
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 955/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	8
Confini	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	12

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	22
Regolarità edilizia.....	22



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186
 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1.....

22

Stima / Formazione lotti..... 30



In data 14/02/2024, 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 16/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

PIENA PROPRIETÀ su VILLINO situato a Roma nella zona X - Lunghezza, Municipio VI (ex Municipi VII) in via della Riserva Nuova 184-186, fabbricato A, int. 5, parte di un complesso immobiliare formato da due edifici plurifamiliari ("A" e "B") costituiti ciascuno da 7 unità residenziali dislocate su tre livelli (PS1-PT-P1) con ingressi indipendenti sia pedonali che carrabili dalla strada condominiale (fg.669/part.3935/sub.1-B.C.N.C. gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle retrostanti proprietà costituita con atti rep. 111074 del 16/06/2004 e rep. 113302 del 13/02/2005 a rogito del Notaio G. Pensabene Perez), autorizzati con Permesso di Costruire 1438/04 rilasciato visto l'ATTO UNILATERALE DI CESSIONE GRATUITA del 16/06/2004 al Comune di Roma delle aree a destinazione pubblica del comprensorio n. 47 interno al Piano Particolareggiato di Zona "O" Nucleo 18 "CASTELVERDE OSA S. ELIGIO" comprendente il cespite de quo, a rogito del Notaio G. Pensabene Perez di Roma, rep. 111075; vista la CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio G. Pensabene Perez di Roma del 21/10/2004, rep. 111499, trascritta in data 11/11/2004 alla formalità 89469, per la realizzazione delle OO.UU. a scomputo totale dei contributi dovuti ai sensi della Legge 10/77; visto l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 19/11/2004 a rogito del Notaio G. Pensabene Perez di Roma, rep. 111633, trascritto in data 30/11/2004 alla formalità 95452; visto il PROGETTO DI COSTRUZIONE prot. 50094/03 ed i NUOVI TIPI 63556/04, presumibilmente variati con D.I.A. 2469/05 e D.I.A. 57449/05 (citate negli atti di provenienza, non fornite dalla P.A.).

Per la villetta in trattazione, confinante con porzioni dello stesso fabbricato plurifamiliare identificate con gli interni n.4 (fg.669/part.3935/sub.5), n.6 (fg.669/part.3935/sub.7) e n.7 (fg.669/part.3935/sub.8), posto auto int. E (fg.669/part.3935/sub.20), vialetto di accesso (B.C.N.C.-fg.669/part.3935/sub.1), distacco su via della Riserva Nuova, salvo se altri, venne presentato per l'ampliamento su stenditoio al piano primo ed il recupero del sottotetto ai fini abitativi mediante aumento di volume la D.I.A. 16777/16 integrata con NUOVI TIPI 96063/16 (Piano Casa) variante la originaria identificazione catastale (pignorata) di foglio 669, part. 3935, sub. 6, z.c. 6, cat. A/7, cl. 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 569,39 nella attuale fg. 669, part. 3935, sub. 501, z.c. 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 143,00 mq, rendita € 1.141,37, risultando prevalentemente conformità grafica tra la rappresentazione planimetrica catastale e gli elaborati del Piano Casa.

Il villino, elevato su 3 livelli collegati da una scala interna, si compone all'attualità al PIANO INTERRATO in disimpegno, soggiorno con angolo cottura (in muratura), camera, bagno, area esterna interrata, al PIANO TERRA in soggiorno, cucina, bagno, 2 logge porticate e corte giardino, al PIANO PRIMO in disimpegno, 2 camere, bagno, cabina armadio, mentre catastalmente si articola al PIANO INTERRATO in disimpegno, 2 locali cantina, centrale termica, area esterna interrata, al PIANO TERRA in soggiorno, cucina, bagno, 2 logge porticate e corte giardino, al PIANO PRIMO in disimpegno, 2 camere, bagno, cabina armadio, rilevandosi difformità catastali e urbanistiche per la presenza di disallineamenti grafici, opere murarie a protezione del corpo scala, due piccoli ripostigli nelle aree porticate del piano terra e presenza di una protuberanza, diversa distribuzione dei tramezzi interni al PS1 con improprio cambio d'uso abitativo, oltre a un illecito uso delle intercapedini e sottotetti non accessibili, creazione di nicchie nelle tamponature perimetrali al piano primo e di una sorta di soppalco (ricavato dalla differenza di quota della originaria falda di copertura con il nuovo solaio realizzato con il piano casa).

A seguito delle rilevate difformità si ritiene necessario operare un ripristino dello status quo ante (relativamente agli ampliamenti volumetrici, all'improprio uso di intercapedini, e dei sottotetti, al cambi uso del PS1, etc.) ed una legittimazione a mezzo S.C.I.A./C.I.L.A. o altro chiesto dalla P.A. per la regolarizzazione delle opere interne e di talune varianti esterne in virtù del realizzato in contrasto con quanto autorizzato con opere, costi, spese, pratiche edilizie, e quanto necessario che rimarrà a carico, cura, spesa dell'eventuale aggiudicatario con risultato non assicurato in tale sede.

Pertanto, la scrivente ha ritenuto prudentiale applicare una decurtazione dal prezzo finale di stima, di cui si dirà in seguito, che tenga conto anche dello stato dei luoghi da mantenere, delle irregolarità rilevate, all'esito negativo delle ricerche esperite presso il Dip. P.A.U. del Comune di Roma in merito al reperimento del certificato di agibilità e presupposto che la mancata conformità urbanistica esclude la vendita del bene sul libero mercato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

PIENA PROPRIETÀ su POSTO AUTO SCOPERTO, posto al piano terra distinto con l'interno E, compreso nella villetta descritta al bene n. 1 parte del fabbricato A plurifamiliare sito in Roma alla via della Riserva Nuova 184-186 a cui si rimanda per maggiori precisazioni, autorizzato con P.d.C. 1438/04 rilasciato sulla base dei PROGETTI 50094/03, 63556/04, presumibilmente variati con D.I.A. 2469/05 e D.I.A. 57449/05 (citate negli atti di provenienza, non fornite dalla P.A.), D.I.A. 16777/16 e D.I.A. 96063/16 (PIANO CASA), censito presso il C.d.F. al fg. 669, part. 3935, sub. 20, z.c. 6, cat. C/6, cl. 7, consistenza 24 mq, rendita € 44,62, articolato in uno spazio rettangolare regolare conforme a quanto accatastato e legittimato, confinante su due lati con villetta censita al fg.669/part.3935/sub.501 (già sub. 6), vialetto di accesso (B.C.N.C.-fg.669/part.3935/sub.1), posto auto int. D (fg.669/part.3935/sub.19), salvo se altri.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

Si acclude in allegato l'ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato in data 09/10/2012 a rogito del Notaio Michele Conso di Roma, rep. 43390, racc. 9708, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/10/2012 ai nn. 99076/71977, con cui la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva la quota pari a 9/10 di piena proprietà alla sig.ra **** Omissis **** (al momento della compravendita nubile) nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e la quota pari a 1/10 di piena proprietà al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** (al momento della compravendita legalmente separato) dei beni siti in Roma alla via della Riserva Nuova n. 186, edificio A e precisamente APPARTAMENTO distinto con l'int. n. 5, PT-1-S1 composto di due vani, accessori ed annessa corte pertinenziale di circa 45 mq confinante con appartamenti int.7 e int. 8 (in realtà int.6/sub.7 e int.7/sub.8 del fg.669/part.3935), posto auto di cui appresso, salvo altri, censito presso il NCEU al foglio 669, part. 3935, sub. 6, cat. A/7, R.C. € 1.053,57 (attualmente fg.669/part.3935/sub.501/cat.A/7, R.C.€ 1141,37) e POSTO AUTO SCOPERTO al PT distinto con la lettera "E" della superficie di 24 mq confinante con viale comune, appartamento int. n. 5, posto auto "D", salvo se altri, censito al foglio 669, part. 3935, sub. 20, cat. C/6, R.C. già € 44,62.

