

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	7
Confini	7
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	11

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	16
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	26
Stima / Formazione lotti	27

In data 06/02/2024, 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 08/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)

Piena proprietà su COMPLESSO EDILIZIO cielo/terra (PS1-PT-P1-P2) adibito prevalentemente ad uso industriale con uffici, servizi e parcheggi, oltre ad area esterna pertinenziale dotata di tettoie, ubicato a Roma in zona Tor Cervara con accesso da via Tivoli civ. n. 36, confinante con la limitrofa porzione di edificio censita catastalmente al fg.293/part.1190, distacco su via Tivoli, fosso di Prato Lungo (affluente del fiume Aniene), salvo se altri, censito catastalmente al foglio 293, particella 1189, sub. 504, z.c. 6, cat. D/8, rendita euro 15.952,00, unito nell'uso e nella consistenza all'unità immobiliare ad uso abitativo (di fatto ufficio) censita al foglio 293, particella 1189, sub. 4, z.c. 6, cat. A/2, cl.1, cons. 6 vani, sup. cat. 99 mq, rendita euro 433,82 (BENE n. 2).

Il cespite, ab origine compreso in un più ampio fabbricato costruito a cavallo di due lotti contigui di diversa proprietà seppur unite nell'uso e nella consistenza venne costruito sulla base del PROGETTO 30213/63 autorizzato con LICENZA EDILIZIA n. 238/A/63 (oggetto di ATTO DI SOTTOMISSIONE del 03/03/1965 a rogito del Notaio Filippo Calabresi di Roma, rep. 28932, trascritto in data 16/03/1965 alla form. 12744, ATTI DI OBBLIGO del 29/07/1965 a rogito del Notaio Filippo Calabresi di Roma, rep. 30661 e rep. 30662, trascritti in data 03/08/1965 alla form. 36252 ed alla form. 36251), variato con progetto 50661/66 autorizzato con CONCESSIONE n. 1791/68, DICHIARATO ABITABILE con certificato n. 907/71 e legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 241/S/94 rilasciata a seguito di ISTANZA DI CONDONO prot. 135278/87 presentata ai sensi della L. 47/85 diretta ad ottenere il frazionamento del bene de quo dalla maggiore consistenza iniziale e la realizzazione di tettoie esterne in ampliamento, oltre che interessato da D.I.A. prot. CE/2007/35015 variata con NUOVI TIPI CE/2008/73251 (fornite dalla P.A. carenti della certificazione di fine lavori, collaudo ed agibilità) per la realizzazione di un intero piano destinato a parcheggio pertinenziale vincolato nella destinazione con ATTO DI OBBLIGO edilizio rep. 84901 del 19/09/2007, trascritto alla form. 76165 del 02/10/2007, componendosi catastalmente e progettualmente al:

- PIANO PRIMO INTERRATO (collegato da una scala interna al P.T.)

in 1 deposito e 2 ripostigli, difformemente dallo stato dei luoghi per il diverso dimensionamento e posizionamento di taluni pilastri, la chiusura di una porta, l'uso del sottoscala, la conformazione tondeggiante di una porzione di tamponatura perimetrale, la presenza del vano ascensore, risultando di fatto articolato in deposito, locale tecnico, ripostiglio sottoscala e vano ascensore non accessibile.

- PIANO TERRA (ove si collocano anche gli autonomi accessi al vano ascensore e scala di collegamento al P1) in ingresso/area accettazione, zona filtro, 3 uffici, 2 ripostigli, magazzino, officina, 2 depositi, 2 disimpegni, 2 spogliatoi con 4 w.c., 2 servizi igienici, antibagno, lavaggio, montacarichi per auto e 2 tettoie realizzate sull'area esterna pertinenziale dotata di accesso carrabile (civ. 36) e pedonale (civ. 38) similmente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento, conformazione e posizionamento di taluni pilastri, l'apertura di 3 uscite di sicurezza, diversa disposizione dei tramezzi interni, variazione dell'accesso all'area lavaggio ed esternamente per la chiusura dello spazio sotto rampa (improprio magazzino), realizzazione di un setto separatore in prossimità della scala (uscita di sicurezza del P1) e di una tettoia in ampliamento sul fronte prospiciente il fosso di Pratolungo, precisando che non risulta il cancello d'ingresso pedonale posto al civ. 38 sostituito dalla installazione di una griglia metallica e che l'area di ingresso al vano ascensore collegante al P1 risulta accorpata al bene de quo, risultando il cespite di fatto articolato in ingresso/area accettazione, zona filtro, 4 uffici, 2 ripostigli, magazzino, 2 depositi, officina, 2 disimpegni, 2 spogliatoi con 4 w.c., 2 servizi igienici, antibagno, lavaggio, montacarichi per auto, area pertinenziale su cui insistono 3 tettoie esterne.

- PIANO PRIMO (raggiungibile a mezzo di una rampa carrabile attualmente protetta da una cancellata in ferro e montacarichi) in autorimessa suddivisa in 23 posti auto con piccolo magazzino, area filtro collegante alla scala esterna in ferro di sicurezza, similmente allo stato dei luoghi se non per la leggera traslazione del portale carrabile e difformità nelle aperture finestrate, la presenza di un varco d'accesso alla adiacente copertura piana impropriamente resa calpestabile ed utilizzata a terrazzo (coperto altresì da illecita tettoia), segnalandone l'improprio diverso uso da autorimessa a deposito, come acclarato dalla presenza di numerose scaffalature metalliche in luogo dell'area destinata a parcheggio e dalla variazione del portale di accesso.

- PIANO SECONDO

in disimpegno, locale tecnico e lastrico solare, similmente allo stato di fatto, sebbene, tale livello risulta collegato al bene distinto al fg.293/part.1189/sub.4 e non al cespite in trattazione.

Mentre l'abitazione censita al fg.293/part.1189/sub.4 (BENE N. 2) articolata catastalmente in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere e terrazza, nella D.I.A. CE/2007/35015 variata con NUOVI TIPI CE/2008/73251 in ingresso/soggiorno/pranzo, bagno, 2 camere, angolo cottura e terrazza, risulta difforme dalla realtà essendo di fatto unita nell'uso e nella consistenza al cespite censito al fg.293/part.1189/sub.504 con improprio cambio della destinazione d'uso ad ufficio, disponendosi su tre livelli collegati verticalmente da un corpo scala dotato di ascensore suddivisi al:

-PIANO TERRA in ingressi alla scala di collegamento verticale ed al corpo ascensore.

-PIANO PRIMO in 3 vani ad uso ufficio, antibagno con doppio servizio igienico, archivio, terrazzo.

-PIANO SECONDO in disimpegno, archivio, lastrico solare.

