
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 730/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	10
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	12
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32

INCARICO

In data 05/03/2024, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO posto al P1 del "fabbricato B" sito in Roma alla via Arzana civ. 57 compreso nel Comprensorio E1 del Piano Particolareggiato di esecuzione della Zona "O" n. 65 - PORTUENSE SPALLETTE, Municipio XI (ex Mun. XV), articolato in tre edifici, limitrofi tra loro, legittimati con Permesso di Costruire n. 1278/06 sulla base del PROGETTO EDILIZIO prot. 62516/05 (ATTO DI OBBLIGO del 21/09/2006 a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 74744, trascritto il 23/09/2006 alla form. 79353) per la costruzione dei fabbricati residenziali denominati "A" e "B" e del terzo con destinazione ab origine commerciale e poi residence-casa albergo denominato "C" (oggi Centro Accoglienza Straordinario "" per migranti richiedenti la protezione internazionale prospiciente il bene staggito).

Il titolo venne poi scisso (progetto 46560/07) per gli edifici residenziali denominati "A" e "B" nel P.d.C. 234/08 e per l'edificio "C" (progetto 46554/07) nel P.d.C. 235/08, oltre che stipulata la CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 78490 del 14/10/2008, trascritta il 29/10/2008 ai nn. 140013/86520 e 140014/86521, per la realizzazione delle opere di UU.OO. a scomputo totale dei contributi dovuti ai sensi della L. 10/77 e cessione gratuita delle aree pubbliche.

Per gli edifici "A" e "B" venne, successivamente, presentata la D.I.A. PER VARIANTE IN CORSO OPERA prot. 72663/08 e Nuovi Tipi 19245/09, trasmettendo il CERTIFICATO DI FINE LAVORI/COLLAUDO con prot. CP/2009/15745 presso il Municipio XV e prot. QI/2019/34721 al Dip. IX.

Per l'edificio comprendente il compendio de quo, da indagini eseguite da questo perito, salvo altro non reperito, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

L'ABITAZIONE int. 12 in trattazione, confinante con appartamento int. 11 (fg.752/part.2699/sub.105), appartamento int. 6 (fg.752/part.2699/sub.100), corpo scala comune (B.C.N.C.-fg.752/part.2699/sub.81), salvo se altri, risulta identificata presso il C.d.F. al foglio 752, part. 2699, sub. 106, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 52 mq, R.C. euro 418,33 componendosi catastalmente e progettualmente in ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, rispettando lo stato dei luoghi rilevato se non per qualche lieve disallineamento delle aperture esterne, presenza di un cavedio nel bagno, diversa conformazione

e dimensione delle sporgenze dei pilastri dalle pareti della camera da letto e del soggiorno. Altresì esternamente l'area del balcone differisce per la realizzazione di una protuberanza in facciata assimilabile presumibilmente ad un cavedio, un diverso ancoraggio nei punti dove la balaustra incontra la tamponatura muraria, la costruzione di un vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia, la presenza di un pilastro a sezione circolare con soprastante volume parallelepipedo (assimilabile per forma allo strumento della "raganella") in luogo della sezione rettangolare indicata planimetricamente (probabile proiezione dell'elemento superiore), segnalando inoltre la mancata rappresentazione nella grafica catastale delle fioriere.

Stante le dette difformità (interessanti il dimensionamento/posizionamento dei cavedi e pilastri, variazioni dei prospetti, presenza di superfetazioni e piccole varianti edili), salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non reperiti, il cespite necessita di una legittimazione estesa all'intera fabbrica (S.C.I.A. o quanto altro necessario) a mezzo di un percorso a carattere oneroso e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso, a carico dell'aggiudicatario, non assicurando in tale sede questo perito alcun esito, che rimarrà a discrezione della P.A. con i cui tecnici dovrà essere istaurato un confronto per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie (ex art.13 legge 47/85 - DPR 380/01 s.m.i. e sulla base dei recenti aggiornamenti legislativi) o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, a seguito di una congiunta analisi dell'edificio nel suo complesso, motivo per cui sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima che hanno tenuto conto anche della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe sulle pareti ed intradossi) e il mancato rilascio del certificato di agibilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO posto al PS1 del "fabbricato B" sito in Roma alla via Arzana civ. 59 compreso nel Comprensorio E1 del Piano Particolareggiato di esecuzione della Zona "O" n. 65 - PORTUENSE SPALLETTE, Municipio XI (ex Mun. XV), articola in tre edifici, limitrofi tra loro, legittimati con Permesso di Costruire n. 1278/06 sulla base del PROGETTO EDILIZIO prot. 62516/05 (ATTO DI OBBLIGO del 21/09/2006 a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 74744, trascritto il 23/09/2006 alla form. 79353) per la costruzione dei fabbricati residenziali denominati "A" e "B" e del terzo con destinazione ab origine commerciale e poi residence-casa albergo denominato "C" (oggi Centro Accoglienza Straordinario per migranti richiedenti la protezione internazionale).

Il titolo venne poi scisso (progetto 46560/07) per gli edifici residenziali denominati "A" e "B" nel P.d.C. 234/08 e per l'edificio "C" (progetto 46554/07) nel P.d.C. 235/08, oltre che stipulata la CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 78490 del 14/10/2008, trascritta il 29/10/2008 ai nn. 140013/86520 e 140014/86521, per la realizzazione delle opere di UU.OO. a scomputo totale dei contributi dovuti ai sensi della L. 10/77 e cessione gratuita delle aree pubbliche.

Per gli edifici "A" e "B" venne, successivamente, presentata la D.I.A. PER VARIANTE IN CORSO OPERA prot. 72663/08 e Nuovi Tipi 19245/09, trasmettendo il CERTIFICATO DI FINE LAVORI/COLLAUDO con prot. CP/2009/15745 presso il Municipio XV e prot. QI/2019/34721 al Dip. IX.

Per l'edificio comprendente il compendio de quo, da indagini eseguite da questo perito, salvo altro non reperito, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Il BOX AUTO distinto con l'interno n. 7, confinante con locale garage n. 6 (fg.752/part.2699/sub.68), locale garage n. 8 (fg.752/part.2699/sub.70), area di manovra (B.C.N.C.-fg.752/part.2699/sub.76), intercapedine, salvo se altri, risulta identificato presso il C.d.F. al foglio 752, part. 2699, sub. 69, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, consistenza 19 mq, sup. cat. 21 mq, R.C. euro 76,54 componendosi catastalmente e progettuamente in uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra con serranda basculante di chiusura conformemente allo stato di fatto dei luoghi, salvo le difformità riscontrate per le facciate e le parti comuni anche strutturali, come già dette per il bene n. 1) le cui pratiche di regolarizzazione dovrebbero interessare l'intero condominio e pertanto, pro quote, il bene de quo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

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)

Rimandando a quanto illustrato nei capitoli "PROVENIENZE VENTENNALI" e "REGOLARITA' EDILIZIA" si acclude unitamente alla nota di trascrizione l'ATTO DI COMPRAVENDITA del 26/07/2010 a rogito del Notaio

Luigi La Gioia di Roma, rep. 82698, racc. 21189, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 27/07/2010 al n. 12199, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/07/2010 ai nn. 94365/54393, con cui la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva al sig. cittadino **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, C.F.**** Omissis ****, al momento dell'acquisto di stato civile libero, che accettava ed acquistava le porzioni immobiliari facenti parte del complesso edilizio sito in Roma alla via Arzana civ. 57 (accesso pedonale alle palazzine "A" e "B"), civ. 55 (accesso carrabile alla palazzina "A"), civ. 59 (accesso carrabile alla palazzina "B"), e precisamente l'APPARTAMENTO posto al piano primo della palazzina "B", distinto con l'int. n. 12, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 2699, sub. 106, via Arzana 57, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, vani 3, R.C. euro 418,33, composto da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone confinante con i subalterni catastali n. 100 e n. 105, con pianerottolo, vano scala e con distacchi, salvo altri e/o diversi confini e il BOX AUTO in autorimessa comune posto al piano primo interrato della palazzina "B", distinto con l'int. n. 7, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 2699, sub. 69, via Arzana 59, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, consistenza 19 mq, R.C. euro 76,54 confinante con i subalterni catastali n. 70 e n. 68, area di manovra, salvo altri e/o diversi confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

L'ABITAZIONE in trattazione, destinata con l'int. 12 (fg.752/part.2699/sub.106), confina con appartamento int. 11 (fg.752/part.2699/sub.105), appartamento int. 6 (fg.752/part.2699/sub.100), corpo scala comune (B.C.N.C.-fg.752/part.2699/sub.81), salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

Il BOX AUTO in trattazione, destinato con l'int. 7 (fg.752/part.2699/sub.69), confina con locale garage n. 6 (fg.752/part.2699/sub.68), locale garage n. 8 (fg.752/part.2699/sub.70), area di manovra (B.C.N.C.-fg.752/part.2699/sub.76), intercapedine, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,34 mq	42,70 mq	1	42,70 mq	2,85 m	1
Balcone	30,00 mq	31,00 mq	0,3	9,30 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