All'art. 3 era riportato: "quanto sopra viene trasferito con effetti e possesso immediati, a corpo e non a misura, con ogni diritto e ragione, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tra cui una quota pari a 1/16 (bene non pignorato) del piazzale condominiale distinto al N.C.T. di Roma al foglio 669 n. 3527 (di fatto pari a 450,00 mq ed articolato nelle particelle n. 3527 di mq 375,00 e n. 3525 di mq 49,00)".

Il prezzo della vendita veniva pattuito in € 295.000,00 di cui € 1.000,00 per la quota di pertinenza del piazzale condominiale censito al fg.669/part.3527 in comproprietà per la quota di 1/16 (non pignorata).

Si precisa che l'area in questione (non identificata presso il Catasto dei Fabbricati sebbene di fatto suddivisa impropriamente in area di manovra e n. 16 posti auto) è censita presso Catasto Terreni come segue:

- Foglio 669, part. 3527, SEMINATIVO di classe 3, superficie 375,00 mq, R.D. € 3,39, R.A € 1,45
- Foglio 669, part. 3525, ENTE URBANO di 49,00 mq.

Ancorché indicata quale PIAZZALE CONDOMINIALE, trattasi di un'area ad USO AGRICOLO SEMINATIVO in comproprietà pro quota con autonomo identificativo catastale non correttamente indicata nell'atto di provenienza e non pignorata, pertanto non stimata in tale sede poiché ritenuta non oggetto di vendita coattiva e trasferimento, salvo diverse disposizioni e determinazioni del G.E.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 9/10)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/10)

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

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

La villetta confina con porzioni dello stesso fabbricato plurifamiliare identificate con gli interni n.4 (fg.669/part.3935/sub.5), n.6 (fg.669/part.3935/sub.7) e n.7 (fg.669/part.3935/sub.8), posto auto int. E

(fg.669/part.3935/sub.20), vialetto di accesso (B.C.N.C.-fg.669/part.3935/sub.1), distacco su via della Riserva Nuova, salvo se altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

Il posto auto scoperto confina su due lati con villetta censita al fg.669/part.3935/sub.501 (già sub. 6), vialetto di accesso (B.C.N.C.-fg.669/part.3935/sub.1), posto auto int. D (fg.669/part.3935/sub.19), salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità immobiliare ad uso abitativo	49,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,72 m	terra rialzato
Aree porticate	19,00 mq	20,70 mq	0,40	8,30 mq	2,77 m	terra rialzato
Aree esterne (corte + vialetto accesso)	50,00 mq	52,00 mq	0,1	5,20 mq	0,00 m	terra
Unità immobiliare ad uso cantine	58,00 mq	63,00 mq	0,5	31,50 mq	2,58 m	PS1
Area esterna interrata	12,00 mq	14,00 mq	0,05	0,70 mq	2,60 m	PS1
Unità immobiliare ad uso abitativo	41,00 mq	47,00 mq	0,90	42,30 mq	2,30 m	1
Totale superficie convenzionale:				143,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,00 mq		

Si precisa che le altezze sono la media delle quote rilevate in loco. Il piano primo (o sottotetto) presenta intradosso inclinato seguente la pendenza delle falde di copertura con valori compresi tra 1,50 ml, 2,40 ml e 3,00 ml.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	22,00 mq	24,00 mq	0,5	12,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	12,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/2005 al 11/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 3935, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 569,39 Piano S1-T-1
Dal 11/11/2005 al 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 3935, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.053,57 Piano S1-T-1
Dal 02/03/2006 al 09/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 3935, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.053,57 Piano S1-T-1
Dal 09/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 3935, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 1.053,57 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 02/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 3935, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 1.053,57 Piano S1-T-1
Dal 02/08/2016 al 02/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 3935, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 1.141,37 Piano S1-T-1
Dal 02/08/2017 al 16/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 3935, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 143 mq Rendita € 1.141,37 Piano S1-T-1

SI RIMANDA PER L'ANALISI STORICA CATASTALE ULTRAVENTENNALE DELL'AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEL CESPITE DE QUO, ESEGUITA PRESSO IL CATASTO DEI TERRENI, AL SUCCESSIVO CAPITOLO "REGOLARITA' EDILIZIA" ILLUSTRANDO CHE:

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

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, 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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/2005 al 11/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 3935, Sub. 20, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24,00 mq Rendita € 44,62 Piano T
Dal 11/11/2005 al 02/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 3935, Sub. 20, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24,00 mq Rendita € 44,62 Piano T
Dal 02/03/2006 al 09/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 3935, Sub. 20, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24,00 mq Rendita € 44,62 Piano T
Dal 09/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 3935, Sub. 20, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24 mq Rendita € 44,62 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 3935, Sub. 20, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 44,62 Piano T

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	3935	501	6	A7	5	6,5 vani	143 mq	1141,37 €	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

La villetta sita in Roma alla via della Riserva Nuova n. 186, parte dell'edificio A plurifamiliare, distinta con l'int. n. 5, posta su 3 livelli collegati da scala interna si compone catastalmente al PIANO INTERRATO in disimpegno, 2 locali cantina, centrale termica, area esterna interrata, al PIANO TERRA in soggiorno, cucina, bagno, 2 logge porticate e corte giardino, al PIANO PRIMO in disimpegno, 2 camere, bagno, cabina armadio (già disimpegno, lavatoio, 2 soffitte e balcone), conformemente allo stato dei luoghi se non per qualche disallineamento grafico, opere murarie a protezione del corpo scala, presenza di una protuberanza e due ripostigli nelle aree porticate del piano terra, diversa distribuzione dei tramezzi interni al PS1 con improprio cambio d'uso abitativo (acclarato dalla realizzazione di un disimpegno, soggiorno con angolo cottura murario, bagno e camera), altresì si rileva un illecito uso delle intercapedini e sottotetti non accessibili, creazione di nicchie nelle tamponature perimetrali al piano primo e di una sorta di soppalco (ricavato dalla differenza di quota della originaria falda di copertura con il nuovo solaio realizzato con il piano casa).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	669	3935	20	6	C6	7	24 mq	24 mq	44,62 €	T		