Il compendio presenta complessivamente variazioni della disposizione di talune porzioni di tramezzi interni, dei prospetti, illeciti ampliamenti ed impropri cambi o diversi usi, disattendendo peraltro l'obbligazione della destinazione a parcheggio assunta con atto a rogito del Notaio Riccardo de Corato di Roma rep. 84901 del 19/09/2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 02/10/2007 ai nn. 175551/76165 essendo il piano primo utilizzato a magazzino come acclarato dalla presenza di scaffalature metalliche, necessitando di un ripristino dello stato dei luoghi per le opere in difformità essenziale e di pratiche edilizie in sanatoria (S.C.I.A.) per le variazioni consentite dal D.P.R. 380/01 così come modificato dalla Legge 105/2024.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)

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 rappresentato nei capitoli "PROVENIENZE VENTENNALI" e "REGOLARITA' EDILIZIA" si illustra che con COMPRAVENDITA (acclusa in allegato) datata 16/10/2007 a rogito del Notaio Riccardo de Corato di Roma, rep. 85064, racc. 23752, registrata a Roma il 22/10/2007 al n. 36612, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/10/2007 ai nn. 188771/82563, la società***** con sede in ***** acquistava il compendio staggito dai sig.ri ***** nato ***** il ***** nata ***** , alla cifra di euro 2.000.000,00 (duemilioni), e precisamente, come si legge nell'atto, il LOCALE AD USO INDUSTRIALE con accesso da via Tivoli nn. 36/38, sviluppato ai piani sotto strada e primo, composto da locale laboratorio, uffici, mensa e spogliatoi, tettoie, magazzini, accessorio e annessa area di pertinenza, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 293, part. 1189, subalterni 1, 2 e 3 graffiati tra loro (successivamente variati in data 18/12/2008 con pratica RM1692479 nel sub. 504, oggi pignorato), cat. D/8, R.C. euro 10.279,56 ed APPARTAMENTO ad uso civile abitazione, con accesso da via Tivoli n. 38, sito al piano primo, composto di tre camere e accessori riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 293, part. 1189, subalterni 4, cat. A/2, classe 1, vani 6, R.C. euro 433,82.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)

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 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)

Il compendio immobiliare confina con la limitrofa porzione di edificio censita catastalmente al fg.293/part.1190, appartamento identificato al fg.293/part.1189/sub.4, distacco su via Tivoli, fosso di Prato Lungo (affluente del fiume Aniene), salvo se altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)

L'appartamento confina con la limitrofa porzione di edificio censita catastalmente al fg.293/part.1190, capannone industriale/artigianale identificato al fg.293/part.1189/sub.504, distacco su via Tivoli, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
edificio industriale/artigianale	888,14 mq	1016,68 mq	1	1016,68 mq	3,20 m	terra
area coperta da tettoie	379,60 mq	379,60 mq	0,35	132,86 mq	5,00 m	terra
area esterna pertinenziale scoperta	488,72 mq	488,72 mq	0,15	73,31 mq	0,00 m	terra
area deposito/locali tecnici	108,00 mq	129,39 mq	0,8	103,51 mq	2,15 m	primo interrato
autorimessa	740,00 mq	780,00 mq	0,9	702,00 mq	3,50 m	primo
Totale superficie convenzionale:				2028,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2028,36 mq		

Si precisa che:

- le consistenze e le altezze sono state desunte dai grafici progettuali reperiti presso la P.A. e l'Ufficio Scopo Condono di Roma, oltre che dalle risultanze dell'Agenzia del Territorio (Catasto dei Fabbricati) ove non rilevate in loco a mezzo di metro laser "Leica Disto", precisando che le superfici e/o i diversi usi in difformità e/o superfetazione da quanto legittimato non sono state considerate.

- la superficie esterna pertinenziale scoperta è stata ricavata sottraendo dalla consistenza della particella 1189 del foglio 293 pari a 1.885,00 mq (desunta dalla visura storica estrapolata dal Catasto Terreni di Roma, riportata in allegato) l'area di sedime del fabbricato (1.016,68 mq) e delle tettoie esterne (379,60 mq) così come stabilita dai documenti grafici in atti dell'Ufficio Scopo Condono di cui si dirà in seguito.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità immobiliare	104,00 mq	120,16 mq	1	120,16 mq	2,74 m	primo
area esterna terrazzata	15,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	primo

manufatti accessori	9,50 mq	13,00 mq	0,50	6,50 mq	2,20 m	secondo
lastrico solare	90,00 mq	96,00 mq	0,15	14,40 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:			144,26 mq			
Incidenza condominiale:			0,00		%	
Superficie convenzionale complessiva:			144,26 mq			

Si precisa che le consistenze e le altezze sono state desunte dai grafici progettuali reperiti presso la P.A. e l'Ufficio Scopo Condonò di Roma, oltre che dalle risultanze dell'Agenzia del Territorio (Catasto dei Fabbricati) ove non rilevate in loco a mezzo di metro laser "Leica Disto", precisando che sono state considerate le superfici dei locali accessori di fatto parte dell'unità immobiliare variata impropriamente dalla destinazione abitativa ad ufficio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1999 al 08/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 1189, Sub. 1, Zc. 6 Categoria D8 Piano S1-T-2 Graffato sub. 2 - sub. 3
Dal 08/01/2001 al 16/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 1189, Sub. 1, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 10.279,56 Piano S1-T-2 Graffato sub. 2 - sub. 3
Dal 16/10/2007 al 18/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 1189, Sub. 1, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 10.279,56 Piano S1-T-2 Graffato sub. 2 - sub. 3
Dal 18/10/2008 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 1189, Sub. 504, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 15.952,00 Piano S1-T-1-2
Dal 02/07/2009 al 19/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 1189, Sub. 504, Zc. 6 Categoria D8 Rendita € 15.952,00 Piano S1-T-1-2

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 del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

- L'accesso al piano secondo, catastalmente assegnato al bene de quo, di fatto avviene esclusivamente dal limitrofo cespite (oggetto dello stesso lotto di vendita) censito al fg.293/part.1189/sub.4.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1999 al 22/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 1189, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 22/02/2002 al 16/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 1189, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 16/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 1189, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 19/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 293, Part. 1189, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 433,82 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 del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati

dall'impianto meccanografico.

- Il bene, con autonomo accesso dal piano terra, è dotato di corpo scala collegante al lastrico solare ed al locale accessorio posti al piano secondo, seppur catastalmente viene indicato il solo livello primo.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	293	1189	504	6	D8				15952 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Il cespite (unito nell'uso e nella consistenza all'unità immobiliare censita al fg.293/part.1189/sub.4 - BENE N. 2 della presente procedura esecutiva) si articola catastalmente al:

- PIANO PRIMO INTERRATO (collegato da una scala interna al P.T.) in 1 deposito e 2 ripostigli, difformemente dallo stato dei luoghi per il diverso dimensionamento e posizionamento di taluni pilastri, la chiusura di una porta, l'uso del sottoscala, la conformazione tondeggiante di una porzione di tamponatura perimetrale, la presenza del vano ascensore, risultando di fatto articolato in deposito, locale tecnico, ripostiglio sottoscala e vano ascensore non accessibile.

- PIANO TERRA (ove si collocano anche gli autonomi accessi al vano ascensore e scala di collegamento al P1) in ingresso/area accettazione, zona filtro, 3 uffici, 2 ripostigli, magazzino, officina, 2 depositi, 2 disimpegni, 2 spogliatoi con 4 w.c., 2 servizi igienici, antibagno, lavaggio, montacarichi per auto e 2 tettoie realizzate sull'area esterna pertinenziale dotata di accesso carrabile (civ. 36) e pedonale (civ. 38) similmente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento, conformazione e posizionamento di taluni pilastri, l'apertura di 3 uscite di sicurezza, diversa disposizione dei tramezzi interni, variazione dell'accesso all'area lavaggio ed esternamente per la chiusura dello spazio sotto rampa (improprio magazzino), realizzazione di un setto separatore in prossimità della scala (uscita di sicurezza del P1) e di una tettoia in ampliamento sul fronte prospiciente il fosso di Pratolungo, precisando che non risulta il cancello d'ingresso pedonale posto al civ. 38 sostituito dalla installazione di una griglia metallica e che l'area di ingresso al vano ascensore collegante al P1 risulta accorpata al bene de quo, risultando il cespite di fatto articolato in ingresso/area accettazione, zona filtro, 4 uffici, 2 ripostigli, magazzino, 2 depositi, officina, 2 disimpegni, 2 spogliatoi con 4 w.c., 2 servizi igienici, antibagno, lavaggio, montacarichi per auto, area pertinenziale su cui insistono 3 tettoie esterne.