Si precisa che le consistenze e le altezze (media delle quote accertate) sono state desunte dai grafici progettuali e dalle risultanze dell'Agenzia del Territorio (Catasto dei Fabbricati) ove non rilevate in loco a mezzo di metro laser "Leica Disto".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	19,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

Si precisa che le consistenze e le altezze (media delle quote accertate) sono state desunte dai grafici progettuali e dalle risultanze dell'Agenzia del Territorio (Catasto dei Fabbricati) ove non rilevate in loco a mezzo di metro laser "Leica Disto".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1972 al 09/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 37 Qualità Pascolo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 4.18.64 Reddito dominicale € 36,32 Reddito agrario € 19,46
Dal 09/05/2002 al 04/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 37 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.21.88 Reddito dominicale € 27,93 Reddito agrario € 14,96
Dal 04/03/2005 al 12/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 37 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.6068 Reddito dominicale € 22,62 Reddito agrario € 12,12
Dal 12/04/2005 al 01/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 2273 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3825 Reddito dominicale € 3,32 Reddito agrario € 1,78
Dal 01/02/2006 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 2273 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3825 Reddito dominicale € 3,32 Reddito agrario € 1,78
Dal 04/07/2007 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 2699 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 3825
Dal 10/07/2007 al 20/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 3 (edificio B) Categoria F3
Dal 20/11/2008 al 26/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 106 Categoria F3
Dal 26/01/2009 al 26/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 106, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano 1
Dal 26/01/2010 al 15/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 106, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano 1
Dal 15/07/2010 al 26/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 106, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano 1

Dal 26/07/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 106, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Rendita € 418,33 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 106, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 418,33 Piano 1

SI PRECISA CHE:

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

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILI (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1972 al 09/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 37 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4.18.64 Reddito dominicale € 36,32 Reddito agrario € 19,46
Dal 09/05/2002 al 04/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 37 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3.21.88 Reddito dominicale € 27,93 Reddito agrario € 14,96
Dal 04/03/2005 al 12/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 37 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.6068 Reddito dominicale € 22,62 Reddito agrario € 12,12
Dal 12/04/2005 al 01/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 2273 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3825 Reddito dominicale € 3,32 Reddito agrario € 1,78

Dal 01/02/2006 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 2273 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3825 Reddito dominicale € 3,32 Reddito agrario € 1,78
Dal 04/07/2007 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 752, Part. 2699 Qualità Pascolo Superficie (ha are ca) 3825
Dal 10/07/2007 al 20/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 3 (edificio B) Categoria F3
Dal 20/11/2008 al 26/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 69 Categoria F3 Piano S1
Dal 26/01/2009 al 26/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 69, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 19 mq Rendita € 76,54 Piano S1
Dal 26/01/2010 al 15/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 69, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 19 mq Rendita € 76,54 Piano S1
Dal 15/07/2010 al 26/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 69, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 19 mq Rendita € 76,54 Piano S1
Dal 26/07/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 69, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 19 mq Rendita € 76,54 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 752, Part. 2699, Sub. 69, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 19 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 76,54 Piano S1

SI PRECISA CHE:

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

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati e

Terreni del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILI (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2699	106	6	A2	5	3 vani	52 mq	418,33 €	1	

Corrispondenza catastale

L'ABITAZIONE posta al piano primo, distinta con l'interno n. 12, si articola catastalmente (in conformità ai Nuovi Tipi prot. 19245/09) in ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, conformemente allo stato dei luoghi rilevato se non per qualche lieve disallineamento delle aperture esterne, presenza di un cavedio nel bagno, diversa conformazione e dimensione delle sporgenze dei pilastri dalle pareti della camera da letto e del soggiorno. Altresì esternamente l'area del balcone differisce per la realizzazione di una protuberanza in facciata assimilabile presumibilmente ad un cavedio, un diverso ancoraggio nei punti dove la balaustra incontra la tamponatura muraria, la costruzione di un vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia, la presenza di un pilastro a sezione circolare con soprastante volume parallelepipedo (assimilabile per forma allo strumento della "raganella") in luogo della sezione rettangolare indicata planimetricamente (probabile proiezione dell'elemento superiore), segnalando inoltre la mancata rappresentazione nella grafica catastale delle fioriere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	752	2699	69	6	C6	12	19 mq	21 mq	76,54 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il BOX AUTO localizzato al PS1, distinto con l'interno n. 7, si articola catastalmente in uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra con serranda basculante di chiusura conformemente allo stato attuale dei

luoghi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

Il bene, caratterizzato dalla presenza diffusa di muffe, necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso, anche nelle parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

Il box auto presenta segni di infiltrazioni attive necessitando di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso, come anche le parti comuni dell'autorimessa condominiale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

Dal REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL FABBRICATO (accluso in allegato) depositato agli atti del Notaio Luigi La Gioia di Roma in data 23/04/2009, rep. 79419/19630, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 21/05/2009 al n. 9794, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 22/05/2009 ai nn. 65653/35463, denominato si evince che il complesso immobiliare, di cui sono parte i cespiti staggiti, è costituito da due palazzine distinte con le lettere "A" e "B" con accesso da via Arzana:

- civ. 57 (accesso pedonale alle palazzine "A" e "B")
- civ. 55 (accesso carrabile alla palazzina "A")
- civ. 59 (accesso carrabile alla palazzina "B")

La palazzina "A" si sviluppa sui piani primo sotto strada, terreno, primo, secondo, terzo e quarto (sottotetto) con sette appartamenti al livello terra, primo, secondo e sei sviluppati sui piani terzo e quarto, con autorimessa al PS1 costituita da box, posti auto e cantina.

La palazzina "B" si sviluppa sui piani primo sotto strada, terreno, primo, secondo, terzo e quarto (sottotetto) con sette appartamenti al livello terra, primo e secondo e cinque sviluppati sui piani terzo e quarto, con autorimessa al PS1 costituita da box, posti auto e cantina.

I B.C.N.C. sono identificati al foglio 752, part. 2699 con i subalterni da 1 a 4, 21, 29, 35, 76, 81, 92, 121, 122, 123.

Nel Regolamento di Condominio (che qui deve intendersi interamente riportato) a titolo informativo e non esaustivo, si legge quanto segue:

ART. 2 > COSE DI PROPRIETA' COMUNE INDIVISIBILI:

Costituiscono proprietà comune e indivisibile di tutti i condomini, proprietari degli immobili: il suolo dove sorgono gli edifici, le fondazioni, gli elementi costituenti la gabbia di cemento armato, i muri perimetrali e di contenimento, il lavatoio condominiale sito al piano seminterrato, il locale tecnico, il tetto di copertura e i cornicioni, l'impianto di distribuzione di energia elettrica per l'uso domestico ed industriale inerente alle cose comuni, l'impianto telefonico ed elettrico, fino alle cassette di distribuzione e dei contatori, la rete generale delle fogne fino all'imbocco con la fogna comunale, l'ingresso pedonale compreso il cancello, il cancello carrabile, i videocitofoni, i giardini condominiali, le luci del viale d'ingresso e delle fioriere, i cassoni dell'acqua e delle relative pompe di sollevamento, l'area di manovra esterna e interna.

Costituisce proprietà comune e indivisibile di tutti gli appartamenti la scala condominiale, l'ascensore condominiale, l'antenna satellitare.

La quota di proprietà spettante a ciascun condomino sulle suddette cose, corrisponde al valore proporzionale della proprietà esclusiva dei singoli condomini, ragguagliata a quella dell'intero complesso, ed è espressa in millesimi rispettivamente nelle tabelle, così come prevede il C.C. nell'art. 1104-1123.

I muri divisorii fra unità immobiliari adiacenti sono di proprietà comune dei proprietari delle stesse unità immobiliari contigue e la manutenzione è di loro esclusiva competenza.

NELLE TABELLE MILLESIMALI, fornita dall'Amministratore p.t. risultano per il compendio staggito i seguenti valori:

TABELLA A - SPESE GENERALI - VALORI DI PROPRIETA'

Abitazione > 34,45/1.000,00

Box auto > 0,88/1.000,00

TABELLA B - SPESE SCALA E ASCENSORE CONDOMINIALE

Abitazione > 31,67/1.000,00

Box auto > 0,44/1.000,00

TABELLA C - SPESE GENERALI - PIANO SEMINTERRATO (accesso carrabile e parti comuni dei box auto)

Box auto > 39,23/1.000,00

Con e-mail del 21/06/2024 (acclusa in allegato) l'Amministratore p.t. trasmetteva copia del Regolamento di Condominio, Estratto conto per le unità staggite, Consuntivo della gestione ordinaria per l'esercizio dell'anno 2023, Preventivo della gestione ordinaria per l'esercizio dell'anno 2024.

Comunicando che era stato dato mandato ad un legale per il recupero del credito, risultante dall'estratto conto (in allegato) pari a euro 1.769,33 (cifra detratta dal valore di stima) per la gestione ordinaria Es. 2024 con conguaglio degli esercizi precedenti suddiviso in € 1.678,55 per l'appartamento e in € 90,78 per il box auto.