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta articolato catastalmente in uno spazio regolare rettangolare accessibile da un cancello carrabile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

L'immobile necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà e disuso, aggravate dalle condizioni di incuria e trascuratezza rilevate in sede di sopralluogo, ove oggettistica varia, materiali, scatolame, sacchi, vestiario ed altro disordinatamente sparso, ricoprivano le superfici calpestabili e/o intere porzioni di ambienti, tanto da limitarne la visione e le misurazioni degli spazi, non aiutate dallo stato di parziale oscurità in cui il bene versava per la scarsa illuminazione, apparendo, a prima facie, oggetto di atti vandalici (scritte esterne sulle facciate, pannello di protezione interno della porta di ingresso fracassato, ect.) e depredevatori (carezza di alcune finiture e porzioni di impianti).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

L'immobile necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà, incuria e disuso.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL FABBRICATO SITO ALLA VIA DELLA RISERVA NUOVA 184-194, riportato in "ALLEGATO A" all'ATTO DI COMPRAVENDITA (reperito presso l'Archivio Distrettuale Notarile del Comune di Roma come accluso alla presente perizia e che qui deve intendersi interamente riportato) del 20/12/2005 a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma, rep. 113382, racc. 27863, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 21/02/2005 al n. 30530, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 22/12/2005 ai nn. 174268/100833 (accluso in allegato), si legge (a titolo illustrativo e non esaustivo):

ART. 1 > COSTITUZIONE E CONSISTENZA: il condominio del complesso immobiliare sito in Roma alla via della Riserva Nuova 184-194 è formato da due edifici distinti in fabbricati "A" e "B" per civile abitazione costruiti dalla società **** Omissis **** con Concessione Edilizia originaria n. 1438 del 16/12/2004 sulla particella censita al N.C.E.U. del Comune di Roma al n. 3935, foglio 669, allegato 1511 della superficie catastale di mq 2.759,00.

I fabbricati sono costituiti ciascuno da 7 unità dislocate su tre livelli (PS1-PT-P1) con ingressi indipendenti sia pedonali che carrabili dalla strada condominiale con accesso dalla via della Riserva Nuova civici nn. 184 (carrabile) - 186 (pedonale), con eccezione delle unità contraddistinte con gli interni nn. 1 e 6 (sub. 2 e sub. 7) aventi accessi pedonali e carrabili direttamente da via della Riserva Nuova rispettivamente dai civici nn.190 e 192.

ART. 2 > BENI COMUNI: le parti comuni non sono modificabili sia per quanto attiene la loro distribuzione sia per quanto alla loro consistenza e configurazione.

a) Sono beni comuni indivisibili fra tutti i condomini degli edifici "A" e "B" (quote di comproprietà espresse nella colonna A delle Tabelle Millesimali) partecipanti al condominio quelli appresso indicati:

- Muri di cinta, cancelli, reti di recinzione del complesso nelle parti che non siano di proprietà esclusiva dei singoli condomini.
- Reti di distribuzione del gas, dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, della bocchetta del distributore fino alle colonne montanti dei singoli edifici.
- Rete di smaltimento delle acque piovane.
- Rete fognaria acque nere dal piede dei singoli edifici fino all'allaccio alla fognatura comunale.
- Beni comuni fra i proprietari di ogni corpo di fabbrica.

b) Sono beni comuni indivisibili fra tutti i proprietari di ogni corpo di fabbrica (quote di comproprietà espresse nelle colonne A/1 e A/2 delle Tabelle Millesimali) quelli appresso indicati:

- Il terreno su cui sorge l'edificio.
- Le fondazioni.
- Le strutture portanti verticali, orizzontali e oblique.
- Le pareti perimetrali.
- Le coperture con esclusione dei lastrici solari di proprietà esclusiva.
- Tutti i seguenti impianti nei tratti compresi tra la rete inter-condominiale e gli allacci alle singole proprietà esclusive: impianto idrico sanitario, impianto di scarico delle fognature e delle acque meteoriche, impianto di scarico acque nere (colonne verticali e rete orizzontale), impianto di messa a terra per l'energia elettrica, impianto citofonico, impianto TV centralizzato.

c) Sono beni comuni indivisibili fra tutti i proprietari delle unità abitative (quote di comproprietà espresse nella colonna A/3 delle Tabelle Millesimali) con accesso comune da via della Riserva Nuova 184-186:

- Le aree disponibili utilizzate a strada interna carrabile e pedonale identificate con il sub.1.
- Cancelli di accesso pedonale e carrabile.
- Impianto di illuminazione.
- Segnaletica orizzontale e verticale.

ART. 3 > SERVITU' ATTIVE E PASSIVE: la strada interna con accesso da via della Riserva Nuova 184-186 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle retrostanti particelle 3532-3526-3527.

NELLE TABELLE MILLESIMALI PER IL COMPENDIO IN TRATTAZIONE SONO RIPORTATI I SEGUENTI VALORI:

- TABELLA "A" > 71,133/1.000,000
- TABELLA "A/1" - EDIFICIO B > 0,00/1.000,00
- TABELLA "A/2" - EDIFICIO A > 136,35/1.000,00
- TABELLA "A/3" > 84,52/1.000,00

Con e-mail del 10/06/2024 (acclusa in allegato) l'Amministratore p.t. comunicava che non vi erano parti comuni quali l'alloggio del portiere, guardiole e quant'altro, non erano stati deliberati lavori, fornendo copia del regolamento di condominio e del fascicolo del fabbricato, oltre alla situazione contabile al 07/06/2024 da cui si evincevano debiti pregressi relativi all'anno 2023 pari a € 3.052,41 (cifra detratta dal valore di stima).

Si precisa che oltre al Regolamento di Condominio conforme a quanto reperito da questo perito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma, l'Amministratore p.t. forniva una scrittura sottoscritta dai condomini, apparentemente non trascritta poichè priva di timbri di registrazione/trascrizione, denominata: **REGOLAMENTO DELLA COMUNIONE GRAVANTE SUL TERRENO SITO IN ROMA, AVENTE ACCESSO DALLA VIA DELLA RISERVA NUOVA 184-186, PARTICELLE CENSITE AL N.C.T. DEL COMUNE DI ROMA 3525-3527 FOGLIO 669, ALLEGATO 1511**" in cui si legge.

"Al fine di ottimizzare la gestione e l'uso del bene comune, i singoli comproprietari si obbligano a destinare la parte indicata con la lettera 'A' (v. allegato 47) a zona di passaggio da lasciarsi sempre libera da persone e da cose; la rimanente parte, divisa in 16 aree di uguale superficie distinte con i numeri da 1 a 16, dovrà essere utilizzata dai singoli comproprietari secondo lo schema contenuto nella planimetria allegata al presente atto sub 'A'. L'assegnazione avviene a titolo precario con espressa esclusione del possesso.

E' fatto espresso divieto ai singoli comproprietari di occupare con persone o cose, gli spazi che secondo lo schema allegato risultano essere stati assegnati in uso ad altri comproprietari.