- PIANO PRIMO (raggiungibile a mezzo di una rampa carrabile attualmente protetta da una cancellata in ferro e montacarichi)

in autorimessa suddivisa in 23 posti auto con piccolo magazzino, area filtro collegante alla scala esterna in ferro di sicurezza, similmente allo stato dei luoghi se non per la leggera traslazione del portale carrabile e difformità nelle aperture finestrate, la presenza di un varco d'accesso alla adiacente copertura piana impropriamente resa calpestabile ed utilizzata a terrazzo (coperto altresì da illecita tettoia), segnalandone l'improprio diverso uso da autorimessa a deposito, come acclarato dalla presenza di numerose scaffalature metalliche in luogo dell'area destinata a parcheggio e dalla variazione del portale di accesso.

- PIANO SECONDO

in disimpegno, locale tecnico e lastrico solare, similmente allo stato di fatto, sebbene, tale livello risulta collegato al bene distinto al fg.293/part.1189/sub.4 e non al cespite in trattazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	293	1189	4	6	A2	1	6 vani	99 mq	433,82 €	1	

Corrispondenza catastale

L'abitazione si compone catastalmente di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere e terrazzo difformemente dalla realtà essendo unito nell'uso e nella consistenza al cespite censito al fg.293/part.1189/sub.504 (BENE N. 1 della presente procedura esecutiva) ed al B.C.N.C. (disimpegno, corpo scala e locale tecnico) articolandosi nello stato di fatto, con improprio cambio della destinazione d'uso ad ufficio, su tre livelli collegati verticalmente da un corpo scala dotato di ascensore suddivisi al

-PIANO TERRA in ingressi alla scala di collegamento verticale ed al corpo ascensore.

-PIANO PRIMO in 3 vani ad uso ufficio, antibagno con doppio servizio igienico, archivio, terrazzo.

-PIANO SECONDO in disimpegno, archivio, lastrico solare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)

Il bene, necessita di qualche intervento legato allo stato di vetustà ed uso, sebbene risultavano al momento del sopralluogo in corso opere edili di manutenzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)

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

Il compendio sito in Roma alla via Tivoli 36-38, composto di piano sotto strada, piano terra e primo, riportato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 293, part. 1189, sub. 504, cat. D/8, nonché via Tivoli n. 38, piano primo, identificato al foglio 293, part. 1189 (l'identificativo della particella è omissa nella stesura della locazione), sub. 4 è locato con contratto, registrato il 19/01/2024 al n. 001215-serie 3T con codice identificativo ***** alla società **** Omissis **** con sede in *****

***** , PEC **** Omissis **** in persona del legale rappresentante **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** con validità di anni 6 a decorrere dal 01/02/2024 al 01/03/2030 rinnovabile per ulteriori 6 anni, salvo disdetta da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata a/r e/o posta certificata almeno sei mesi prima della scadenza, fissando un canone di locazione, da aggiornare annualmente a partire dal secondo anno sulla base del 75% delle variazioni ISTAT intervenute nell'anno precedente, di €/anno 156.000,00 oltre IVA ridotto per il primo anno ad € 60.000,00 oltre IVA in virtù dei lavori di ripristino e manutenzione straordinaria a spese del locatore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1963	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Gaetano Ciuro coadiutore temporaneo del Notaio Filippo Calabresi di Roma	12/12/1963	24001	10290
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	19/12/1963	109383	77700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	20/12/1963	11561	1564
Dal 07/07/1988	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/07/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	04/07/1989	2	12660
Dal 16/10/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo de Corato di Roma	16/10/2007	85064	23752
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/10/2007	188771	82563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	22/10/2007	36612	

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 ILLUSTRA, RINVIANDO AL CAPITOLO "REGOLARITA' EDILIZIA", QUANTO SEGUE:

1) In data 12/12/1963 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Gaetano Ciuro coadiutore temporaneo del Notaio Filippo Calabresi di Roma, rep. 24001, racc. 10290, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 20/12/1963 al n. 11561, volume 1564, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 19/12/1963 ai nn. 109383/77700, il Cav. Del Lavoro **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** vendeva in parti uguali pro-indiviso ai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** che accettavano ed acquistavano l'appezzamento di terreno sito a Roma, in Agro Romano al Km 11.250 della via Tiburtina, con fronte su nuova via di Piano Regolatore della superficie di circa 2.350,00 mq, di forma trapezoidale, confinante con nuova via di Piano Regolatore, Società **** Omissis ****, fosso di Pratolungo, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** salvo altri, su cui successivamente vennero realizzati gli immobili staggit.

2) In data **** decedeva a **** il sig. **** Omissis **** lasciando eredi della quota pari a 1/2 sui beni oggetto della presente relazione, la moglie sig.ra **** Omissis **** e la figlia sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

3) In data 03/11/1988 la sig.ra **** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, rinunciava alla eredità del consorte con dichiarazione resa davanti alla Pretura di Roma-Ufficio Affari Civili Non Contenziosi, fascicolo 3211/88, cronologico 3889, trascritta a Roma 1 il 05/12/1988 ai nn. 101387/60349.

4) In data 04/07/1989 veniva registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4, classificata al n. 2 del volume 12660, la DENUNCIA DI SUCCESSIONE (non trascritta) del sig. **** Omissis ****, risultando la sig.ra **** Omissis **** unica erede e pertanto proprietaria della intera quota dei beni caduti in successione (pari a 1/2 del compendio staggit).

5) In data 16/10/2007 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Riccardo de Corato di Roma, rep. 85064, racc. 23752, registrato a Roma il 22/10/2007 al n. 36612, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/10/2007 ai nn. 188771/82563, la società **** Omissis **** con sede in **** C.F. **** Omissis **** acquistava il compendio staggit dai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** alla cifra di euro

2.000.000,00 (duemilioni), e precisamente, come si legge nell'atto, il LOCALE AD USO INDUSTRIALE con accesso da via Tivoli nn. 36/38, sviluppato ai piani sotto strada e primo, composto da locale laboratorio, uffici, mensa e spogliatoi, tettoie, magazzini, accessori e annessa area di pertinenza, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 293, part. 1189, subalterni 1, 2 e 3 graffiati tra loro (successivamente variati in data 18/12/2008 con pratica RM1692479 nel sub. 504, oggi pignorato), cat. D/8, R.C. euro 10.279,56 ed APPARTAMENTO ad uso civile abitazione, con accesso da via Tivoli n. 38, sito al piano primo, composto di tre camere e accessori riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 293, part. 1189, subalterni 4, cat. A/2, classe 1, vani 6, R.C. euro 433,82, edificati, come dichiarato dai venditori, sul terreno di loro proprietà in forza di licenza edilizia 238/65, licenza edilizia in variante 1791/68, e concessione edilizia in sanatoria 241/94, oltre che dichiarato agibile con certificato 907/71.

6) In data 23/10/2007 veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' contro **** Omissis ****, a favore di **** Omissis **** nascente dal detto ATTO DI COMPRAVENDITA datato 16/10/2007 a rogito del Notaio Riccardo de Corato di Roma, rep. 85064, racc. 23752, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/10/2007 ai nn. 188771/82563.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario
Iscritto a Roma 1 il 23/10/2007
Reg. gen. 188772 - Reg. part. 47447
Quota: 1/1
Importo: € 5.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 2.600.000,00
Rogante: Notaio Riccardo De Corato di Roma
Data: 16/10/2007
N° repertorio: 85065
N° raccolta: 23753
Note: annotata di erogazione parziale il 09/07/2008 ai nn. 85667/18881 ed il 06/11/2008 ai nn. 146002/26893; di rinegoziazione e proroga il 03/02/2009 ai nn. 13637/2791; di erogazione a saldo il 02/04/2009 ai nn. 43922/7787 e di riforma piano ammortamento il 04/04/2013 ai nn. 33015/3793.
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Roma il 04/10/2019
Reg. gen. 117136 - Reg. part. 22027
Quota: 1/1

Importo: € 128.902,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.451,41
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 02/10/2019
N° repertorio: 16207
N° raccolta: 9719
Note: l'ipoteca grava sul compendio staggito in trattazione.