Dal consuntivo della gestione ordinaria per l'esercizio dell'anno 2023 (dal 01/01/2023 al 31/12/2023) dell'intero condominio si evince una cifra complessiva di euro 43.874,89 di cui euro 632,07 relative all'appartamento in trattazione ed euro 45,61 al relativo box auto.

Dal preventivo della gestione ordinaria per l'esercizio dell'anno 2024 (dal 01/01/2024 al 31/12/2024) dell'intero condominio si evince una cifra complessiva di euro 39.530,39 di cui euro 412,98 relative all'appartamento in trattazione ed euro 60,47 al relativo box auto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

L'EDIFICIO residenziale, sviluppato su 6 livelli sostenuto da una struttura di travi e pilastri in c.a. ha tamponature esterne del tipo a cassetta rifinite con mattoni di cortina a facciavista ove non intonacate. La copertura è a falde di tetto inclinate rifinite con coppi e tegole.

L'APPARTAMENTO in trattazione presenta:

- pavimento in gres ceramico (cm 50 x cm 50) e del tipo parquet nella camera da letto.
- angolo cottura con rivestimento ceramico (cm 15 x cm 15).
- pareti tinteggiate.
- bagno (dotato di vaso, bidet, lavandino e doccia), finestrato, con finiture ceramiche del piano di calpestio (cm 31 x cm 31) e del rivestimento (cm 25 x cm 45).
- infissi con doppi vetri e sistema di oscuramento in avvolgibili plastici.

- terrazza con pavimento in clinker antigelivo (cm 15 x cm 15).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

Il BOX AUTO in trattazione presenta:

- piano carrabile in cemento industriale.
- pareti in cls.
- solaio di copertura in predalles.
- serranda metallica basculante di chiusura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

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

L'immobile sito alla via Arzana n. 57, censito al foglio 752, part. 2699, sub. 106 risultava nell'uso del sig. **** Omissis **** nato in **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e della sua famiglia in virtù di CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA (Legge 431/98), sottoscritto con l'esecutato sig. **** Omissis **** nato in **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** (reperito presso l'Agenzia delle Entrate dal Custode Giudiziario) non riportante alcuna indicazione sulla durata e dell'importo da versare (indicato pari a euro zero), sebbene dati chiarificatori venivano riportati nella ricevuta di registrazione quali:

DATA DI STIPULA > 01/03/2024

DURATA > dal 01/03/2024 al 28/02/2027

DATA REGISTRAZIONE > 04/03/2024

NUMERO DI REGISTRAZIONE >

CODICE DI IDENTIFICATIVO >

TIPOLOGIA DI CONTRATTO > locazione agevolata di immobile ad uso abitativo

CORRISPETTIVO ANNUO > € 3.000,00 (= €/mese 250,00)

Si precisa, che, il contratto prevede la locazione dell'APPARTAMENTO e non del BOX AUTO (parte dello stesso compendio pignorato), seppur al momento del sopralluogo esperito in data 08/07/2024 anche l'autorimessa era nell'uso e disponibilità del sig. **** Omissis **** come sopra identificato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1951	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Panvini di Roma	22/10/1951	26317	12226
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	23/10/1951	39519	27734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	09/11/1951	6272	Serie 63		
Dal 30/07/1992	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello di Fabio di Roma	30/07/1992	61629	15229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/08/1992	63293	36964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	06/08/1992	39678	Serie 1V		
Dal 01/02/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi La Gioia di Roma	01/02/2006	71889	15979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	18/02/2006	18205	10523		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	17/02/2006	1962	Serie 1T
Dal 14/01/2009	**** Omissis ****	ATTO MODIFICATIVO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi La Gioia di Roma	14/01/2009	78945	19314
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/02/2009	18143	9177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	12/02/2009	2521	Serie 1T
Dal 26/07/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi La Gioia di Roma	26/07/2010	82698	21189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/07/2010	94365	54393
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	27/07/2010	12199	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI ILLUSTRÀ, RINVIANDO AL CAPITOLO "REGOLARITÀ EDILIZIA", QUANTO SEGUE:

1) In data 22/10/1951 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Marco Panvini di Roma, rep. 26317, racc. 12226, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 09/11/1951 al n.

6272, volume 63, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 23/10/1951 ai nn. 39519/27734, il sig. **** Omissis **** fu **** Omissis **** nato a **** Omissis **** vendeva al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** gli appezzamenti di terreno agricolo censiti al vecchio catasto al mappale 87 con i numeri 130/parte, 131/parte, 132/parte, 143/parte, 144/parte, 216/parte, 217, 218, e nel nuovo catasto con le particelle 10/parte, 13/parte, 21/parte, 22/parte, 37, 38/parte, 40/parte, 41/parte.

2)In data 30/07/1992 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Marcello di Fabio di Roma, rep. 61629, racc. 15229, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 06/08/1992 al n. 39678, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 04/08/1992 ai nn. 63293/36964, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e P.I. **** Omissis **** (oggi **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****) acquistava dal sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** gli appezzamenti di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di Ha 5.54.54 censiti presso il Catasto rustico al foglio 752, particelle n. 37 (Ha 4.33.24), n. 119 (Ha 0.36.30) e n. 120 (Ha 0.85.00) con destinazione urbanistica agricola classificati H2 (P.R.G.).

3)In data 12/04/2005 con tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. con prot. RM0256435 la particella 37 del foglio 752 assumeva catastalmente, tra altre, la denominazione di part. 2272 (ex 37/b) di aree 20.89, part. 2273 (ex 37/c) di aree 38.25, part. 2274 (ex 37/d) di aree 11.06, part. 2275 (ex 37/e) di aree 35.10, part. 2276 (ex 37/f) di aree 1.09.08.

4)In data 01/02/2006 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 71889, racc. 15979, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 17/02/2006 al n. 1962, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/02/2006 ai nn. 18205/10523, la società **** Omissis **** (oggi **** Omissis **** per variazione della denominazione sociale) con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e P.I. **** Omissis **** vendeva alla società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** l'appezzamento di terreno censito presso il N.C.T. al foglio 752, part. 2272 (ex 37/b) di aree 20.89, part. 2273 (ex 37/c) di aree 38.25, part. 2274 (ex 37/d) di aree 11.06, part. 2275 (ex 37/e) di aree 35.10, part. 2276 (ex 37/f) di aree 1.09.08, della superficie complessiva di mq 21.438 di cui 3.825 di superficie fondiaria destinata alla edificazione e mq 17.613 di area pubblica comprensivo di tutti i diritti di cubatura spettanti pari a mc 9.647 fuori terra con destinazione residenziale e mc. 3.216 fuori terra con destinazione non residenziale.

Le parti contraenti si dichiaravano edotte della circostanza che la Società venditrice **** Omissis **** aveva sottoscritto atto di impegno a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma in data 24/11/2005, rep. 71389/15704, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 29/11/2005 al n. 8412, impegnandosi per sé ed aventi causa a cedere, senza corrispettivo alcuno, al Comune di Roma le aree a destinazione pubblica con superficie di mq 17.613 censite presso il N.C.T. al foglio 752, part. 2272 (ex 37/b) di aree 20.89, part. 2274 (ex 37/d) di aree 11.06, part. 2275 (ex 37/e) di aree 35.10, part. 2276 (ex 37/f) di aree 1.09.08 ed a stipulare

apposita CONVENZIONE con il Comune di Roma avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito della quale il Comune avrebbe proceduto alla accettazione delle aree pubbliche suddette.

Altresì il prezzo della compravendita pattuito in euro 1.400.000,00 veniva corrisposto per la somma di euro 700.000,00, pattuendo le parti che la restante cifra di euro 700.000,00 sarebbe stata pagata mediante l'edificazione del complesso non residenziale a cura e spese della **** Omissis **** su parte dell'area compravenduta per una volumetria pari a mc 3.216 fuori terra oltre alla parte interrata, come risultante dal progetto 17229 del 21/11/2005.

5) In data 04/07/2007 catastalmente con Tipo Mappale n. 802979.1/2007, prot. RM0802979 la particella 2273 del foglio 752 generava presso il Catasto Terreni la particella 2699 ENTE URBANO di 3.825 mq.

6) In data 10/07/2007 con pratica di COSTITUZIONE prot. RM0836690 (n. 6624.1/2007) venivano generati presso il Catasto dei Fabbricati (presso il Catasto dei Terreni già part. 2699/fg.752/ENTE URBANO, già part. 2273/fg.752, già part. 37/fg.752) i seguenti beni in categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione):

- Fg.752/part.2699/sub.1 – B.C.N.C. area comune ai fabbricati "A" e "B".
- Fg.752/part.2699/sub.2 - fabbricato "A"
- Fg.752/part.2699/sub.3 - fabbricato "B"
- Fg.752/part.2699/sub.4 - fabbricato "C"

Successivamente soppressi in data 20/11/2008 con variazione RM1508206 per DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.121631.1/2008) generando i subalterni dal n. 5 al n. 124, tra cui i cespiti staggiti (sub. 106 e sub. 69).

