dalla valutazione di stima comprensiva delle necessarie trasformazioni edili/murarie e delle propedeutiche attività edilizio-urbanistiche-connesse ad esse.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 422, Part. 1104, Sub. 501, Zc. 5, Categoria D8, Graffato part.1095/sub2-part.1098-part.1103-part.1104/sub2

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

Valore di stima del bene: € 97.700.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per destinazioni ad uso ufficio un valore medio di €/mq 1.975,00 (min. €/mq 1.600,00 – max €/mq 2.350,00); dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince un valore di €/mq 2.100,00 per una media di €/mq 1.650,00; dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio per uffici di €/mq 2.365,00 (min. €/mq 1.818,00 – max €/mq 2.912,00) per un valore complessivo medio di €/mq 2.146,66, arrotondato a €/mq 2.150,00 che potrebbe essere aumentato di un 25% in virtù della tipologia a centro direzionale già strutturata con vani multipli, rimodulabili con facile installazione di nuovi impianti attraverso gli esistenti pavimenti flottanti, controsoffitti, pannelli... dotata di pertinenze degne di nota (mensa, palestra, auditorium, parcheggi, archivi, locali tecnici...) per un valore complessivo di circa €/mq 2.690,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare Roma (RM) - via Pietro de Francischi 148-152-154-156, via Michelangelo Giuliano 13-27, via Ludovico Barassi 5, catastalmente via di Torre Rossa civ. n. 94 (servitù di passaggio), edificio A-B-C-D-E-F, piano S3-S2-S1-PT-P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8	36307,46 mq	2.690,00 €/mq	€ 97.700.000,00	100,00%	€ 97.700.000,00
				Valore di stima:	€ 97.700.000,00

Valore di stima: € 97.700.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	5,00	%
Ripristini/legittimazioni/manutenzioni/revisioni/bonifiche (v. cap. regolarità edilizia)	5,00	%

**Valore finale di stima: € 87.900.000,00**

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

Roma, li 23/03/2024

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Estratti di mappa - 01. ESTRATTO DI MAPPA fg. 422 part.1095-1098-1103-1104
- ✓ Visure e schede catastali - 02. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 422 part.1095\_Catasto Terreni
- ✓ Visure e schede catastali - 03. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 422 part.1098\_Catasto Terreni
- ✓ Visure e schede catastali - 04. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 422 part.1103\_Catasto Terreni
- ✓ Visure e schede catastali - 05. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 422 part.1104\_Catasto Terreni
- ✓ Visure e schede catastali - 06. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 422 part.1095\_sub.1 - B.C.N.C.
- ✓ Visure e schede catastali - 07. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 422 part.1104\_sub.502 - B.C.N.C.
- ✓ Visure e schede catastali - 08. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 422 part.1104\_sub.1 - U.I.U. soppressa
- ✓ Visure e schede catastali - 09. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 422 part.1095\_sub.2-1098-1103-1104\_sub.2-1104\_sub.501
- ✓ Visure e schede catastali - 10. PLANIMETRIA CATASTALE fg 422 part.1095\_sub.2-1098-1103-1104\_sub.2-1104\_sub.501\_attuale
- ✓ Visure e schede catastali - 11. PLANIMETRIA CATASTALE STORICA fg 422 part.1095\_sub.2-1098-1103-1104\_sub.2-1104\_sub.501\_non attuale
- ✓ Altri allegati - 12. CONVENZIONE URBANISTICA rep 12788 del 31.07.1992
- ✓ Altri allegati - 13. ATTO OBBLIGO rep. 40204 del 04.09.1995
- ✓ Altri allegati - 14. ATTO DI OBBLIGO rep 40205 del 04.09.1995
- ✓ Altri allegati - 15. ATTO DI OBBLIGO rep 40206 del 04.09.1995
- ✓ Altri allegati - 16. ATTO OBBLIGO rep.. 40256 del 12.09.1995
- ✓ Altri allegati - 17. ATTO OBBLIGO rep. 19821 del 15.04.1996
- ✓ Atto di provenienza - 18. PROCURA SPECIALE rep. 54111 del 13.07.1998