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 08/03/2022

Reg. gen. 28064 - Reg. part. 19638

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: la formalità grava sui beni oggetto della presente relazione censiti presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 293, part. 1189, sub. 504, categoria D/8 ed al foglio 293, part. 1189, sub. 4, categoria A/2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)

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

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

Strumento di Attuazione > TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Programma Integrato

DENOMINAZIONE: PRINT att. mun. V Tiburtino - Quarto S. Eusebio - Città da ristrutturare.

MUNICIPIO: IV

2) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

-TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 >
SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.
SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE: Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

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

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE art. 134, co. I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs 42/2004 >
lettera C) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36).

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

BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE E AZIONI STRATEGICHE DEL PTPR > BENI DEL
PATRIMONIO NATURALE > Schema del Piano Regolatore dei Parchi (Areali – art. 46 L.R. 29/1997 – DGR
11746/1993 – DGR 1100/2002).

BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE > Sistema del Tessuto Contemporaneo: Tessuto Urbano (Carta dell'Uso
del Suolo -1999).

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36),
PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)**

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N.
36-38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO S1-T-1 (CATASTALMENTE PS1-T-1-2)**

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA,
REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA ED OBBLIGO (che qui devono intendersi interamente riportati),
EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITE INDAGINI
CATASTALI, ANALIZZATE LE ISTANZE DI CONDONO, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI
DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 ss.mm.ii. 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 17/06/1963 venne presentato presso la Ripartizione XV del Comune di Roma un PROGETTO per la costruzione di un EDIFICIO INDUSTRIALE con protocollo 30213 (accluso in allegato) da realizzarsi sul terreno censito al foglio 293, particella 20.

2) In data 12/12/1963 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Gaetano Ciuro coadiutore temporaneo del Notaio Filippo Calabresi di Roma, rep. 24001, racc. 10290, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 20/12/1963 al n. 11561, volume 1564, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 19/12/1963 ai nn. 109383/77700, il ***** **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** vendeva in parti uguali pro-indiviso ai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** che accettavano ed acquistavano l'appezzamento di terreno sito a Roma, in Agro Romano al Km 11.250 della via Tiburtina, con fronte su nuova via di Piano Regolatore della superficie di circa 2.350,00 mq, di forma trapezoidale, distinto nel Catasto Terreni con porzione della particella 20 del foglio 293 (come si evince dalla planimetria acclusa al citato atto riportato in allegato) confinante con nuova via di Piano Regolatore, Società **** Omissis ****, fosso di Pratolungo, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** salvo altri, su cui successivamente vennero realizzati gli immobili staggiti.

3) In data 12/12/1963 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott. Gaetano Ciuro coadiutore temporaneo del Notaio Filippo Calabresi di Roma, rep. 24000, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 14/12/1963 al n. 11129, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 17/12/1963 al n. 76980 di formalità, i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, acquistavano l'appezzamento di terreno sito a Roma, in Agro Romano al Km 11.250 della via Tiburtina, con fronte su nuova via di Piano Regolatore della superficie di circa 2.300,00 mq distinto nel Catasto Terreni con porzione della particella 20 del foglio 293 confinante con nuova via di Piano Regolatore, fosso di Pratolungo, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** salvo altri, ovvero posto in adiacenza al terreno acquistato dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** con atto rep. rep. 24001 rogato in pari data dallo stesso notaio.

4) In data 17/04/1964 la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole, ratificato dal Sindaco del Comune di Roma con nota 26948 del 30/05/1964, approvando il progetto 30213/63 e subordinando il rilascio della licenza di costruzione alla presentazione di atti mediante i quali i proprietari delle aree interessate dalla costruzione si obbligavano a sistemare, mantenere, destinare alcune porzioni indicate in seguito da destinarsi a parcheggi e fascia verde.

5) In data 03/03/1965 con ATTO DI SOTTOMISSIONE (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott. Gaetano Ciuro coadiutore temporaneo del Notaio Filippo Calabresi di Roma, rep. 28932, racc. 11561, registrato a Roma in data 23/03/1965, al n. 5021, vol. 991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 16/03/1965 ai nn. 18945/12744 i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietari della complessiva area di circa mq 4.200,39

(area di sedime e pertinenza del fabbricato da edificarsi al netto delle porzioni da vincolare a parcheggi e fascia verde richieste dal Comune di Roma ai fini dell'approvazione del progetto) sita nella zona industriale di Roma censita al foglio 293, particella 20 si obbligavano a realizzare sulla stessa uno stabilimento industriale tecnicamente organizzato ai sensi della Legge 346/41 di cui si obbligavano a rispettarne le prescrizioni.

6) In data 29/07/1965 con ATTO DI OBBLIGO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott. Gaetano Ciuro coadiutore temporaneo del Notaio Filippo Calabresi di Roma, rep. 30661, racc. 12034, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 13/08/1965 al n. 13898, volume 1078, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 03/08/1965 ai nn. 53955/36252, i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** proprietari dell'appezzamento di terreno sito a Roma, in Agro Romano al Km 11.250 della via Tiburtina, con fronte su nuova via di Piano Regolatore della superficie di circa 2.350,00 mq, distinto nel Catasto Terreni con porzione della particella 20 del foglio 293 desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma al fine del rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto prot. 30213/63 si impegnavano a sistemare e mantenere a giardino una fascia di terreno della larghezza di ml 10 prospiciente la proprietà e corrente lungo la nuova via di Piano Regolatore (attualmente denominata via Tivoli) come dalla planimetria acclusa all'atto e riportata in allegato.

7) In data 29/07/1965 con ATTO DI OBBLIGO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott. Gaetano Ciuro coadiutore temporaneo del Notaio Filippo Calabresi di Roma, rep. 30662, racc. 12035, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 07/08/1965 al n. 13620, volume 1076, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 03/08/1965 ai nn. 53954/36251, i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, proprietari dell'appezzamento di terreno sito a Roma, in Agro Romano al Km 11.250 della via Tiburtina, con fronte su nuova via di Piano Regolatore della superficie di circa 2.300,00 mq, distinto nel Catasto Terreni con porzione della particella 20 del foglio 293, desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma al fine del rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto prot. 30213/63 si impegnavano a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 996,00, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino la fascia verde antistante il fabbricato della larghezza di ml 10 corrente lungo la nuova via di Piano Regolatore (attualmente denominata via Tivoli) come dalla planimetria acclusa all'atto e riportata in allegato.

8) In data 28/09/1965 veniva rilasciata ai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** dalla Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Roma la LICENZA EDILIZIA n. 238/A (acclusa in allegato) per la realizzazione del fabbricato industriale posto sulla particella 20 del foglio 293, precisando che il fabbricato ab origine realizzato sulla base del progetto 30213/63 autorizzato con licenza di costruzione 238/A/65 presentava una estensione di circa il doppio dell'immobile pignorato, ricadendo specularmente parte nella porzione intestata ai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e per la restante consistenza sul terreno dei sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** E **** Omissis **** definendo il confine delle proprietà l'asse di specchiatura e simmetrica della conformazione planimetrica che comunque risultava unita nell'uso e nella consistenza.