7) In data 14/01/2009 con ATTO MODIFICATIVO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 78945, racc. 19314, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 12/02/2009 al n. 2521, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 13/02/2009 ai nn. 18143/9177, la società **** Omissis **** e la **** Omissis **** (già **** Omissis ****) modificavano gli accordi stabiliti con l'ATTO DI COMPRAVENDITA datato 01/02/2006 a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 71889, racc. 15979, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 17/02/2006 al n. 1962, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/02/2006 ai nn. 18205/10523 con cui veniva pattuito il prezzo in euro 1.400.000,00 corrisposto per la cifra di euro 700.000,00, con l'impegno da parte della **** Omissis **** di realizzare, in cambio della rimanente somma di euro 700.000,00 il complesso non residenziale a propria cura e spese come da progetto 17229 del 21/11/2005. Con i nuovi accordi venivano versati euro 700.000,00 oltre euro 220.000,00 ed in luogo dei rimanenti euro 480.000,00 la **** Omissis **** cedeva alla **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, alcune porzioni immobiliari quali gli appartamenti siti in via Arzana s.n.c. censiti presso il Catasto dei Fabbricati al fg.752/part.2699/sub.40, fg.752/part.2699/sub.95, fg.752/part.2699/sub.117, posto auto identificato al fg.752/part.2699/sub.17 e boxes auto al fg.752/part.2699/sub.86 e fg.752/part.2699/sub.66.

8) In data 26/07/2010 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 82698, racc. 21189, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 27/07/2010 al n. 12199, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/07/2010 ai nn. 94365/54393, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva al sig. cittadino **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, al momento dell'acquisto di stato civile libero, che accettava ed acquistava, alla cifra di euro 171.000,00 oltre IVA pari a euro 6.840,00 per complessivi euro 177.840,00, le porzioni immobiliari facenti parte del complesso edilizio sito in Roma alla via Arzana civ. 57 (accesso pedonale alle palazzine "A" e "B"), civ. 55 (accesso carrabile alla palazzina "A"), civ. 59 (accesso carrabile alla palazzina "B") e precisamente l'APPARTAMENTO posto al piano primo della palazzina "B", distinto con l'int. n. 12, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 2699, sub. 106, via Arzana 57, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, vani 3, R.C. euro 418,33, composto da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone confinante con i subalterni catastali n. 100 e n. 105, con pianerottolo, vano scala e con distacchi, salvo altri e/o diversi confini e il BOX AUTO in autorimessa comune posto al piano primo interrato della palazzina "B", distinto con l'int. n. 7, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 2699, sub. 69, via Arzana 59, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, consistenza 19 mq, R.C. euro 76,54 confinante con i subalterni catastali n. 170 e n. 68, area di manovra, salvo altri e/o diversi confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 28/07/2010

Reg. gen. 94366 - Reg. part. 22707

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 160.000,00

Rogante: Notaio Luigi La Gioia di Roma

Data: 26/07/2010

N° repertorio: 82699

N° raccolta: 21190

Note: l'ipoteca grava sull'appartamento identificato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 2699, sub. 106 e sul box auto censito al foglio 752, part. 2699, sub. 69.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 11/08/2023

Reg. gen. 106089 - Reg. part. 78312

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: il pignoramento grava sull'appartamento identificato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 2699, sub. 106 e sul box auto censito al foglio 752, part. 2699, sub. 69.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

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

1) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMA INSEDIATIVO > CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA (Norme Tecniche di Attuazione: Art. 62).

Strumento di Attuazione > TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 65 Portuense Spallette

MUNICIPIO: XI

2) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

-TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 > Sistema del paesaggio Agrario > Paesaggio Agrario di Valore.

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

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 57, EDIFICIO B, INTERNO 12, PIANO 1

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., ISPEZIONI IPOTECARIE E VERIFICHE, ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATI I TITOLI CONCESSORI, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1)In data 22/10/1951 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Marco Panvini di Roma, rep. 26317, racc. 12226, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 09/11/1951 al n. 6272, volume 63, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 23/10/1951 ai nn. 39519/27734, il sig. **** Omissis **** fu **** Omissis **** nato a **** Omissis **** vendeva al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** gli appezzamenti di terreno agricolo censiti al vecchio catasto al mappale 87 con i numeri 130/parte, 131/parte, 132/parte, 143/parte, 144/parte, 216/parte, 217, 218, e nel nuovo catasto con le particelle 10/parte, 13/parte, 21/parte, 22/parte, 37, 38/parte, 40/parte, 41/parte.

2)In data 17/04/1969 con ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' (accluso in allegato) a rogito del Notaio Capasso di Roma, rep. 59056, racc. 20806, registrato a Roma in data 09/05/1969 al n. 8845, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 23/05/1969 ai nn. 48339/32160, il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** concedeva e costituiva in favore dell'E.N.E.L. - ENTE NAZIONALE DELL'ENERGIA ELETTRICA, SERVITU' PERPETUA DI ELETTRODOTTO, sui terreni del foglio 752, particelle nn. 37 (per 36 mq occupati da sostegni e 1440 mq di superficie asservita), 99 (per 990 mq di superficie asservita), 22 (per 900 mq di superficie asservita), 79 (per 121 mq occupati da sostegni e 1440 mq di superficie asservita), con il conseguente diritto di costruirvi la linea a 380 KV Civitavecchia - Roma Sud e di effettuarvi la manutenzione, sorveglianza ed esercizio lungo il tracciato della percorrenza di ml 298, risultando assoggettate a servitù le zone di terreno comprese nella striscia variabile da ml. 28 a ml 42, avente per linea mediana l'asse dell'elettrodotto costituito da n. 3 conduttori, binari e n. 2 funi di guardia appoggiati su n. 2 sostegni del tipo a Y in traliccio di ferro, come meglio illustrato nell'atto stesso completo di planimetrie riportate in allegato alla presente relazione.

3)In data 31/07/1978 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3372 e successiva Deliberazione della

Giunta Regionale n. 4777 del 08/08/1983 venne approvata la variante delle ZONE "O" relative al recupero urbanistico dei nuclei edilizi spontaneamente sorti in difformità delle indicazioni dell'allora vigente P.R.G. e con successiva Deliberazione Consiliare n. 358 del 16/11/1993, adottava ai sensi dell'art.1 della L.R. 36/87 il Piano Particolareggiato della Zona "O" n. 65 - PORTUENSE SPALLETTE" compreso nel perimetro della Deliberazione della Giunta Regionale 4777/83.

4)In data 30/07/1992 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Marcello di Fabio di Roma, rep. 61629, racc. 15229, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 06/08/1992 al n. 39678, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 04/08/1992 ai nn. 63293/36964, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e P.I. **** Omissis **** (oggi **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****) acquistava dal sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** gli appezzamenti di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di Ha 5.54.54 censiti presso il Catasto rustico al foglio 752, particelle n. 37 (Ha 4.33.24), n. 119 (Ha 0.36.30) e n. 120 (Ha 0.85.00) con destinazione urbanistica agricola classificati H2 (P.R.G.).

5)In data 09/03/1998 con Deliberazione Consiliare 37, modificata con Deliberazione Consiliare 25 del 07/02/2005 l'Amministrazione Comunale disciplinava le modalità e procedure per la presentazione di richieste di attuazione, a scomputo di oneri concessori, di opere pubbliche nei piani particolareggiati di Zona "O" da parte di Associazioni qualificate di cittadini operanti sul territorio.

6)In data 28/06/2004 con Deliberazione della Giunta Regionale n. 529 veniva approvato il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. relativo alla Zona "O" n. 65 - PORTUENSE SPALLETTE" adottato dal Comune di Roma con Deliberazione Consiliare n. 31 in data 09/03/1988 esprimendo, in particolare, parere favorevole alle varianti urbanistiche da zona "H2" a zona "O", con la precisazione che il comprensorio E1 compreso nel P.P. 65 Portuense - Spallette prevedeva una superficie totale di mq 21.438, un'area fondiaria di mq 3.825, un'area pubblica di mq 17.613.

7)In data 12/04/2005 con tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. con prot. RM0256435 la particella 37 del foglio 752 assumeva catastalmente, tra altre, la denominazione di part. 2272 (ex 37/b) di aree 20.89, part. 2273 (ex 37/c) di aree 38.25, part. 2274 (ex 37/d) di aree 11.06, part. 2275 (ex 37/e) di aree 35.10, part. 2276 (ex 37/f) di aree 1.09.08.

8)In data 14/04/2005 veniva presentava con prot. 5801 domanda presso il Comune di Roma proponendo un intervento inteso a realizzare edilizia residenziale per mc 9.647 e edilizia commerciale per mc 3.216, ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato, dichiarando ai sensi della L.10/77 di volere realizzare opere a scomputo per il rilascio del permesso di costruire, prevedendo l'intervento l'assunzione a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle OO.UU., nonché al costo di costruzione e la cessione gratuita di aree, a destinazione pubblica.