Le spese per la conservazione e il godimento del bene, ivi comprese quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria, saranno divise tra le parti in ragione di 1/16 ciascuno.

Si prende, inoltre, atto che in relazione alla servitù di passaggio esistente a favore delle sopra citate particelle e che permette l'accesso da via della Riserva Nuova, i singoli comproprietari saranno tenuti a contribuire alle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed al pagamento delle utenze relative alla strada comune sulla quale grava la servitù, nella misura del 40% (la rimanente quota sarà a carico del condominio di via della Riserva Nuova 184-194 così come previsto da regolamento condominiale).

Le parti si impegnano a rispettare e far rispettare il presente regolamento da familiari, conoscenti, collaboratori, dipendenti, ecc. e dai terzi aventi causa ai quali il presente regolamento dovrà essere esibito e fatto sottoscrivere all'atto della compravendita.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia agli articoli 1101 e ss. Cod. civ."

Si illustra che l'area in questione, non identificata presso il Catasto dei Fabbricati sebbene impropriamente suddivisa in area di manovra e n. 16 posti auto, è censita presso Catasto Terreni come segue:

- Foglio 669, part. 3527, SEMINATIVO di classe 3, superficie 375,00 mq, R.D. € 3,39, R.A € 1,45
- Foglio 669, part. 3525, ENTE URBANO di 49,00 mq.

Dall'atto di provenienza la stessa pervenne agli esecutati nella quota di 1/16 (bene non pignorato) quale

PIAZZALE CONDOMINIALE distinto nella minore consistenza al N.C.T. con la sola part. 3527 del foglio 669, non riportando la compravendita la particella 3525 e non precisandone la destinazione d'uso a parcheggio (di cui peraltro non è stato reperito alcun titolo legittimatorio).

Ancorché indicata quale piazzale condominiale, trattasi di un'area ad uso agricolo in comproprietà pro quota con autonomo identificativo catastale non correttamente indicata nell'atto di provenienza e non pignorata, pertanto non stimata in tale sede poiché ritenuta non oggetto di vendita coattiva e trasferimento, salvo diverse disposizioni e determinazioni del G.E.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Il villino si eleva su 3 livelli (PS1-PT-P1) in struttura di cemento armato con solai in latero cemento e facciate intonacate/tinteggiate (alcune porzioni sono rivestite in materiali lapidei) e copertura a falde di tetto inclinato. L'accesso indipendente dalla strada privata interna è garantito da gradini di pertinenza su due lati. Gli spazi esterni presentano delimitazioni in muretti con paretine in cls e soprastanti ringhiere metalliche, ove non costituite da siepi o reti a separazione del lotto.

IL COMPENDIO STAGGITO presenta:

- Pareti tinteggiate.
- Pavimentazione in gres ceramico cm 33 x cm 33 ad esclusione di una camera al P1 (oggetto di ampliamento con Piano Casa) rifinita il gres finto parquet con soffitti rivestiti in listelli lignei.
- Servizi igienici dotati al piano terra di sanitari ceramici quali vaso, bidet, lavabo e vasca sostituita al piano primo da doccia similmente al livello interrato, ove non risulta in loco il lavabo.
- Infissi dotati di grade antintrusione in ferro del "tipo ad occhio bottato" al PT-PS1, con aperture aria/luce sulle falde di copertura (lucernari) del P1.
- Porte interne tamburate.
- Portici con piano di calpestio in materiale antigelivo (15 cm x 15 cm).
- Area di parcheggio rifinita in lastre carrabili.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato e nella disponibilità della parte esecutata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

L'immobile risulta occupato e nella disponibilità della parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1959	**** Omissis ****	ATTO DI ASSEGNAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Francesco di Roma	23/10/1959	80072	3845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	07/11/1959		40429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	07/11/1959	4074	952/1		
Dal 20/11/1972	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Cinque di Roma	20/11/1972	432895	16703
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	13/12/1972		7913
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Roma	09/12/1972	22570	3226
Dal 12/01/1978	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emidio Terra Abrami di Tarquinia			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	31/01/1978	6937	5697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma			
Dal 16/03/1984	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe			
		Pensabene Perez di Roma	16/06/2004	111074	26643
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	07/07/2004	73897-73898	47492-47493
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	02/07/2004	100219	Serie 1V
Dal 02/03/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma	02/03/2006	113704	27987
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/03/2006	25251	14533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2012	**** Omissis ****	Roma 1	03/03/2006	4973	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Conso di Roma	09/10/2012	43390	9708
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/10/2012	99076	71977
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI RIMANDA PER LA DETTAGLIATA DESCRIZIONE ED ILLUSTRAZIONE DEGLI ATTI SOPRA CITATI (ACCLUSI IN ALLEGATO E CHE QUI DEVONO INTENDERSI INTERMENTE RIPORTATI) AL SUCCESSIVO CAPITOLO "REGOLARITA' EDILIZIA".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-1

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

Iscritto a Roma 1 il 21/02/2005

Reg. gen. 22118 - Reg. part. 5612

Importo: € 2.500.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.250.000,00

Rogante: Notaio Pensabene Perez Giuseppe di Roma

Data: 16/02/2005

N° repertorio: 112077

Note: relativamente alla formalità n. 5612 del 21/02/2005 risultano le seguenti ANNOTAZIONI:

ANNOTAZIONE per EROGAZIONE PARZIALE presentata il 09/03/2007 iscritta ai nn. 49768/22539 -

ANNOTAZIONE per EROGAZIONE A SALDO presentata il 19/03/2007 iscritta ai nn. 55714/24955 -

ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI presentata il 19/03/2007 iscritta ai nn. 55715/24956 -

ANNOTAZIONE per FRAZIONAMENTO IN QUOTA presentata il 19/03/2007 iscritta ai nn. 55716/24957

(FG.669/PART.3935/SUB.6) - ANNOTAZIONE per EROGAZIONE PARZIALE presentata il 21/03/2007

iscritta ai nn. 58137/25878 - ANNOTAZIONE per CANCELLAZIONE TOTALE presentata il 04/12/2007

iscritta ai nn. 212397/64416.

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

Iscritto a Roma il 06/03/2006

Reg. gen. 25252 - Reg. part. 7462

Importo: € 380.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Notaio Pensabene Perez Giuseppe

Data: 02/03/2006

N° repertorio: 113705

Note: si precisa che il sig. risulta debitore non datore.

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

Iscritto a Roma il 10/10/2012

Reg. gen. 99077 - Reg. part. 13922

Importo: € 439.470,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 219.735,48

Percentuale interessi: 5,25 %

Rogante: Notaio Conso Michele di Roma

Data: 09/10/2012

N° repertorio: 43391

N° raccolta: 9706

- **SEQUESTRO PREVENTIVO**

Trascritto a Roma 1 il 18/05/2021

Reg. gen. 64089 - Reg. part. 44396

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

Contro **** Omissis ****

Note: risulta ANNOTAZIONE di DISSEQUESTRO trascritta in data 19/06/2023 ai nn. 76808/8973.