Nella relazione tecnica inerente la costruzione dell'edificio industriale di proprietà dei fratelli **** Omissis **** ad uso "fabbrica di trasformatori, regolatori di luci teatrali, cabine di trasformazione, proiettori, diffusori e saldatrici elettriche statiche", sito in Roma alla via Tivoli (km 10,100 della via Tiburtina) si legge:

"L'edificio industriale in questione copre una superficie di mq 2.100,00 circa ed è costituito da tre gruppi principali.

Il primo è un blocco abitativo lungo il fronte di via Tivoli e comprende gli uffici amministrativi, quelli tecnici e l'abitazione del guardiano.

Il secondo è il locale macchine.

Il terzo comprende i servizi igienici e la mensa degli operai.

All'esterno è prevista un'ampia zona libera destinata al parcheggio auto e al verde costituito da albero ad alto fusto ad essenza resinosa.

La struttura portante del locale officina è costituita da tre file di pilastri in cemento armato gettati in opera, incordolati alla base e alla punta, sostenenti due ordini di travi precomprese e prefabbricate a sezione variabile della luce di m. 19,00, semplicemente appoggiate sui pilastri di cui sopra.

Le travi precomprese sorreggono a loro volta una serie di tegoloni nervati anch'essi prefabbricati e precompressi delle dimensioni di m 6,06 x m 1,00. Uno strato di materiale coibente è interposto tra i tegoloni e lastre di eternit. Tali lastre completano la copertura del locale macchine.

Il gruppo degli uffici e quello dei servizi degli operai sono invece costituiti da una struttura portante in c.a. di tipo tradizionale gettata in opera.

La tamponatura dell'intero complesso è costituita da due pareti di cui quella esterna è in mattoni pieni a faccia vista, quella interna, posta ad una distanza dalla prima di circa 8,00 o 10,00 cm è in laterizi forati di cm 12 di spessore.

I pavimenti posti al piano terra riposano su un vespaio dello spessore di cm 50,00."

9)In data 31/10/1966 veniva presentato presso la Ripartizione XV del Comune di Roma la VARIANTE prot. 50661 (acclusa in allegato) al progetto 30213/63 relativo all'EDIFICIO INDUSTRIALE in realizzazione, approvata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 02/04/1968.

Nella "scheda istruttoria del progetto edilizio" (acclusa in allegato) redatta a cura della XV Ripartizione del Comune di Roma si legge: "trattasi di variante al progetto 30213/63 con licenza 238/A del 28/09/1965. La variante consiste in una diversa sistemazione interna e nel variare leggermente il perimetro dell'edificio senza, pertanto, alcun aumento di superficie coperta e di volumetria, rispetto al precedente progetto con licenza..."

10)In data 13/09/1968 veniva rilasciata ai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** dalla Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Roma la CONCESSIONE EDILIZIA n. 1791 (acclusa in allegato).

L'edificio industriale sito in Roma alla via Tivoli venne realizzato a cavallo di due lotti contigui di cui uno di proprietà fratelli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, l'altro di proprietà dei

fratelli **** Omissis **** e **** Omissis **** risultando un unico organismo edilizio sebbene suddiviso in gruppi diversi di proprietari.

L'intero fabbricato assumeva così presso il Catasto dei Fabbricati l'identificativo catastale di fg.293/part.496, mentre le corti pertinenti le particelle n. 280 (area attribuita ai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****) e n. 278 (area attribuita ai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****).

11) In data 28/11/1971 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Roma, vista la domanda 41314/69 presentata dai fratelli **** Omissis **** presso la Ripartizione XV, visti i progetti 30213/63, 50661/66, la CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' n. 907 (acclusa in allegato) per l'edificio industriale posto alla via Tivoli civici nn. 36, 38, 40, 42.

12) In data 30/09/1986 i due gruppi di proprietari presentavano presso la XX Circoscrizione del Comune di Roma, ognuno per proprio conto, domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85:

- i fratelli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** con protocollo 7502/CE e progressivo 0080841409 recepito dalla XV Ripartizione con prot. 135048/87/2 (accluso in allegato) diretta ad ottenere la concessione in sanatoria relativa alla realizzazione di tettoie esterne, modifiche interne e la costruzione di un muro divisorio all'interno dell'edificio con conseguente divisione in due unità immobiliari, assumendo l'immobile l'identificativo catastale di fg.293/particelle 496-278 graffate.

- i fratelli **** Omissis **** e **** Omissis **** con protocollo 7503/CE e progressivo 0080841308 recepito dalla XV Ripartizione con prot. 135278/87 (accluso in allegato) diretta ad ottenere la concessione in sanatoria relativa alla realizzazione di tettoie esterne (mq 133,30), modifiche interne nella zona servizi e palazzina uffici, oltre alla costruzione di un muro divisorio all'interno dell'edificio con conseguente divisione in due unità immobiliari, assumendo l'immobile l'identificativo catastale di fg.293/particelle 496-280 graffate.

Nella "relazione giurata" prot. 47244/93 a firma dell'Ing. **** Omissis **** veniva indicato che le tettoie erano state realizzate in acciaio HEA 180 e le travi in acciaio NP profilato a C da 180. Sulle travi erano state appoggiate lamiera grecate di acciaio zincato con nervature di altezza 120 mm in leggera pendenza per permettere il deflusso delle acque piovane verso l'esterno, mentre il muro divisorio interno al capannone era stato costruito parte in blocchetti di tufo e parte in elementi prefabbricati di calcestruzzo, risultando altresì gli impianti tecnici dei due locali separati tra loro fin dall'epoca di realizzazione. Inoltre, nella stessa veniva indicato che la superficie delle tettoie risultava pari alla superficie ragguagliata di 227,76 mq (=379,60 mq x 0,6) in luogo della consistenza di 133,30 mq indicata nella domanda di condono.

13) In data ***** decedeva a ***** il sig. **** Omissis **** lasciando eredi della quota pari a 1/2 sui beni

oggetto della presente relazione, la moglie sig.ra **** Omissis **** e la figlia sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

14) In data 03/11/1988 la sig.ra **** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, rinunciava alla eredità del consorte con dichiarazione resa davanti alla Pretura di Roma-Ufficio Affari Civili Non Contenziosi, fascicolo 3211/88, cronologico 3889, trascritta a Roma 1 il 05/12/1988 ai nn. 101387/60349.

15) In data 03/04/1989 con protocolli 34722-34723-34724-34725 venivano presentate presso l'U.T.E. (Ufficio Tecnico Erariale) le planimetrie catastali (accluse in allegato) dell'edificio comprensivo sul perimetro delle tettoie realizzate e della rappresentazione grafica della linea di separazione interna del capannone con indicazione delle diverse proprietà attribuite nella porzione destra entrando da via Tivoli ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** e nella sinistra ai sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, risultando il bene staggito censito al fg.293/part.496/sub.1-2-3-4.

16) In data 04/07/1989 veniva registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 4, classificata al n. 2 del volume 12660, la DENUNCIA DI SUCCESSIONE (non trascritta) del sig. **** Omissis ****, risultando la sig.ra **** Omissis **** unica erede e pertanto proprietaria delle intere quote dei beni caduti in successione (pari a 1/2 del compendio staggito).

17) In data 08/06/1994 veniva rilasciata al sig. **** Omissis **** dalla Ripartizione XV - Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Roma la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 241/S (acclusa in allegato), legittimante la realizzazione delle tettoie esterne, delle modifiche interne nella zona servizi e palazzina uffici, oltre alla costruzione del muro divisorio all'interno dell'edificio con conseguente divisione in due unità immobiliari.