- ✓ Atto di provenienza - 19. ATTO COMPRAVENDITA rep 54636 del 14.09.1998
- ✓ Altri allegati - 20. ATTO DI OBBLIGO rep. 25323 del 22.12.1998
- ✓ Altri allegati - 21. ATTO DI CESSIONE CUBATURA rep. 25906 del 25.03.99.
- ✓ Altri allegati - 22. ATTO DI OBBLIGO rep. 26070 del 06.05.1999
- ✓ Altri allegati - 23. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 26198 del 26.05.1999
- ✓ Altri allegati - 24. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 27566 del 09.03.2000
- ✓ Atto di provenienza - 25. ATTO DI RICOGNIZIONE FINALE rep. 27571 del 09.03.2000
- ✓ Atto di provenienza - 26. ATTO DI RICOGNIZIONE FINALE rep. 29762 del 12.04.2001
- ✓ Atto di provenienza - 27. ATTO DI ACQUISTO rep. 32647 del 23.12.2002
- ✓ Altri allegati - 28. CONTRATTO LOCAZIONE del 23.12.2002
- ✓ Atto di provenienza - 29. nota trascrizione form. 86663 del 04.11.2005
- ✓ Atto di provenienza - 30. nota trascrizione form. 80618 del 07.10.2008
- ✓ Atto di provenienza - 31. nota trascrizione form. 3181 del 06.02.2009
- ✓ Atto di provenienza - 32. ATTO RICOGNITIVO rep. 1748 del 9.7.2015
- ✓ Atto di provenienza - 33. ATTO RICOGNITIVO rep. 5331 del 14.05.2019
- ✓ Altri allegati - 34. nota trascrizione form. 1768 del 19.01.1951 - ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 10782 del 17.01.1951
- ✓ Tavola del progetto - 35. PROGETTO EDILIZIO 56033-92\_LOTTO A-B
- ✓ Concessione edilizia - 36. CONCESSIONE EDILIZIA 595C-95\_edificio A
- ✓ Concessione edilizia - 37. CONCESSIONE EDILIZIA 127C-97\_ edificio A
- ✓ Concessione edilizia - 38. CONCESSIONE EDILIZIA 198C-98\_edificio B
- ✓ Concessione edilizia - 39. CONCESSIONE EDILIZIA 966C-98\_edificio B
- ✓ Altri allegati - 40. Parere Soprintendenza Archeologica 14064-89
- ✓ Tavola del progetto - 41. PROGETTO EDILIZIO 56032-92\_LOTTO C
- ✓ Concessione edilizia - 42. CONCESSIONE EDILIZIA 594-C-95\_edificio C
- ✓ Concessione edilizia - 43. CONCESSIONE EDILIZIA 282-C-97\_edificio C
- ✓ Concessione edilizia - 44. CONCESSIONE EDILIZIA 662-C-97\_edificio C
- ✓ Tavola del progetto - 45. PROGETTO EDILIZIO 55984-92\_fabbricato D-E
- ✓ Concessione edilizia - 46. CONCESSIONE EDILIZIA 751-C-95\_CONCESSIONE ED. 593-C-95\_edificio D-E
- ✓ Concessione edilizia - 47. CONCESSIONE EDILIZIA 61C-97\_ edificio D

- ✓ Concessione edilizia - 48. CONCESSIONE EDILIZIA 967C-98\_edificio E
- ✓ Tavola del progetto - 49. PROGETTO EDILIZIO 11158\_93\_fabbricato F
- ✓ Concessione edilizia - 50. CONCESSIONE EDILIZIA 274C-96\_fabbricato F
- ✓ Altri allegati - 51. DETERMINAZIONE n. 2701-3-95\_ASSESSORATO URBANISTICA-ASSETTO DEL TERRITORIO-TUTELA AMBIENTE\_fabbricato F
- ✓ Altri allegati - 52. CONCESSIONE EDILIZIA 494C-98\_fabbricato F
- ✓ Tavola del progetto - 53. PROGETTO EDILIZIO 28741-98\_45112-98 fabbricato F
- ✓ Concessione edilizia - 54. CONCESSIONE EDILIZIA 18C-99\_fabbricato F
- ✓ Tavola del progetto - 55. PROGETTO EDILIZIO 6478-99\_fabbricato F
- ✓ Concessione edilizia - 56. CONCESSIONE EDILIZIA 460C-99\_fabbricato F
- ✓ Altri allegati - 57. Determinazione 53-3\_ASSESSORATO URBANISTICA-ASSETTO DEL TERRITORIO-TUTELA AMBIENTE\_fabbricato F
- ✓ Altri allegati - 58. SOPRINTENDENZA nota 2505
- ✓ Tavola del progetto - 59. PROGETTO 18598-99\_fabbricato A-B-C-D-E
- ✓ Concessione edilizia - 60. CONCESSIONE EDILIZIA 528C-99\_fabbricato A-B-C-D-E
- ✓ Tavola del progetto - 61. PROGETTO EDILIZIO 37764-99\_edificio A-B-C-D-E-F
- ✓ Tavola del progetto - 62. PROGETTO EDILIZIO 77701-99
- ✓ Concessione edilizia - 63. CONCESSIONE EDILIZIA 326C-2000
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 64. AGIBILITA' 1224 del 06.09.2000
- ✓ Altri allegati - 65. ACCESSO ATTI MUNICIPIO XIII ROMA CAPITALE
- ✓ Altri allegati - 66. DELIBERAZIONE n 38 del 08\_02\_2012
- ✓ Altri allegati - 67. DELIBERAZIONE n 90 del 26\_02\_2002
- ✓ Tavola del progetto - 68. PROGETTO EDILIZIO 54242 del 18.09.2000 - pensilina esterna
- ✓ Concessione edilizia - 69. CONCESSIONE EDILIZIA 65C-2001\_ pensilina esterna
- ✓ Atto di provenienza - 70. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 19327 del 03.12.1980 + ATTO DI RETTIFICA rep. 22661 del 24.02.1982
- ✓ Altri allegati - 71. ATTO DI FUSIONE rep. 9742 del 27.12.1990
- ✓ Foto - 72. RILIEVO FOTOGRAFICO PS3
- ✓ Foto - 73. RILIEVO FOTOGRAFICO PS2
- ✓ Foto - 74. RILIEVO FOTOGRAFICO PS1
- ✓ Foto - 75. RILIEVO FOTOGRAFICO PT

- ✓ Foto - 76. RILIEVO FOTOGRAFICO P1
- ✓ Foto - 77. RILIEVO FOTOGRAFICO P2
- ✓ Foto - 78. RILIEVO FOTOGRAFICO P3
- ✓ Foto - 79. RILIEVO FOTOGRAFICO P4
- ✓ Foto - 80. RILIEVO FOTOGRAFICO P5
- ✓ Foto - 81. RILIEVO FOTOGRAFICO P6
- ✓ Foto - 82. RILIEVO FOTOGRAFICO P7
- ✓ Foto - 83. RILIEVO FOTOGRAFICO P8
- ✓ Foto - 84. RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO
- ✓ Altri allegati - 85. SCHEDE GRAFICHE
- ✓ Altri allegati - 86. PERIZIA VERSIONE PRIVACY