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 26/09/2023

Reg. gen. 114938 - Reg. part. 84324

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: nella Sezione D - Ulteriori informazioni (altri aspetti che si ritiene indicare ai fini della pubblicità immobiliare si legge: "Si precisa che nel presente atto il BANCO BPN S.P.A. è rappresentata dalla sua procuratrice **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** (**** Omissis ****), C.F. **** Omissis ****. Si precisa inoltre che a seguito di variazione l'unità immobiliare indicata nel pignoramento al foglio 669, particella 3935, subalterno 6 risulta attualmente identificata con la particella 3935 subalterno 501. Si esonera il conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito." Si precisa, inoltre, che il pignoramento grava contro **** Omissis **** per la quota di 9/10 e contro **** Omissis **** per la quota di 1/10.

Annotazioni a trascrizioni

- **DISSEQUESTRO**

Trascritto a Roma 1 il 19/06/2023

Reg. gen. 76808 - Reg. part. 8973

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-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 > CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE - AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA (Norme Tecniche di Attuazione: Art. 62).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE > TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 18 Castelverde - Osa S. Eligio

MUNICIPIO: VI

2) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

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

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

-TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > 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 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO E, PIANO T

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DELLA RISERVA NUOVA N. 184 (CARRABILE) - N. 186 (PEDONALE), EDIFICIO A, INTERNO 5, PIANO S1-T-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., 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 E L'ARCHIVIO DISTRETTUALE NOTARILE LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1. In data 23/10/1959 con ATTO DI ASSEGNAZIONE a rogito del Notaio De Francesco di Roma, rep. 80072, racc. 3845, registrato a Roma il 07/11/1959 al n. 4074, volume 952/1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 07/11/1959 al n. 40429 di formalità, il terreno censito al foglio 669, particelle nn.156, 842, 844 veniva assegnato dalla **** Omissis **** al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

2. In data 20/11/1972 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Aurelio Cinque di Roma, rep. 432895, racc. 16703, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Roma il 09/12/1972 al n. 22570, volume 3226, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 13/12/1972 alla

formalità n. 7913, il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la porzione di terreno seminativo ad uso esclusivamente agricolo sita nel Comune di Roma, località Lunghezza e precisamente i due lotti di terreno da censire nel N.C.T. del Comune di Roma al foglio 669 con la particella 1370 derivante dalla 156/b di mq 743,00 e con la particella 1371 derivante dalla 156/c di mq 21.750,00, il tutto confinante con i lotti 156, 157, 161, salvo altri.

3. In data con ATTO DI DONAZIONE (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Emidio Terra Abrami di Tarquinia, rep. 10850, racc. 2711, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 31/01/1978 ai nn. 6937/5697, il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, riservandosi l'usufrutto loro vita natural durante, donavano a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** la nuda proprietà del terreno distinto al N.C.T. al foglio 669, particelle n. 1822 (già 156/d), n. 1824 (già 156/f), n. 1859 (già 156/g), n. 1862 (già 156/f), n. 848 (già 156), **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** la nuda proprietà del terreno distinto al N.C.T. al foglio 669, particelle n. 155 (già 156/a), n. 1860 (già 156/h), n. 1861 (già 156/i), n. 842, n. 844, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** le restanti particelle.

4. In data decedeva a il sig. **** Omissis **** lasciando eredi, tra altro, del terreno (pervenuto in nuda proprietà dai genitori) distinto al N.C.T. al foglio 669, particelle n. 155 (già 156/a), n. 1860 (già 156/h), n. 1861 (già 156/i), n. 842, n. 844, la moglie **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e le figlie **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** giusta DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata a il , trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di in data ai nn. (acclusa in allegato), precisando che da indagini esperite non è stata rinvenuta accettazione tacita.

5. Presso il Catasto dei Terreni con FRAZIONAMENTO n. 933318 (accluso all'atto rep. 111075 del 16/06/2004 allegato) in atti dal 27/11/2003 (VARIAZIONE n. 9365.1/2003):

- il mappale 1371 del foglio 669 veniva soppresso generando le particelle n. 3474, n. 3475 (seminativo di mq 2.596,00, R.D. € 23,49, R.A. € 10,06), n. 3476, n. 3477.
- il mappale 1370 del foglio 669 veniva soppresso generando le particelle 3484, 3485, 3486, 3487.
- il mappale 2699 (generato con variazione geometrica catastale n. 14973.1/86 dalle particelle 156 e 1371) del foglio 669 veniva soppresso originando i mappali n. 3478 (che con frazionamento del 01/04/2004, prot. RM223007 assumeva la denominazione di part. 3622), n. 3479, n. 3480, n. 3481, n. 3482, n. 3483.

6. In data 29/05/2003 con nota prot. 2994 Dipartimento IX, ai sensi dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato di Zona "O" Nucleo 18 "Castelverde Osa S. Eligio" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 140 del 20/09/1999 e successiva Delibera del Consiglio Comunale n. 142 del 03/08/2000 approvata dalla Regione Lazio con Delibera n. 2013 del 21/12/2001 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 30/03/2002, le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****

chiedevano di realizzare sul terreno di loro proprietà individuato con le particelle 2622 (mq 25), 3475 (mq 2.759), 3474 (mq 138) del foglio 669, per complessivi 2.759 mq, la cubatura di 2.540,00 mc residenziali secondo le norme all'epoca vigenti.

7. In data 07/08/2003 veniva presentato presso il Dipartimento IX - Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici del Comune di Roma il PROGETTO DI COSTRUZIONE prot. 50094 per la realizzazione di due edifici residenziali sul terreno predetto, ritenuto assentibile dal responsabile tecnico del procedimento, ai sensi dell'art. 20 T.U. D.P.R. 380/01, subordinando il rilascio del permesso di costruire, alla presentazione di un atto mediante il quale la proprietà si impegnava a vincolare l'aria occorrente di mq 2.759,00 al servizio della progettata costruzione; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 257,15 a parcheggio privato al servizio degli edifici, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato; nonché a porre a dimora n. 20 alberi di altezza non inferiore a mt 4.50; a mantenere permanentemente la destinazione d'uso del piano interrato, al servizio degli appartamenti sovrastanti e la destinazione d'uso del piano sottotetto al servizio degli appartamenti sottostanti e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra.

8. In data 16/06/2004 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma, rep. 111074, racc. 26643, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Roma 1 il 02/07/2004 al n. 100219, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 07/07/2004 ai nn. 73897/47492 ed ai nn. 73898/47493, i sig.ri **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendevano alla società **** Omissis ****, P.I. **** Omissis ****, i terreni distinti:

-al foglio 669 con le particelle 3622 (già part. 3478, già part. 2699, già part. 156 variante, tra altro, le particelle nn. 1860-1861-1371), 3474 (già part. 1371), 3475 (già part. 1371) - ZONA EDIFICABILE di mq 2.759,00.

-al foglio 669 con le particelle 3527 (già part. 3477, già part. 1371) e 3525 (già part. 845, già variazione della part. 1371-1370) - ZONA AGRICOLA di mq 424,00.