9) In data 03/10/2005 veniva presentata dalla **** Omissis **** presso il Dipartimento IX - U.O. II del Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO prot. 62516 per la costruzione di due fabbricati con destinazione residenziale denominati "A" e "B" ed un fabbricato con destinazione commerciale denominato "C" sui terreni di proprietà siti in via Arzana s.n.c. - Municipio XV. Il progetto veniva dichiarato assentibile dal Responsabile tecnico del procedimento ai sensi della D.P.R. 380/01, subordinando il rilascio del Permesso di Costruire alla presentazione da parte della società proprietaria di un atto mediante il quale si impegnasse a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area occorrente di mq 3.825 al servizio della progettata costruzione distinta in catasto al foglio 752 con la particella 2273; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, al piano sottotetto, a servizio degli edifici "A" e "B"; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio "C"; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente a giorno e libera la superficie a portico del piano terra degli edifici "A", "B" e "C"; a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq 536,85 a parcheggio privato al servizio dell'edificio "A", una superficie di mq 428,99 a parcheggio privato di servizio dell'edificio "B", una superficie di mq 658,50 a parcheggio al servizio dell'edificio "C", assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora n. 24 alberi di altezza inferiore a metri 3,50.

10) In data 24/11/2005 con ATTO DI IMPEGNO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 71389, racc. 15704, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 29/11/2005 al n. 8412, la società **** Omissis **** (oggi **** Omissis **** per variazione della denominazione sociale) proprietaria dei terreni censiti al foglio 752, particelle 2272 (verde pubblico - gioco bimbi), 2273 (nuova edificazione residenziale), 2274 (verde pubblico - parco libero), 2275 (sede viaria e parcheggio), 2276 (verde pubblico - attrezzature sportive) compresi nel Comprensorio E/1 del Piano Particolareggiato n. 65 - PORTUENSE SPALLETTE" si impegnava a cedere, senza corrispettivo alcuno, al Comune di Roma le aree a destinazione pubblica censite presso il N.C.T. al foglio 752, part. 2272 (ex 37/b) di aree 20.89, part. 2274 (ex 37/d) di aree 11.06, part. 2275 (ex 37/e) di aree 35.10, part. 2276 (ex 37/f) di aree 1.09.08 per complessivi mq 17.613 ed a stipulare apposita CONVENZIONE con il Comune di Roma avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito della quale il Comune avrebbe proceduto alla accettazione delle aree pubbliche suddette.

11) In data 01/02/2006 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 71889, racc. 15979, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 17/02/2006 al n. 1962, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/02/2006 ai nn. 18205/10523, la società **** Omissis **** (oggi **** Omissis **** per variazione della denominazione sociale) con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e P.I. **** Omissis **** vendeva alla società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** l'appezzamento di terreno censito presso il N.C.T. al foglio 752, part. 2272 (ex 37/b) di aree 20.89, part. 2273 (ex 37/c) di aree 38.25, part. 2274 (ex 37/d) di aree 11.06, part. 2275 (ex 37/e) di aree 35.10, part. 2276 (ex 37/f) di aree 1.09.08, della superficie complessiva di mq 21.438 di cui 3.825 di superficie fondiaria destinata alla edificazione e mq 17.613 di area pubblica comprensivo di tutti i diritti di cubatura spettanti pari a mc 9.647 fuori terra con destinazione residenziale e mc. 3.216 fuori terra con destinazione non residenziale.

Le parti contraenti si dichiaravano edotte della circostanza che la Società venditrice **** Omissis **** aveva

sottoscritto atto di impegno a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma in data 24/11/2005, rep. 71389/15704, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 29/11/2005 al n. 8412, impegnandosi per sé ed aventi causa a cedere, senza corrispettivo alcuno, al Comune di Roma le aree a destinazione pubblica con superficie di mq 17.613 censite presso il N.C.T. al foglio 752, part. 2272 (ex 37/b) di aree 20.89, part. 2274 (ex 37/d) di aree 11.06, part. 2275 (ex 37/e) di aree 35.10, part. 2276 (ex 37/f) di aree 1.09.08 ed a stipulare apposita CONVENZIONE con il Comune di Roma avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ambito della quale il Comune avrebbe proceduto alla accettazione delle aree pubbliche suddette.

Altresì il prezzo della compravendita pattuito in euro 1.400.000,00 veniva corrisposto per la somma di euro 700.000,00, pattuendo le parti che la restante cifra di euro 700.000,00 sarebbe stata pagata mediante l'edificazione del complesso non residenziale a cura e spese della **** Omissis **** su parte dell'area compravenduta per una volumetria pari a mc 3.216 fuori terra oltre alla parte interrata, come risultante dal progetto 17229 del 21/11/2005.

12)In data 02/02/2006 il Dipartimento XIX II U.O. con Determinazione Dirigenziale n. 14 (prot. Dip.to XIX del 02/02/2006 n. 1589 di "Attuazione del Comprensorio E1 del Piano Particolareggiato di esecuzione della zona "O" di P.R.G. n. 65 Portuense/Spallette) prendeva atto dell'avvenuto frazionamento e del relativo impegno della proprietà autorizzando l'ulteriore iter procedimentale previsto dalla Deliberazione n. 25 del 07/02/2005.

13)In data 10/07/2006 con protocollo 49795 la società **** Omissis **** chiedeva al Comune di Roma il cambio di intestazione del titolare del Progetto Edilizio 62516/05 presentato dalla **** Omissis ****

14)In data 21/09/2006 con ATTO DI OBBLIGO (accluso in allegato) a rogito del Dott. Antonio Califano coadiutore del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 74744, racc. 16898, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 26/09/2006 al n. 6952, Serie 1N, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 23/09/2006 ai nn. 128270/79353, la società **** Omissis **** desiderando uniformarsi a quanto chiesto dal Comune di Roma per il rilascio del titolo autorizzativo dell'opere si impegnava, per sé ed aventi causa, a vincolare irrevocabilmente e definitivamente l'area occorrente di mq 3.825 al servizio della progettata costruzione distinta in catasto al foglio 752 con la particella 2273; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, al piano sottotetto, a servizio degli edifici "A" e "B"; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio "C"; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente a giorno e libera la superficie a portico del piano terra degli edifici "A", "B" e "C"; a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq 536,85 a parcheggio privato al servizio dell'edificio "A", una superficie di mq 428,99 a parcheggio privato di servizio dell'edificio "B", una superficie di mq 658,50 a parcheggio al servizio dell'edificio "C", assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dei fabbricati ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora n. 24 alberi di altezza inferiore a mt 3,50.

15)In data 07/12/2006 veniva rilasciato dal Dipartimento IX - U.O. II del Comune di Roma alla **** Omissis **** il Permesso di Costruire n. 1278 (accluso in allegato) avente ad oggetto gli edifici residenziali "A" e "B" di

mc 9.646,74 (minore alla volumetria assentita di mc 9.647,00) e l'edificio "C" commerciale di mc 3.213,97 (minore alla volumetria assentita di mc 3.216,00), visto, oltre ad altro, il Progetto Edilizio 62516/05, la richiesta di cambio di intestazione 49795/06, l'ATTO DI OBBLIGO del 21/09/2006 rep. 74744, trascritto a Roma 1 il 23/09/2006 ai nn. 128270/79353.

16)In data 04/07/2007 catastalmente con Tipo Mappale n. 802979.1/2007, prot. RM0802979 la particella 2273 del foglio 752 generava presso il Catasto Terreni la particella 2699 ENTE URBANO di 3.825 mq.

17)In data 10/07/2007 con pratica di COSTITUZIONE prot. RM0836690 (n. 6624.1/2007) venivano generati presso il Catasto dei Fabbricati (presso il Catasto dei Terreni già part. 2699/fg.752/ENTE URBANO, già part. 2273/fg.752, già part. 37/fg.752) i seguenti beni in categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione):

-Fg.752/part.2699/sub.1 – B.C.N.C. area comune ai fabbricati "A" e "B".

-Fg.752/part.2699/sub.2 - fabbricato "A"

-Fg.752/part.2699/sub.3 - fabbricato "B"

-Fg.752/part.2699/sub.4 - fabbricato "C"

Successivamente soppressi in data 20/11/2008 con variazione RM1508206 per DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.121631.1/2008) generando i subalterni dal n. 5 al n. 124, tra cui i cespiti staggiti (sub. 106 e sub. 69).

18)In data 23/07/2007 la **** Omissis **** presentava con protocollo n. 46560 (progetto accluso in allegato) presso il Dipartimento IX – U.O. II del Comune di Roma domanda di scissione del P.d.C. 1278/06 per la realizzazione dei due edifici residenziali denominati "A" e "B" (escludendo l'edificio "C" ad uso commerciale) di mc 9.674,74 da realizzarsi sul terreno ricadente nel Comprensorio E1 del Piano Particolareggiato n. 65 Portuense – Spallette.

19)In data 23/07/2007 la **** Omissis **** presentava con protocollo n. 46554 presso il Dipartimento IX – U.O. II del Comune di Roma domanda di scissione del P.d.C. 1278/06 per la realizzazione dell'edificio commerciale "C" (escludendo gli edifici "A" e "B" ad uso residenziale) da realizzarsi sul terreno ricadente nel Comprensorio E1 del Piano Particolareggiato n. 65 Portuense – Spallette.