18) In data 08/01/1998 con frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale - U.T.E. - di Roma con protocollo 10125/98 (accluso in allegato) le particelle graffate n. 496 (edificio) con 278 (corte) del foglio 293 di proprietà dei fratelli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e le particelle n. 496 (edificio) con 280 (corte) del foglio 293 di proprietà dei fratelli **** Omissis **** e **** Omissis **** venivano soppresse generando le particelle n. 1189 (**** Omissis **** e **** Omissis ****) e n. 1190 (**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****) dello stesso foglio, con la precisazione che la particella 1189 assumeva in data 14/05/1999 con variazione catastale i subalterni nn. 1-2-3 graffati e sub. 4 (cespite staggito - BENE n.2).

19)In data 12/06/2007 la società **** Omissis ****, compromissaria acquirente, presentava una DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - D.I.A. presso il Municipio 5 del Comune di Roma con prot. CE/2007/35015 (acclusa in allegato unitamente al progetto illustrativo delle opere da realizzarsi) ai sensi degli artt. 22, 23 e 37 del D.P.R. 380/01 - T.U.E. per la realizzazione di un parcheggio pertinenziale (ex art. 9 L. 122/89) ed opere interne.

Nella "relazione tecnica" si elencavano tra le opere da realizzarsi la rimozione delle lastre di copertura in eternit con sostituzione in pannelli di alluminio con interposto isolamento termico, la realizzazione di un parcheggio interno pertinenziale ed opere interne di adeguamento dell'immobile alla nuova attività da insediarsi.

20)In data 19/09/2007 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Riccardo de Corato di Roma, rep. 84901, racc. 23649, registrato a Roma in data 01/10/2005 al n. 32978, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 02/10/2007 ai nn. 175551/76165, i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, per sé, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnavano a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 740,00 a parcheggio privato.

21)In data 16/10/2007 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Riccardo de Corato di Roma, rep. 85064, racc. 23752, registrato a Roma il 22/10/2007 al n. 36612, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/10/2007 ai nn. 188771/82563, la società **** Omissis **** con sede in ***** C.F. **** Omissis **** acquistava il compendio staggito dai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** alla cifra di euro 2.000.000,00 (duemilioni), e precisamente, come si legge nell'atto, il LOCALE AD USO INDUSTRIALE con accesso da via Tivoli nn. 36/38, sviluppato ai piani sotto strada e primo, composto da locale laboratorio, uffici, mensa e spogliatoi, tettoie, magazzini, accessori e annessa area di pertinenza, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 293, part. 1189, subalterni 1, 2 e 3 graffiati tra loro (successivamente variati in data 18/12/2008 con pratica RM1692479 nel sub. 504, oggi pignorato), cat. D/8, R.C. euro 10.279,56 ed APPARTAMENTO ad uso civile abitazione, con accesso da via Tivoli n. 38, sito al piano primo, composto di tre camere e accessori riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 293, part. 1189, subalterni 4, cat. A/2, classe 1, vani 6, R.C. euro 433,82, edificati, come dichiarato dai venditori, sul terreno di loro proprietà in forza di licenza edilizia 238/65, licenza edilizia in variante 1791/68, e concessione edilizia in sanatoria 241/94, oltre che dichiarato agibile con certificato 907/71.

22)In data 23/10/2007 veniva trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' contro **** Omissis ****, a favore di **** Omissis **** nascente dal detto ATTO DI COMPRAVENDITA datato 16/10/2007 a rogito del Notaio Riccardo de Corato di Roma, rep. 85064, racc. 23752, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/10/2007 ai nn. 188771/82563.

23)In data 30/12/2008 la società **** Omissis **** presentava presso il V Municipio del Comune di Roma con

protocollo CE/2008/73251 i NUOVI TIPI (acclusi in allegato) alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - D.I.A. prot. CE/2007/35015, precisando questo perito che la descritta documentazione veniva fornita dalla P.A. priva di certificato di fine lavori e collaudo di cui nulla è dato di sapere.

24) In data 18/12/2008 con variazione catastale per ampliamento-ristrutturazione protocollo RM1692479 (n. 132458.1/2008) il bene censito al foglio 293, part.1189, sub. 1-2-3 assumeva gli identificativi di foglio 293, part. 1189, sub. 504 (cespite staggito - BENE n.1) conforme nella planimetria a quanto chiesto di realizzare con D.I.A. CE/2007/35015 e NUOVI TIPI CE/2008/73251, mentre non veniva presentata variazione del bene identificato al fg.293/part.1189/sub.4 a seguito delle modifiche apportate.

25) Attualmente il compendio identificato al fg.293/part.1189/sub. 504 (BENE N. 1) risulta unito nell'uso e nella consistenza all'unità immobiliare censita al fg.293/part.1189/sub.4 (BENE N. 2) articolandosi catastalmente e nella D.I.A. CE/2007/35015 variata con NUOVI TIPI CE/2008/73251 al:

- PIANO PRIMO INTERRATO (collegato da una scala interna al P.T.)
in 1 deposito e 2 ripostigli, difformemente dallo stato dei luoghi per il diverso dimensionamento e posizionamento di taluni pilastri, la chiusura di una porta, l'uso del sottoscala, la conformazione tondeggiante di una porzione di tamponatura perimetrale, la presenza del vano ascensore, risultando di fatto articolato in deposito, locale tecnico, ripostiglio sottoscala e vano ascensore non accessibile.

- PIANO TERRA (ove si collocano anche gli autonomi accessi al vano ascensore e scala di collegamento al P1)
in ingresso/area accettazione, zona filtro, 3 uffici, 2 ripostigli, magazzino, officina, 2 depositi, 2 disimpegni, 2 spogliatoi con 4 w.c., 2 servizi igienici, antibagno, lavaggio, montacarichi per auto e 2 tettoie realizzate sull'area esterna pertinenziale dotata di accesso carrabile (civ. 36) e pedonale (civ. 38) similmente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento, conformazione e posizionamento di taluni pilastri, l'apertura di 3 uscite di sicurezza, diversa disposizione dei tramezzi interni, variazione dell'accesso all'area lavaggio ed esternamente per la chiusura dello spazio sotto rampa (improprio magazzino), realizzazione di un setto separatore in prossimità della scala (uscita di sicurezza del P1) e di una tettoia in ampliamento sul fronte prospiciente il fosso di Pratolungo, precisando che non risulta il cancello d'ingresso pedonale posto al civ. 38 sostituito dalla installazione di una griglia metallica e che l'area di ingresso al vano ascensore collegante al P1 risulta accorpata al bene de quo, risultando il cespite di fatto articolato in ingresso/area accettazione, zona filtro, 4 uffici, 2 ripostigli, magazzino, 2 depositi, officina, 2 disimpegni, 2 spogliatoi con 4 w.c., 2 servizi igienici, antibagno, lavaggio, montacarichi per auto, area pertinenziale su cui insistono 3 tettoie esterne.

- PIANO PRIMO (raggiungibile a mezzo di una rampa carrabile attualmente protetta da una cancellata in ferro e montacarichi)
in autorimessa suddivisa in 23 posti auto con piccolo magazzino, area filtro collegante alla scala esterna in ferro di sicurezza, similmente allo stato dei luoghi se non per la leggera traslazione del portale carrabile e difformità nelle aperture finestrate, la presenza di un varco d'accesso alla adiacente copertura piana impropriamente resa calpestabile ed utilizzata a terrazzo (coperto altresì da illecita tettoia), segnalandone l'improprio diverso uso da

autorimessa a deposito, come acclarato dalla presenza di numerose scaffalature metalliche in luogo dell'area destinata a parcheggio e dalla variazione del portale di accesso.