-al foglio 669 con le particelle n. 3482 (già part. 2699, già part. 156), n. 3486 (già part. 1370), n. 3480 (già part. 2699, già part. 156), n. 3476 (già part. 1371) - ZONA DESTINATA A VIABILITÀ PUBBLICA di mq 1.548,00.

-al foglio 669 con le particelle n. 3481 (già part. 2699, già part. 156), n. 3624 (già part. 3485, già 1370) - ZONA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO.

-al foglio 669 con le particelle n. 3484 (già part. 1370), n. 3479 (già part. 2699, già part. 156), n. 3623 (già part. 3478, già part. 2699, già part. 156) - ZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO.

Tali particelle all'epoca erano corrispondenti alle particelle nn. 3624, 3486, 3484, 3476, 3475, 3474, 3527, 3525 (già particelle n. 1370 e n. 1371) per essere pervenute alla venditrice nell'originaria consistenza con atto a rogito del Notaio Aurelio Cinque di Roma, rep. 432895, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 13/12/1972 alla formalità n. 7913, oltre che alle particelle 3482, 3481, 3480, 3479, 3623, 3622 (già particella 2699, già part. 156) pervenute per successione al proprio padre e coniuge **** Omissis **** deceduto in data

All'art. 2 si dava atto che: "quanto in oggetto si trasferiva nello stato di fatto e diritto in cui si trovava, con tutte le sue accessioni, accessori, diritti, pertinenze, usi, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, in particolare veniva costituita a carico della porzione di terreno distinta con le particelle 3476, 3475, 3474 del foglio 669, di parte acquirente, ed a favore delle particelle 3526, 3532, 3528, 3529, 3533, 3534 sempre del foglio 669, di parte venditrice, una SERVITÙ DI PASSAGGIO da esercitarsi a piedi e con mezzi ed automezzi di qualsiasi natura (purché di dimensioni compatibili con quelle del fondo servente), su una porzione di terreno costituita da una striscia della larghezza costante di ml 4 circa, che parte da via Riserva Nuova, si svolge in direzione Ovest/Est in adiacenza lungo il lato Sud delle suddette particelle 3476, 3475, 3474, per poi proseguire - a servizio dei restanti descritti fondi dominanti. Rimane a carico della particella 3526 di parte venditrice servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle particelle 3527 e 3525 di parte acquirente che si svolge l'intera particella asservita", stabilendo che tutte le spese per la manutenzione ordinaria di tale servitù venivano ripartite in parti uguali tra i due fondi dominante e servente.

9. In data 16/06/2004 veniva stipulato ATTO UNILATERALE DI CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DI ROMA DELLE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA DEL COMPRESORIO N. 47 INTERNO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ZONA "O" NUCLEO 18 "CASTELVERDE OSA S. ELIGIO" APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 140 DEL 20/09/1999 E SUCCESSIVA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 142 DEL 03/08/2000 APPROVATA DALLA REGIONE LAZIO CON DELIBERA N. 2013 DEL 21/12/2001 E PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO DEL 30/03/2002, a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma, rep. 111075, racc. 26644 (accluso in allegato unitamente alla proposta di progetto del Comparto 47 del P.P. 18 Castilverde - Osa S. Eligio in via di Riserva Nuova), registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Roma 1 il 01/07/2004 al n. G/10166, con cui la società **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** proprietaria dei terreni in ZONA EDIFICABILE distinti al foglio 669 con le particelle 3622, 3474, 3475, in ZONA AGRICOLA distinti al foglio 669 con le particelle 3527 e 3525, in ZONA DESTINATA A VIABILITÀ PUBBLICA distinti al foglio 669 con le particelle n. 3482, n. 3486, n. 3480, n. 3476, in ZONA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO distinti al foglio 669 con le particelle n. 3481, n. 3624, in ZONA DESTINATA A VERDE PUBBLICO distinti al foglio 669 con le particelle n. 3484, n. 3479, n. 3623, cedeva definitivamente ed irrevocabilmente, a titolo gratuito e senza corrispettivo alcuno, al Comune di Roma, la superficie di terreno di 1.548 mq indicata al Catasto dei Terreni al foglio 669 con le particelle n. 3482, n. 3486, n. 3480, n. 3476, n. 3481, n. 3624 (gravata da servitù di passaggio a favore della sig.re **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** per l'accesso alle retrostanti abitazioni), n. 3484, n. 3479, n. 3623.

10. In data 05/07/2004 venivano presentati presso il Dipartimento IX - Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici del Comune di Roma la VARIANTE PROGETTUALE 41381 (acclusa in allegato) al PROGETTO DI COSTRUZIONE prot. 50094/03.

11. In data 21/10/2004 venivano presentati presso il Comune di Roma i NUOVI TIPI 63556 (acclusi in allegato) a variante del PROGETTO DI COSTRUZIONE prot. 50094/03.

Nell'elaborato grafico l'immobile in trattazione risultava posto su tre livelli (PS1-T-1) collegati da scala interna composto al piano interrato da disimpegno, locale cantina e centrale termica, al piano terra da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, due logge, giardino e posto auto, al piano

primo sottotetto da disimpegno, soffitta e lavatoio.

12. In data 21/10/2004 veniva stipulata la CONVENZIONE URBANISTICA (acclusa in allegato) a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma, rep. 111499, racc. 26962, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Roma il 05/11/2004 al n. 108803, Serie 1, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 11/11/2004 ai nn. 137509/89469, tra il **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** e la società **** Omissis ****, P.I. **** Omissis **** proprietaria dei terreni ubicati in Roma, "Castelverde - VIII Municipio, intero COMPARTO 47 del Piano Particolareggiato di zona "O" n. 18 "CASTELVERDE OSA S. ELIGIO" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 03/08/2000, oggetto di domanda prot. 2994 del 29/05/2004 per proposto intervento inteso a realizzare edilizia residenziale per mc. 2.540,00 con l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle OO.UU., nonché al costo di costruzione e la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica (aree interne al comparto di verde e parcheggi pubblici censite al fg.669/particelle nn. 3484-3479-3623-3481-3624 ed aree esterne al comparto di viabilità pubblica censite al fg.669/particelle nn. 3476, 3482, 3486, 3480 accettate con Deliberazione della Giunta Comunale n. 631 del 15/11/2004 mediante atto di obbligo stipulato dal Notaio Pensabene Perez il 16/06/2004, rep. 111075).

Oggetto della Convenzione (art. 1) era la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale dei contributi dovuti ai sensi degli articoli 5, 7 ed 11 della Legge 10/77 come dagli elaborati grafici allegati e disposizioni di legge.

13. In data 19/11/2004 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma, rep. 111633, racc. 27040, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Roma 1 il 26/11/2004 al n. 110425, Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 30/11/2004 ai nn. 147246/95452, desiderando la società **** Omissis **** uniformarsi a quanto chiesto dal Comune di Roma per il rilascio del titolo legittimatorio, impegnandosi per se ed aventi causa a vincolare il lotto di terreno di mq 2.759,00 di sua proprietà al servizio della progettata costruzione; a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 257,15 a parcheggio privato al servizio degli edifici, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato; nonché a porre a dimora n. 20 alberi di altezza non inferiore a mt 4.50; a mantenere permanentemente la destinazione d'uso del piano interrato, al servizio degli appartamenti sovrastanti e la destinazione d'uso del piano sottotetto al servizio degli appartamenti sottostanti e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra.