20)In data 20/03/2008 veniva rilasciato alla società **** Omissis **** dal Dipartimento IX – U.O. II del Comune di Roma il Permesso di Costruire 234 (accluso in allegato) per gli edifici "A" e "B" (di cui è parte il compendio in trattazione) compresi nel Comprensorio E1.

21)In data 20/03/2008 veniva rilasciato dal Dipartimento IX – U.O. II del Comune di Roma il Permesso di Costruire 235 per l'edificio "C".

22)In data 12/05/2008 la **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO prot. 30764 per VARIANTE ESSENZIALE AL PERMESSO DI COSTRUIRE 1278/06 e PERMESSO DI SCISSIONE 235/08 relativo all'EDIFICIO "C" adibito, ora, a "residence-casa albergo", dichiarato assentibile dal Responsabile tecnico del procedimento ai sensi della D.P.R. 380/01, subordinando il rilascio del Permesso di Costruire alla presentazione da parte della società proprietaria di un atto mediante il quale si obbligava a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio; a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq 433,74 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a mantenere permanentemente a giardino di spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n. 9 alberi di altezza non inferiore a mt 3,50.

23)In data 07/10/2008 con ATTO DI OBBLIGO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 78473, racc. 19040, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 08/10/2008 al n. 21271, Serie 1T, la società **** Omissis **** desiderando uniformarsi a quanto chiesto dal Comune di Roma per il rilascio del titolo autorizzativo dell'opera si impegnava, per sé ed aventi causa, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'intero edificio; a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq 433,74 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a mantenere permanentemente a giardino di spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n. 9 alberi di altezza non inferiore a mt 3,50.

24)In data 14/10/2008 veniva stipulata la CONVENZIONE (acclusa in allegato) TRA I PROPRIETARI INTERESSATI ED IL COMUNE DI ROMA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA IN ATTUAZIONE DEL COMPENSORIO "E1" INTERNO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ZONA "O" N. 65 - PORTUENSE SPALLETTE a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 78490, racc. 19049, registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 28/10/2008 al n. 22721, Serie 1T, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 29/10/2008 ai nn. 140013/86520 e 140014/86521, tra la società **** Omissis **** ed il COMUNE DI ROMA avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale dei contributi dovuti ai sensi degli articoli n. 5, n. 7 e n. 11 della Legge 10/77, con la precisazione che lo scomputo totale dei contributi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria era consentito sensi del comma 8 dell'art. 253 del D.L. 163/2006 in adempimento all'obbligo assunto dalla proprietà con atto di impegno sottoscritto in data 24/11/2005 rep. 71389/15704 (cessione gratuita di aree pubbliche).

In tale occasione la **** Omissis **** cedeva (art. 15) al Comune di Roma, senza corrispettivo alcuno le aree previste a destinazione pubblica all'interno del Piano Particolareggiato di zona "O" n. 65 Portuense - Spallette, consistenti nei terreni censiti presso il N.C.T. al foglio 752, part. 2272 (ex 37/b) di aree 20.89, part. 2274 (ex 37/d) di aree 11.06, part. 2275 (ex 37/e) di aree 35.10, part. 2276 (ex 37/f) di aree 1.09.08.

25)In data 03/11/2008 la società **** Omissis **** presentava presso il Dip. IX del Comune di Roma la D.I.A. PER VARIANTE IN CORSO OPERA prot. 72663 (acclusa in allegato) al progetto 46560/07 per frazionamento di alcune unità immobiliari con modifiche interne, senza aumento di superficie utile e cubatura.

26) In data 14/01/2009 con ATTO MODIFICATIVO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 78945, racc. 19314, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 12/02/2009 al n. 2521, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 13/02/2009 ai nn. 18143/9177, la società **** Omissis **** e la **** Omissis **** (già **** Omissis ****) modificavano gli accordi stabiliti con l'ATTO DI COMPRAVENDITA datato 01/02/2006 a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 71889, racc. 15979, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 17/02/2006 al n. 1962, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/02/2006 ai nn. 18205/10523 con cui veniva pattuito il prezzo in euro 1.400.000,00 corrisposto per la cifra di euro 700.000,00, con l'impegno da parte della **** Omissis **** di realizzare, in cambio della rimanente somma di euro 700.000,00 il complesso non residenziale a propria cura e spese come da progetto 17229 del 21/11/2005. Con i nuovi accordi venivano versati euro 700.000,00 oltre euro 220.000,00 ed in luogo dei rimanenti euro 480.000,00 la **** Omissis **** cedeva alla **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, alcune porzioni immobiliari quali gli appartamenti siti in via Arzana s.n.c. censiti presso il Catasto dei Fabbricati al fg.752/part.2699/sub.40, fg.752/part.2699/sub.95, fg.752/part.2699/sub.117, posto auto identificato al fg.752/part.2699/sub.17 e boxes auto al fg.752/part.2699/sub.86 e fg.752/part.2699/sub.66.

27) In data 05/02/2009 veniva stipulato l'ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' (accluso in allegato) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 79047, racc. 19377, registrato in data 04/03/2009 presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 al n. 3948, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 05/03/2009 ai nn. 28914/15173 con cui la società **** Omissis **** costituiva in favore del terreno di proprietà della **** Omissis **** (già acquistato con la precedente denominazione sociale di **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, unitamente a maggiore consistenza, con ATTO DI COMPRAVENDITA del 30/07/1992 a rogito del Notaio Marcello di Fabio di Roma, rep. 61629, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 04/08/1992 ai nn. 63293/36964) servitù carrabile e pedonale a carico dell'area adibita oggi a strada prospiciente il fabbricato "C", costituente Bene Comune Non Censibile sul subalterno 123 del fg.752/part.2699, per la pattuita cifra di euro 100,00, raffigurata anche nella planimetria in allegato.

28) In data 19/03/2009 la società **** Omissis **** presentava con prot. 19245 presso il Dip. IX del Comune di Roma i NUOVI TIPI (acclusi in allegato) alla D.I.A. per variante in corso opera prot. 72663/08 ai sensi dell'art. 22 T.U. 380/2001 per diversa sistemazione dell'accesso condominiale agli androni "A" e "B" e nella realizzazione di posti auto esterni con accesso da via Arzana.

In data 24/03/2009 veniva trasmesso con protocollo CP/15745 presso il Municipio XV il CERTIFICATO DI FINE LAVORI ed il CERTIFICATO DI COLLAUDO della D.I.A 72663/08 e dei NUOVI TIPI 19245/09.

In data 25/05/2009 veniva protocollato con n. 34721 presso il Dipartimento IX del Comune di Roma il CERTIFICATO DI FINE LAVORI ed il CERTIFICATO DI COLLAUDO della D.I.A 72663/08 e dei NUOVI TIPI 19245/09.

29) In data 26/07/2010 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 82698, racc. 21189, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 27/07/2010 al n. 12199, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/07/2010 ai nn. 94365/54393, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F.

**** Omissis **** vendeva al sig. cittadino **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, C.F.**** Omissis ****, al momento dell'acquisto di stato civile libero, che accettava ed acquistava, alla cifra di euro 171.000,00 oltre IVA pari a euro 6.840,00 per complessivi euro 177.840,00, le porzioni immobiliari facenti parte del complesso edilizio sito in Roma alla via Arzana civ. 57 (accesso pedonale alle palazzine "A" e "B"), civ. 55 (accesso carrabile alla palazzina "A"), civ. 59 (accesso carrabile alla palazzina "B") e precisamente l'APPARTAMENTO posto al piano primo della palazzina "B", distinto con l'int. n. 12, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 2699, sub. 106, via Arzana 57, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, vani 3, R.C. euro 418,33, composto da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone confinante con i subalterni catastali n. 100 e n. 105, con pianerottolo, vano scala e con distacchi, salvo altri e/o diversi confini e il BOX AUTO in autorimessa comune posto al piano primo interrato della palazzina "B", distinto con l'int. n. 7, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 752, part. 2699, sub. 69, via Arzana 59, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, consistenza 19 mq, R.C. euro 76,54 confinante con i subalterni catastali n. 170 e n. 68, area di manovra, salvo altri e/o diversi confini.

30)Indagini esperite da questo perito in merito al rilascio del CERTIFICATO DI AGIBILITA' presso la sede del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma hanno dato esito negativo, risultando il documento, salvo altro non reperito, NON RILASCIATO.

CONCLUDENDO TRATTASI DI:

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO posto al P1 del "fabbricato B" sito in Roma alla via Arzana civ. 57 e BOX AUTO posto al PS1 con accesso dal civ. 59, compresi nel Comprensorio E1 del Piano Particolareggiato di esecuzione della Zona "O" n. 65 - PORTUENSE SPALLETTE, Municipio XI (ex Mun. XV), articolato in tre edifici, limitrofi tra loro, legittimati con Permesso di Costruire n. 1278/06 sulla base del PROGETTO EDILIZIO prot. 62516/05 (ATTO DI OBBLIGO del 21/09/2006 a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 74744, trascritto il 23/09/2006 alla form. 79353) per la costruzione dei fabbricati residenziali denominati "A" e "B" e del terzo con destinazione ab origine commerciale e poi residence-casa albergo denominato "C" (oggi Centro Accoglienza Straordinario "" per migranti richiedenti la protezione internazionale prospiciente l'unico affaccio dell'abitazione staggita).