- PIANO SECONDO

in disimpegno, locale tecnico e lastrico solare, similmente allo stato di fatto, sebbene, tale livello risulta collegato al bene distinto al fg.293/part.1189/sub.4 e non al cespite in trattazione.

Mentre l'abitazione censita al fg.293/part.1189/sub.4 (BENE N. 2) articolata catastalmente in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere e terrazza, nella D.I.A. CE/2007/35015 variata con NUOVI TIPI CE/2008/73251 in ingresso/soggiorno/pranzo, bagno, 2 camere, angolo cottura e terrazza, risulta difforme dalla realtà essendo di fatto unita nell'uso e nella consistenza al cespite censito al fg.293/part.1189/sub.504 con improprio cambio della destinazione d'uso ad ufficio, disponendosi su tre livelli collegati verticalmente da un corpo scala dotato di ascensore suddivisi al:

- PIANO TERRA in ingressi alla scala di collegamento verticale ed al corpo ascensore.
- PIANO PRIMO in 3 vani ad uso ufficio, antibagno con doppio servizio igienico, archivio, terrazzo.
- PIANO SECONDO in disimpegno, archivio, lastrico solare.

CONCLUDENDO:

Il compendio presenta complessivamente variazioni della disposizione di talune porzioni di tramezzi interni, dei prospetti, illeciti ampliamenti ed impropri cambi o diversi usi, disattendendo peraltro l'obbligazione della destinazione a parcheggio assunta con atto a rogito del Notaio Riccardo de Corato di Roma rep. 84901 del 19/09/2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 02/10/2007 ai nn. 175551/76165 essendo il piano primo utilizzato a magazzino come acclarato dalla presenza di scaffalature metalliche, necessitando di un ripristino dello stato dei luoghi per le opere in difformità essenziale e di pratiche edilizie in sanatoria (S.C.I.A.) per le variazioni consentite dal D.P.R. 380/01 così come modificato dalla Legge 105/2024.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA TIVOLI CIV. N. 38 (DI FATTO CIV. N. 36), PIANO 1-2 (CATASTALMENTE P1)

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

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** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)

Piena proprietà su COMPLESSO EDILIZIO cielo/terra (PS1-PT-P1-P2) adibito prevalentemente ad uso industriale con uffici, servizi e parcheggi, oltre ad area esterna pertinenziale dotata di tettoie, ubicato a Roma in zona Tor Cervara con accesso da via Tivoli civ. n. 36, confinante con la limitrofa porzione di edificio censita catastalmente al fg.293/part.1190, distacco su via Tivoli, fosso di Prato Lungo (affluente del fiume Aniene), salvo se altri, censito catastalmente al foglio 293, particella 1189, sub. 504, z.c. 6, cat. D/8, rendita euro 15.952,00, unito nell'uso e nella consistenza all'unità immobiliare ad uso abitativo (di fatto ufficio) censita al foglio 293, particella 1189, sub. 4, z.c. 6, cat. A/2, cl.1, cons. 6 vani, sup. cat. 99 mq, rendita euro 433,82 (BENE n. 2). Il cespite, ab origine compreso in un più ampio fabbricato costruito a cavallo di due lotti contigui di diversa proprietà seppur unite nell'uso e nella consistenza venne costruito sulla base del PROGETTO 30213/63 autorizzato con LICENZA EDILIZIA n. 238/A/63 (oggetto di ATTO DI SOTTOMISSIONE del 03/03/1965 a rogito del Notaio Filippo Calabresi di Roma, rep. 28932, trascritto in data 16/03/1965 alla form. 12744, ATTI DI OBBLIGO del 29/07/1965 a rogito del Notaio Filippo Calabresi di Roma, rep. 30661 e rep. 30662, trascritti in data 03/08/1965 alla form. 36252 ed alla form. 36251), variato con progetto 50661/66 autorizzato con CONCESSIONE n. 1791/68, DICHIARATO ABITABILE con certificato n. 907/71 e legittimato con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 241/S/94 rilasciata a seguito di ISTANZA DI CONDONO prot. 135278/87 presentata ai sensi della L. 47/85 diretta ad ottenere il frazionamento del bene de quo dalla maggiore consistenza iniziale e la realizzazione di tettoie esterne in ampliamento, oltre che interessato da D.I.A. prot. CE/2007/35015 variata con NUOVI TIPI CE/2008/73251 (fornite dalla P.A. carenti della certificazione di fine lavori, collaudo ed agibilità) per la realizzazione di un intero piano destinato a parcheggio pertinenziale vincolato nella destinazione con ATTO DI OBBLIGO edilizio rep. 84901 del 19/09/2007, trascritto alla form. 76165 del 02/10/2007, componendosi catastalmente e progettualmente al: - PIANO PRIMO INTERRATO (collegato da una scala interna al P.T.) in 1 deposito e 2 ripostigli, difformemente dallo stato dei luoghi per il diverso dimensionamento e posizionamento di taluni pilastri, la chiusura di una porta, l'uso del sottoscala, la conformazione tondeggianti di una porzione di tamponatura perimetrale, la presenza del vano ascensore, risultando di fatto articolato in deposito, locale tecnico, ripostiglio sottoscala e vano ascensore non accessibile. - PIANO TERRA (ove si collocano anche gli autonomi accessi al vano ascensore e scala di collegamento al P1) in ingresso/area accettazione, zona filtro, 3 uffici, 2 ripostigli, magazzino, officina, 2 depositi, 2 disimpegni, 2 spogliatoi con 4 w.c., 2 servizi igienici, antibagno, lavaggio, montacarichi per auto e 2 tettoie realizzate sull'area esterna pertinenziale dotata di accesso carrabile (civ. 36) e pedonale (civ. 38) similmente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento, conformazione e posizionamento di taluni pilastri, l'apertura di 3 uscite di sicurezza, diversa disposizione dei tramezzi interni, variazione dell'accesso all'area lavaggio ed esternamente per la chiusura dello spazio sotto rampa (improprio magazzino),