14. In data 16/12/2004 veniva rilasciato alla società **** Omissis **** dal Dipartimento IX U.O. II del Comune di Roma ai sensi del D.P.R. 380/01 il PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1438 (accluso in allegato), prot. 76722.

Si precisa che sono state richieste con DOMANDA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI ai sensi della Legge 241/90 e ss.mm.ii. presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma con protocollo QI/2024/72187 e presso il Municipio Roma VI delle Torri con protocollo CH/2024/70290 la D.I.A. prot. 2469 del 13/01/2005 e la D.I.A. prot. 57449 del 13/09/2005 citate negli atti di provenienza come varianti al progetto di costruzione, seppur non fornite dalla P.A. e quindi non valutate in tale sede.

15. In data 21/06/2005 presso il Catasto Terreni la particella 3475 del foglio 669 veniva variata in mq 2.759,00 (=mq 2.596,00+mq138,00+mq25,00) con pratica RM0467643, comprendendo e sopprimendo le particelle 3474/fg.669 di mq 138,00 e la particella 3622/fg.669 di mq 25, che contestualmente veniva soppressa per generare l'ENTE URBANO identificato al fg. 669, part. 3935 (area di sedime e pertinenza del complesso immobiliare di cui è parte il cespite in trattazione), costituito in data 10/11/2005 presso il Catasto dei Fabbricati con pratica RM0837069 (n. 13533.1/2005) comprendente, tra altri, i seguenti beni oggetto di procedura esecutiva:

-APPARTAMENTO fg. 669, part. 3935, sub. 6, z.c. 6, cat. A/7, cl. 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 569,39, via della Riserva Nuova n. 186. Edificio A, posto su tre livelli (PS1-T-1) collegati da scala interna composto al piano interrato da disimpegno, due locali cantina, centrale termica, area esterna, al piano terra da camera, cucina, bagno, due logge e giardino, al piano primo da disimpegno, due soffitte, lavatoio e balcone, variato nel classamento in data 11/11/2005 con prot. RM841829 (167300.1/2005) in foglio 669, part. 3935, sub. 6, cat. A/7, cl. 5, z.c. 6, vani 6, R.C. € 1.053,57.

-POSTO AUTO SCOPERTO fg. 669, part. 3935, sub. 20, z.c. 6, cat. C/6, cl. 7, consistenza 24 mq, rendita € 44,62, via della Riserva Nuova n. 186. Edificio A, int. E, PT, articolato in uno spazio rettangolare regolare.

16. In data 13/12/2005 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma, rep. 113302, racc. 27848, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Roma 1 il 02/01/2006 al n. 61, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 04/01/2006 ai nn. 898/463, la società **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** l'area urbana della superficie di 47 mq censita al fg.669/part.3935(già part. 3475, 3622, 3474)/sub.30 in via della Riserva Nuova 186, cat. F/1 e per i diritti pari a 1/16 l'area di pertinenza condominiale di 424 mq complessivi censita al C.T. al fg.669/part.3527-3525.

All'art. 2 era riportato: "quanto in oggetto viene trasferito nello stato di fatto di diritto in cui si trova, con tutte le sue accessioni, accessori, diritti, usi, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato; in particolare si fa riferimento alla servitù già costituita nell'atto a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma datato 16/06/2004, rep. 111074/26643 e quindi si costituisce sul braccio esterno laterale con andamento ovest-est servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi sulla particella 3935/sub.1, per arrivare alle particelle nn. 3526, 3527, 3532, 3525 accettando tale costituzione la sig.ra **** Omissis ****, come dichiarata e acconsentendo a sua volta per la realizzazione di tale servitù il passaggio sulla particella 3526 di sua proprietà ed a favore delle altre particelle.....per la manutenzione della strada particella 3935 sub.1 di cui sopra anche per l'illuminazione della stessa e la parte acquirente si obbliga a provvedere e concorrere alle relative spese pro quota accettando fin da ora riparto contenuto nel regolamento di condominio che verrà depositata presso il notaio."

17. In data 19/12/2005 veniva presentata presso il Comune di Roma dalla società costruttrice richiesta di dichiarazione di agibilità al momento apparentemente non rilasciata, avendo dato indagini effettuate presso l'archivio del Comune di Roma esito negativo.

18. In data 02/03/2006 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma, rep. 113704, racc. 27987, registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Pubblici di Roma 1 il 03/03/2006 al n. 4973, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 06/03/2006 ai nn. 25251/14533, la società **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** l'APPARTAMENTO sito in Roma alla via della Riserva Nuova n. 186, edificio A distinto con l'int. n. 5, posto su tre livelli collegati da scala interna composto al piano interrato da due locali cantina e locale centrale termica, al piano terra da camera, cucina, bagno, due logge e giardino, al piano primo da due soffitte, lavatoio e balcone, confinante con viale comune, appartamenti int. 4, int. 6 e int. 7, salvo altri, censito al foglio 669, part. 3935, sub. 6, cat. A/7, cl. 5, z.c. 6, vani 6, R.C. € 1.053,57, PT-1-S1 e POSTO AUTO SCOPERTO distinto con la lettera "E" della superficie di 24 mq confinante con viale comune, appartamento int. n. 5 per due lati, posto auto "D", salvo se altri, censito al foglio 669, part. 3935, sub. 20, cat. C/6, cl. 7, z.c. 6, R.C. € 44,62, PT, diritti pari a 1/16 su AREA CONDOMINIALE di 424,00 mq complessivi confinante con sub. 30, appartamento int. 14, posto auto int. "P", proprietà **** Omissis **** su due lati, censita presso il C.T. al foglio 669 con le particelle 3527 (di mq 375,00) e 3525 (di mq 49,00).

Nell'atto si precisava che risultava B.C.N.C. il bene censito la foglio 669, part. 3935, sub. 1 (strada di percorrenza) gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della proprietà limitrofa dante causa della Società venditrice individuata nei già citati atti a rogito del Notaio Giuseppe Pensabene Perez di Roma del 16/06/2004, rep. 111074/26643 e successivo atto del 13/12/2005, rep. 113302/27847.