Il titolo venne poi scisso (progetto 46560/07) per gli edifici residenziali denominati "A" e "B" nel P.d.C. 234/08 e per l'edificio "C" (progetto 46554/07) nel P.d.C. 235/08, oltre che stipulata la CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 78490 del 14/10/2008, trascritta il 29/10/2008 ai nn. 140013/86520 e 140014/86521, per la realizzazione delle opere di UU.OO. a scomputo totale dei contributi dovuti ai sensi della L. 10/77 e cessione gratuita delle aree pubbliche.

Per gli edifici "A" e "B" venne, successivamente, presentata la D.I.A. PER VARIANTE IN CORSO OPERA prot. 72663/08 e Nuovi Tipi 19245/09, trasmettendo il CERTIFICATO DI FINE LAVORI/COLLAUDO con prot. CP/2009/15745 presso il Municipio XV e prot. QI/2019/34721 al Dip. IX.

Per l'edificio comprendente il compendio de quo, da indagini eseguite da questo perito, salvo altro non reperito, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

L'ABITAZIONE int. 12 in trattazione, confinante con appartamento int. 11 (fg.752/part.2699/sub.105), appartamento int. 6 (fg.752/part.2699/sub.100), corpo scala comune (B.C.N.C.-fg.752/part.2699/sub.81), salvo se altri, risulta identificata presso il C.d.F. al foglio 752, part. 2699, sub. 106, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 52 mq, R.C. euro 418,33 componendosi catastalmente e progettualmente in ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, rispettando lo stato dei luoghi rilevato se non per qualche lieve disallineamento delle aperture esterne, presenza di un cavedio nel bagno, diversa conformazione e dimensione delle sporgenze dei pilastri dalle pareti della camera da letto e del soggiorno. Altresì esternamente l'area del balcone differisce per la realizzazione di una protuberanza in facciata assimilabile presumibilmente ad un cavedio, un diverso ancoraggio nei punti dove la balaustra incontra la tamponatura muraria, la costruzione di un vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia, la presenza di un pilastro a sezione circolare con soprastante volume parallelepipedo (assimilabile per forma allo strumento della "raganella") in luogo della sezione rettangolare indicata planimetricamente (probabile proiezione dell'elemento superiore), segnalando inoltre la mancata rappresentazione nella grafica catastale delle fioriere.

Il BOX AUTO distinto con l'interno n. 7, confinante con locale garage n. 6 (fg.752/part.2699/sub.68), locale garage n. 8 (fg.752/part.2699/sub.70), area di manovra (B.C.N.C.-fg.752/part.2699/sub.76), intercapedine, salvo se altri, risulta identificato presso il C.d.F. al foglio 752, part. 2699, sub. 69, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, consistenza 19 mq, sup. cat. 21 mq, R.C. euro 76,54 componendosi catastalmente e progettualmente in uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra con serranda basculante di chiusura conformemente allo stato di fatto dei luoghi, salvo le difformità riscontrate per le facciate e le parti comuni anche strutturali, come già dette per il bene n. 1) le cui pratiche di regolarizzazione dovrebbero interessare l'intero condominio e pertanto, pro quote, il bene de quo.

Stante le dette difformità (interessanti il dimensionamento/posizionamento dei cavedi e pilastri, variazioni dei prospetti, presenza di superfetazioni e piccole varianti edili), salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non reperiti, il cespite necessita di una legittimazione estesa all'intera fabbrica (S.C.I.A. o quanto altro necessario) a mezzo di un percorso a carattere oneroso e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso, a carico dell'aggiudicatario, non assicurando in tale sede questo perito alcun esito, che rimarrà a discrezione della P.A. con i cui tecnici dovrà essere istaurato un confronto per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie (ex art.13 legge 47/85 - DPR 380/01 s.m.i. e sulla base dei recenti aggiornamenti legislativi) o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, a seguito di una congiunta analisi dell'edificio nel suo complesso, motivo per cui sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima che hanno tenuto conto anche della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe sulle pareti ed intradossi) e il mancato rilascio del certificato di agibilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ARZANA N. 59, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO S1

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1 PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO posto al P1 del "fabbricato B" sito in Roma alla via Arzana civ. 57 compreso nel Comprensorio E1 del Piano Particolareggiato di esecuzione della Zona "O" n. 65 - PORTUENSE SPALLETTE, Municipio XI (ex Mun. XV), articolato in tre edifici, limitrofi tra loro, legittimati con Permesso di Costruire n. 1278/06 sulla base del PROGETTO EDILIZIO prot. 62516/05 (ATTO DI OBBLIGO del 21/09/2006 a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 74744, trascritto il 23/09/2006 alla form. 79353) per la costruzione dei fabbricati residenziali denominati "A" e "B" e del terzo con destinazione ab origine commerciale e poi residence-casa albergo denominato "C" (oggi Centro Accoglienza Straordinario "" per migranti richiedenti la protezione internazionale prospiciente il bene staggito). Il titolo venne poi scisso (progetto 46560/07) per gli edifici residenziali denominati "A" e "B" nel P.d.C. 234/08 e per l'edificio "C" (progetto 46554/07) nel P.d.C. 235/08, oltre che stipulata la CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 78490 del 14/10/2008, trascritta il 29/10/2008 ai nn. 140013/86520 e 140014/86521, per la realizzazione delle opere di UU.OO. a scomputo totale dei contributi dovuti ai sensi della L. 10/77 e cessione gratuita delle aree pubbliche. Per gli edifici "A" e "B" venne, successivamente, presentata la D.I.A. PER VARIANTE IN CORSO OPERA prot. 72663/08 e Nuovi Tipi 19245/09, trasmettendo il CERTIFICATO DI FINE LAVORI/COLLAUDO con prot. CP/2009/15745 presso il Municipio XV e prot. QI/2019/34721 al Dip. IX. Per l'edificio comprendente il compendio de quo, da indagini eseguite da questo perito, salvo altro non reperito, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità. L'ABITAZIONE int. 12 in trattazione, confinante con appartamento int. 11 (fg.752/part.2699/sub.105), appartamento int. 6 (fg.752/part.2699/sub.100), corpo scala comune (B.C.N.C.-fg.752/part.2699/sub.81), salvo se altri, risulta identificata presso il C.d.F. al foglio 752, part. 2699, sub. 106, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, consistenza 3 vani, sup. cat. 52 mq, R.C. euro 418,33 componendosi catastalmente e progettualmente in ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone, rispettando lo stato dei luoghi rilevato se non per qualche lieve disallineamento delle aperture esterne, presenza di un cavedio nel bagno, diversa conformazione e dimensione delle sporgenze dei pilastri dalle pareti della camera da

letto e del soggiorno. Altresì esternamente l'area del balcone differisce per la realizzazione di una protuberanza in facciata assimilabile presumibilmente ad un cavedio, un diverso ancoraggio nei punti dove la balaustra incontra la tamponatura muraria, la costruzione di un vano tecnico per l'alloggiamento della caldaia, la presenza di un pilastro a sezione circolare con soprastante volume parallelepipedo (assimilabile per forma allo strumento della "raganella") in luogo della sezione rettangolare indicata planimetricamente (probabile proiezione dell'elemento superiore), segnalando inoltre la mancata rappresentazione nella grafica catastale delle fioriere. Stante le dette difformità (interessanti il dimensionamento/posizionamento dei cavedi e pilastri, variazioni dei prospetti, presenza di superfetazioni e piccole varianti edili), salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non reperiti, il cespite necessita di una legittimazione estesa all'intera fabbrica (S.C.I.A. o quanto altro necessario) a mezzo di un percorso a carattere oneroso e non quantificabile che rimarrà, se intrapreso, a carico dell'aggiudicatario, non assicurando in tale sede questo perito alcun esito, che rimarrà a discrezione della P.A. con i cui tecnici dovrà essere istaurato un confronto per chiarire procedure e fattibilità di eventuali sanatorie (ex art.13 legge 47/85 - DPR 380/01 s.m.i. e sulla base dei recenti aggiornamenti legislativi) o modalità di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, a seguito di una congiunta analisi dell'edificio nel suo complesso, motivo per cui sono state apportate decurtazione dal valore finale di stima che hanno tenuto conto anche della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe sulle pareti ed intradossi) e il mancato rilascio del certificato di agibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 752, Part. 2699, Sub. 106, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 128.000,00