realizzazione di un setto separatore in prossimità della scala (uscita di sicurezza del P1) e di una tettoia in ampliamento sul fronte prospiciente il fosso di Pratolungo, precisando che non risulta il cancello d'ingresso pedonale posto al civ. 38 sostituito dalla installazione di una griglia metallica e che l'area di ingresso al vano ascensore collegante al P1 risulta accorpata al bene de quo, risultando il cespite di fatto articolato in ingresso/area accettazione, zona filtro, 4 uffici, 2 ripostigli, magazzino, 2 depositi, officina, 2 disimpegni, 2 spogliatoi con 4 w.c., 2 servizi igienici, antibagno, lavaggio, montacarichi per auto, area pertinenziale su cui insistono 3 tettoie esterne. - PIANO PRIMO (raggiungibile a mezzo di una rampa carrabile attualmente protetta da una cancellata in ferro e montacarichi) in autorimessa suddivisa in 23 posti auto con piccolo magazzino, area filtro collegante alla scala esterna in ferro di sicurezza, similmente allo stato dei luoghi se non per la leggera traslazione del portale carrabile e difformità nelle aperture finestrate, la presenza di un varco d'accesso alla adiacente copertura piana impropriamente resa calpestabile ed utilizzata a terrazzo (coperto altresì da illecita tettoia), segnalandone l'improprio diverso uso da autorimessa a deposito, come acclarato dalla presenza di numerose scaffalature metalliche in luogo dell'area destinata a parcheggio e dalla variazione del portale di accesso. - PIANO SECONDO in disimpegno, locale tecnico e lastrico solare, similmente allo stato di fatto, sebbene, tale livello risulta collegato al bene distinto al fg.293/part.1189/sub.4 e non al cespite in trattazione. Mentre l'abitazione censita al fg.293/part.1189/sub.4 (BENE N. 2) articolata catastalmente in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere e terrazza, nella D.I.A. CE/2007/35015 variata con NUOVI TIPI CE/2008/73251 in ingresso/soggiorno/pranzo, bagno, 2 camere, angolo cottura e terrazza, risulta difforme dalla realtà essendo di fatto unita nell'uso e nella consistenza al cespite censito al fg.293/part.1189/sub.504 con improprio cambio della destinazione d'uso ad ufficio, disponendosi su tre livelli collegati verticalmente da un corpo scala dotato di ascensore suddivisi al: -PIANO TERRA in ingressi alla scala di collegamento verticale ed al corpo ascensore. -PIANO PRIMO in 3 vani ad uso ufficio, antibagno con doppio servizio igienico, archivio, terrazzo. -PIANO SECONDO in disimpegno, archivio, lastrico solare. Il compendio presenta complessivamente variazioni della disposizione di talune porzioni di tramezzi interni, dei prospetti, illeciti ampliamenti ed impropri cambi o diversi usi, disattendendo peraltro l'obbligazione della destinazione a parcheggio assunta con atto a rogito del Notaio Riccardo de Corato di Roma rep. 84901 del 19/09/2007, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 02/10/2007 ai nn. 175551/76165 essendo il piano primo utilizzato a magazzino come acclarato dalla presenza di scaffalature metalliche, necessitando di un ripristino dello stato dei luoghi per le opere in difformità essenziale e di pratiche edilizie in sanatoria (S.C.I.A.) per le variazioni consentite dal D.P.R. 380/01 così come modificato dalla Legge 105/2024.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 1189, Sub. 504, Zc. 6, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 1.805.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per capannoni industriali un valore di €/mq 575,00 (min. €/mq 450,00 - max €/mq 700,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince per locali commerciali/artigianali/terziari un valore di €/mq 1.700,00 e per complessi di attività terziarie industriali un valore di €/mq 700,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio per capannoni tipici di €/mq 597,00 (min. €/mq 393,00 - max €/mq 802,00), mentre indagini di mercato hanno individuato valori medi di circa €/mq 890,00 corrispondenti ad un valore complessivo medio di €/mq 892,40 arrotondato a €/mq 890,00 da ritenersi idoneo complessivamente al bene in trattazione.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 293, Part. 1189, Sub. 4, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 292.000,00

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

ENTRATE - OMI si evince per abitazioni un valore di €/mq 2.100,00 (min. €/mq 1.700,00 – max €/mq 2.500,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince un valore di €/mq 1.700,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio per abitazioni di fascia media pari a €/mq 2.276,000 (min. €/mq 1.827,00 – max €/mq 2.726,00), per un valore medio di circa €/mq 2.025,33 arrotondato a €/mq 2.025,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Edifici a destinazione particolare Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 36-38 (di fatto civ. n. 36), piano S1-T-1 (catastalmente PS1-T-1-2)	2028,36 mq	890,00 €/mq	€ 1.805.000,00	100,00%	€ 1.805.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - via Tivoli civ. n. 38 (di fatto civ. n. 36), piano 1-2 (catastalmente P1)	144,26 mq	2.025,00 €/mq	€ 292.000,00	100,00%	€ 292.000,00
Valore di stima:					€ 2.097.000,00

Valore di stima: € 2.097.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c. -	10,00	%
Presenza di irregolarità - v. capitolo "regolarità edilizia"	10,00	%

Valore finale di stima: € 1.678.000,00

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 12/02/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Planimetrie catastali - 02. PLANIMETRIA CATASTALE fg 293 part 1189 sub 4 del 31.12.1970 n. T411273
- ✓ Planimetrie catastali - 03. PLANIMETRIA CATASTALE fg 293 part 1189 sub 4 del 31.12.1970 n. T411274
- ✓ Planimetrie catastali - 04. PLANIMETRIA CATASTALE fg 293 part 1189 sub 4 del 31.12.1970 n. T411275
- ✓ Planimetrie catastali - 05. PLANIMETRIA CATASTALE 03.04.1989 -fg.293_part.496_sub.1
- ✓ Planimetrie catastali - 06. PLANIMETRIA CATASTALE 03.04.1989 -fg.293_part.496_sub.2
- ✓ Planimetrie catastali - 07. PLANIMETRIA CATASTALE 03.04.1989 -fg.293_part.496_sub.3
- ✓ Visure e schede catastali - 08. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 293 part 1189 sub 1-2-3 - C.d.F.
- ✓ Planimetrie catastali - 09. PLANIMETRIA CATASTALE 03.04.1989 -fg.293_part.496_sub.4
- ✓ Visure e schede catastali - 10. FRAZIONAMENTO CATASTALE 10125-98
- ✓ Visure e schede catastali - 11. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 293 part 1189 sub 4 - C.d.F.
- ✓ Planimetrie catastali - 12. PLANIMETRIA CATASTALE fg 293 part 1189 sub 4 del 14.05.1999
- ✓ Visure e schede catastali - 13. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 293 part 1189 sub 504 - C.d.F.
- ✓ Planimetrie catastali - 14. PLANIMETRIA CATASTALE fg 293 part 1189 sub 504
- ✓ Visure e schede catastali - 15. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 293 part 1189 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 16. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 293 part 280 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 17. ESTRATTO STORICO DI MAPPA CATASTALE fg. 293 part. 278-280-496
- ✓ Atto di provenienza - 18. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 24001 del 12.12.1963 - FORM. 77700_1963
- ✓ Altri allegati - 19. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 28932 del 09.03.1965
- ✓ Altri allegati - 20. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 30661 del 29.07.1965
- ✓ Altri allegati - 21. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 30662 del 29.07.1965
- ✓ Altri allegati - 22. ATTO OBBLIGO EDILIZIO rep. 84901 del 19.09.2007
- ✓ Atto di provenienza - 23. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 85064 del 16.10.2007 - form. 82563_07
- ✓ Atto di provenienza - 24. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - NOTA TRASCRIZIONE form. 82562 del 2007
- ✓ Altri allegati - 25. contratto di locazione e registr*****

- ✓ Concessione edilizia - 26. LICENZA EDILIZIA 238A-65_progetto 30213-63_53924-64
- ✓ Tavola del progetto - 27. PROGETTO EDILIZIO 30213-63
- ✓ Concessione edilizia - 28. CONCESSIONE EDILIZIA 1791-68_progetto 50661_66
- ✓ Tavola del progetto - 29. PROGETTO EDILIZIO 50661-66
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 30. CERTIFICATO DI AGIBILITA' 907-71_progetti 30213_63-50661_66
- ✓ Concessione edilizia - 31. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 241 del 08.06.1994
- ✓ Altri allegati - 32. ISTANZA DI CONDONO 87_135278
- ✓ Altri allegati - 33. D.I.A. CE_35015_2007 - D.I.A. CE_73251_2008
- ✓ Altri allegati - 34. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 35. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Altri allegati - 36. RILIEVO ARCHITETTONICO PIANO TERRA
- ✓ Altri allegati - 37. RILIEVO ARCHITETTONICO PIANO PRIMO INTERRATO
- ✓ Altri allegati - 38. RILIEVO ARCHITETTONICO PIANO PRIMO
- ✓ Altri allegati - 39. RILIEVO ARCHITETTONICO PIANO SECONDO COPERTURA
- ✓ Altri allegati - 40. SCHEMA GRAFICO ILLUSTRATIVO
- ✓ Altri allegati - 41. PERIZIA VERSIONE PRIVACY