Per la palazzina, localizzata di fronte il Centro Accoglienza Straordinario "" per migranti richiedenti la protezione internazionale limitata al tempo necessario al trasferimento del richiedente nelle strutture del Sistema di Accoglienza ed Integrazione per la durata del procedimento di esame della domanda da parte della Commissione Territoriale per il riconoscimento della protezione Internazionale su cui si affaccia l'unico lato libero dell'appartamento, sono stati rilevati valori dai borsini della BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI per ABITAZIONI CIVILI corrispondenti a €/mq 2.100,00 (min. €/mq 1.750,00 - max €/mq 2.450,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR pari a €/mq 1.800,00, mentre dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.347,00 (min. €/mq 1.879,00 - max €/mq 2.814,00) e da indagini di mercato valori medi pari a circa €/mq 2.316,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 2.140,00, che in virtù della presenza di parti comuni e delle dimensioni dell'immobile (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi, sono più difficile da venderli: costano da acquistare e da mantenere) potrebbe essere aumentato del 15% giungendo al valore unitario pari a circa €/mq 2.460,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1
PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO posto al PS1 del "fabbricato B" sito in Roma alla via Arzana civ. 59 compreso nel Comprensorio E1 del Piano Particolareggiato di esecuzione della Zona "O" n. 65 - PORTUENSE SPALLETTE, Municipio XI (ex Mun. XV), articola in tre edifici, limitrofi tra loro, legittimati con Permesso di Costruire n. 1278/06 sulla base del PROGETTO EDILIZIO prot. 62516/05 (ATTO DI OBBLIGO del 21/09/2006 a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 74744, trascritto il 23/09/2006 alla form. 79353) per la costruzione dei fabbricati residenziali denominati "A" e "B" e del terzo con destinazione ab origine commerciale e poi residence-casa albergo denominato "C" (oggi Centro Accoglienza Straordinario "" per migranti richiedenti la protezione internazionale). Il titolo venne poi scisso (progetto 46560/07) per gli edifici residenziali denominati "A" e "B" nel P.d.C. 234/08 e per l'edificio "C" (progetto 46554/07) nel P.d.C. 235/08, oltre che stipulata la CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 78490 del 14/10/2008, trascritta il 29/10/2008 ai nn. 140013/86520 e 140014/86521, per la realizzazione delle opere di UU.OO. a scomputo totale dei contributi dovuti ai sensi della L. 10/77 e cessione gratuita delle aree pubbliche.

Per gli edifici "A" e "B" venne, successivamente, presentata la D.I.A. PER VARIANTE IN CORSO OPERA prot. 72663/08 e Nuovi Tipi 19245/09, trasmettendo il CERTIFICATO DI FINE LAVORI/COLLAUDO con prot. CP/2009/15745 presso il Municipio XV e prot. QI/2019/34721 al Dip. IX. Per l'edificio comprendente il compendio de quo, da indagini eseguite da questo perito, salvo altro non reperito, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità. Il BOX AUTO distinto con l'interno n. 7, confinante con locale garage n. 6 (fg.752/part.2699/sub.68), locale garage n. 8 (fg.752/part.2699/sub.70), area di manovra (B.C.N.C.-fg.752/part.2699/sub.76), intercapedine, salvo se altri, risulta identificato presso il C.d.F. al foglio 752, part. 2699, sub. 69, z.c. 6, cat. C/6, cl. 12, consistenza 19 mq, sup. cat. 21 mq, R.C. euro 76,54 componendosi catastalmente e progettualmente in uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra con serranda basculante di chiusura conformemente allo stato di fatto dei luoghi, salvo le difformità riscontrate per le facciate e le parti comuni anche strutturali, come già dette per il bene n. 1) le cui pratiche di regolarizzazione dovrebbero interessare l'intero condominio e pertanto, pro quote, il bene de quo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 752, Part. 2699, Sub. 69, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.800,00

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Arzana n. 57, edificio B, interno 12, piano 1	52,00 mq	2.460,00 €/mq	€ 128.000,00	100,00%	€ 128.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via Arzana n. 59, edificio B, interno 7, piano S1	10,50 mq	2.460,00 €/mq	€ 25.800,00	100,00%	€ 25.800,00
				Valore di stima:	€ 153.800,00

Valore di stima: € 153.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c. -	10,00	%
Presenza di irregolarità - necessità di manutenzioni e quanto indicato al capitolo "regolarità edilizia" - assenza del Certificato di Agibilità	10,00	%
Morosità condominiali (v. situazione contabile inviata dall'Amministratore p.t. in allegato)	1769,33	€

Valore finale di stima: € 120.000,00

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 13/09/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg 752 part 2699
- ✓ Altri allegati - 02. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 752 part 2699 sub 106 - Catasto Fabbricati
- ✓ Planimetrie catastali - 03. PLANIMETRIA CATASTALE fg 752 part 2699 sub 106
- ✓ Visure e schede catastali - 04. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 752 part 2699 sub 69 - Catasto Fabbricati
- ✓ Planimetrie catastali - 05. PLANIMETRIA CATASTALE fg 752 part 2699 sub 69
- ✓ Visure e schede catastali - 06. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 752 part 2699 - Catasto Terreni
- ✓ Visure e schede catastali - 07. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 752 part 2699 sub. 3 - Catasto Fabbricati
- ✓ Visure e schede catastali - 08. ELABORATO GRAFICO P2-P3-P4_RM1504274-2009
- ✓ Visure e schede catastali - 09. ELENCO SUBALTERNI RM1504274-2009
- ✓ Visure e schede catastali - 10. ELABORATO GRAFICO PS1-PT-P1_RM0417620-2009
- ✓ Visure e schede catastali - 11. ELENCO SUBALTERNI RM0417620-2009
- ✓ Visure e schede catastali - 12. ELABORATO GRAFICO_RM0416709-2009
- ✓ Visure e schede catastali - 13. ELENCO SUBALTERNI RM0416709-2009
- ✓ Visure e schede catastali - 14. ELABORATO GRAFICO_RM0094348-2009
- ✓ Visure e schede catastali - 15. ELENCO SUBALTERNI_RM0094348-2009
- ✓ Visure e schede catastali - 16. ELABORATO GRAFICO_RM1508206-2008
- ✓ Visure e schede catastali - 17. ELENCO SUBALTERNI_RM1508206-2008
- ✓ Visure e schede catastali - 18. ELABORATO GRAFICO_RM0836690-2007
- ✓ Visure e schede catastali - 19. ELENCO SUBALTERNI_RM0836690-2007

- ✓ Atto di provenienza - 20. ATTO COMPRAVENDITA rep. 26317 del 22.10.1951
- ✓ Altri allegati - 21. ATTO OBBLIGO rep. 59056 del 17.04.1969
- ✓ Atto di provenienza - 22. ATTO COMPRAVENDITA rep. 61629 del 30.07.1992 - form. 36964 del 04.08.1992
- ✓ Atto di provenienza - 23. nota trascrizione form. 36964-1992 - ATTO COMPRAVENDITA rep. 61629 del 30.07.1992
- ✓ Altri allegati - 24. ATTO DI OBBLIGO rep. 71389 del 24.11.2005
- ✓ Atto di provenienza - 25. ATTO COMPRAVENDITA rep. 71889 del 01.02.2006
- ✓ Atto di provenienza - 26. nota trascrizione form. 10523-2006 - ATTO COMPRAVENDITA rep. 71889 del 01.02.2006
- ✓ Altri allegati - 27. ATTO di OBBLIGO rep. 74744 del 21.09.2006
- ✓ Altri allegati - 28. ATTO di OBBLIGO rep. 78945 del 14.01.2009
- ✓ Altri allegati - 29. ATTO di OBBLIGO rep. 78743 del 07.10.2008
- ✓ Altri allegati - 30. ATTO di OBBLIGO rep. 78490 del 14.10.2008
- ✓ Altri allegati - 31. ATTO di OBBLIGO rep. 79047 del 05.02.2009
- ✓ Atto di provenienza - 32. ATTO COMPRAVENDITA rep. 82698 del 26.07.2010
- ✓ Atto di provenienza - 33. nota trascrizione form. 54393-2010 - ATTO COMPRAVENDITA rep. 82698 del 26.7.2010
- ✓ Altri allegati - 34. REGOLAMENTO CONDOMINIO rep. 79419 del 23.04.2009
- ✓ Altri allegati - 35. documentazione fornita da Amministratore p.t. Condominio
- ✓ Altri allegati - 36. CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ Foto - 37. RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO
- ✓ Altri allegati - 38. RILIEVO FOTOGRAFICO BOX AUTO
- ✓ Altri allegati - 39. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Concessione edilizia - 40. LICENZA EDILIZIA 1278 del 06.12.2006
- ✓ Tavola del progetto - 41. PROGETTO EDILIZIO 46560-07
- ✓ Concessione edilizia - 42. LICENZA EDILIZIA 234 del 20.03.2008
- ✓ Altri allegati - 43. D.I.A. 72663_08
- ✓ Altri allegati - 44. D.I.A. 19245_09 a variante della D.I.A. 72663_08
- ✓ Altri allegati - 45. indagini agibilità
- ✓ Altri allegati - 46. SCHEMA GRAFICO ILLUSTRATIVO
- ✓ Altri allegati - 47. ISPEZIONE IPOTECARIA A NOME ESECUTATO

✓ Altri allegati - 48. PERIZIA VERSIONE PRIVACY