19. In data 09/10/2012 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Michele Conso di Roma, rep. 43390, racc. 9708, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/10/2012 ai nn. 99076/71977, la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva la quota pari a 9/10 di piena proprietà alla sig.ra **** Omissis **** (al momento della compravendita nubile) nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e la quota pari a 1/10 di piena proprietà al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** (al momento della compravendita legalmente separato) dei beni siti in Roma alla via della Riserva Nuova n. 186, edificio A e precisamente APPARTAMENTO distinto con l'int. n. 5, PT-1-S1 composto di due vani, accessori ed annessa corte pertinenziale di circa 45 mq confinante con appartamenti int.7 e int. 8 (in realtà int.6/sub.7 e int.7/sub.8 del fg.669/part.3935), posto auto di cui appresso, salvo altri, censito presso il NCEU al foglio 669, part. 3935, sub. 6, cat. A/7, R.C. € 1.053,57 (attualmente fg.669/part.3935/sub.501/cat.A/7, R.C.€ 1141,37) e POSTO AUTO SCOPERTO al PT distinto con la lettera "E" della superficie di 24 mq confinante con viale comune, appartamento int. n. 5, posto auto "D", salvo se altri, censito al foglio 669, part. 3935, sub. 20, cat. C/6, R.C. già € 44,62.

All'art. 3 era riportato: "quanto sopra viene trasferito con effetti e possesso immediati, a corpo e non a misura, con ogni diritto e ragione, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tra cui una quota pari a 1/16 (bene non pignorato) del piazzale condominiale distinto al N.C.T. di Roma al foglio 669 n. 3527 (di fatto pari a 450,00 mq ed articolata nelle particelle n. 3527 di mq 375,00 e n. 3525 di mq 49,00) e con tutti i diritti ed obblighi derivanti e/o citati nell'atto di provenienza di cui appresso e nel regolamento di condominio che gli acquirenti si obbligano ad osservare per sé e aventi causa."

Il prezzo della vendita veniva pattuito in € 295.000,00 di cui € 1.000,00 per la quota di pertinenza del piazzale

condominiale censito al fg.669/part.3527 in comproprietà per la quota di 1/16.

Si precisa che l'area in questione (non identificata presso il Catasto dei Fabbricati sebbene impropriamente suddivisa in area di manovra e n. 16 posti auto) è censita presso Catasto Terreni come segue:

- Foglio 669, part. 3527, SEMINATIVO di classe 3, superficie 375,00 mq, R.D. € 3,39, R.A € 1,45
- Foglio 669, part. 3525, ENTE URBANO di 49,00 mq.

Ancorché indicata quale PIAZZALE CONDOMINIALE, trattasi di un'area ad USO AGRICOLO SEMINATIVO in comproprietà pro quota con autonomo identificativo catastale non correttamente indicata nell'atto di provenienza e non oggetto di pignoramento, pertanto non stimata in tale sede poiché ritenuta non oggetto di vendita coattiva e trasferimento, salvo diverse disposizioni e determinazioni del G.E.

20.In data 11/02/2016 il sig. **** Omissis **** presentava presso il Municipio Roma VI delle Torri - U.O. T Servizio III la D.I.A. - Domanda di Inizio Attività prot. 16777 (acclusa in allegato) ai sensi dell'art. 3 della L.R. 21/2009 s.m.i. (c.d. PIANO CASA) per interventi edili di "AMPLIAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE SU STENDITOIO AL PIANO PRIMO E RECUPERO DEL SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI MEDIANTE AUMENTO DI VOLUME INFERIORE AL 20% DI QUELLO RICHIESTO" come si legge dalla documentazione fornita dai Pubblici Uffici, integrata con NUOVI TIPI prot. 96063 in data 28/07/2016 (acclusi in allegato).

In data 02/08/2016 presso il Catasto dei Fabbricati il villino censito ab origine al foglio 669, part. 3935, sub. 6, z.c. 6, cat. A/7, cl. 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 569,39, via della Riserva Nuova n. 186. Edificio A, PS1-T-1, veniva variato con pratica RM0479745 del 27/07/2016, per ampliamento e variazione parziale da soffitta ad abitazione assumendo l'identificativo di fg. 669, part. 3935, sub. 501, z.c. 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 143,00 mq, rendita € 1.141,37, via della Riserva Nuova n. 186. Edificio A, PS1-T-1

NELL'ELABORATO GRAFICO ACCLUSO AI NUOVI TIPI (PIANO CASA) prot. 96063 del 28/07/2016:

- l'ANTE OPERAM risultava conforme alla planimetria catastale del bene censito al fg.669/part.3935/sub.6, ma difforme dal PROGETTO EDILIZIO 50094/03 e dai NUOVI TIPI 63556/04 autorizzati con Pd.C. 1438/04 presumibilmente poiché variato con D.I.A. prot. 2469/05 e D.I.A. prot. 57449/05 citate negli atti di provenienza, non fornite dalla P.A. sebbene richieste con DOMANDA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI ai sensi della Legge 241/90 ss.mm.ii. con prot. QI/2024/72187 (Dip. P.A.U.) e prot. CH/2024/70290 (Mun. VI).

- il POST OPERAM risultava conforme alla planimetria catastale del bene censito al fg.669/part.3935/sub.501, articolandosi il villino sito in Roma alla via della Riserva Nuova n. 186, edificio A distinto con l'int. n. 5, posto su 3 livelli collegati da scala interna al PIANO INTERRATO in disimpegno, 2 locali cantina, centrale termica, area esterna interrata, al PIANO TERRA in soggiorno, cucina, bagno, 2 logge porticate e corte giardino, al PIANO PRIMO in disimpegno, 2 camere, bagno, cabina armadio, con la precisazione che anche il posto auto censito al fg.669/part.3935/sub.20 era conforme per forma e consistenza.

Attualmente lo stato dei luoghi del bene presenta in difformità al PIANO CASA ed a quanto accatastato qualche disallineamento grafico, opere murarie a protezione del corpo scala, presenza di una protuberanza e due ripostigli nelle aree porticate del piano terra, diversa distribuzione dei tramezzi interni al PS1 con improprio cambio d'uso abitativo (acclarato dalla realizzazione di un disimpegno, soggiorno con angolo cottura murario, bagno e camera), altresì si rileva un illecito uso delle intercapedini e sottotetti non accessibili, creazione di nicchie nelle tamponature perimetrali al piano primo e di una sorta di soppalco (ricavato dalla differenza di quota della originaria falda di copertura con il nuovo solaio realizzato con il piano casa).

A seguito delle rilevate difformità si ritiene necessario operare un ripristino dello status quo ante (relativamente agli ampliamenti volumetrici, all'improprio uso di intercapedini, e dei sottotetti, al cambi uso del PS1, etc.) ed una legittimazione a mezzo S.C.I.A./C.I.L.A. o altro chiesto dalla P.A. per la regolarizzazione delle opere interne e di talune varianti esterne in virtù del realizzato in contrasto con quanto autorizzato con opere, costi, spese, pratiche edilizie, e quanto necessario che rimarrà a carico, cura, spesa dell'eventuale aggiudicatario con risultato non assicurato in tale sede.

Pertanto, la scrivente ha ritenuto prudentiale applicare una decurtazione dal prezzo finale di stima, di cui si dirà in seguito, che tenga conto anche dello stato dei luoghi da mantenere, delle irregolarità rilevate, all'esito negativo delle ricerche esperite presso il Dip. P.A.U. del Comune di Roma in merito al reperimento del certificato di agibilità e presupposto che la mancata conformità urbanistica esclude la vendita del bene sul libero mercato.

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** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1
PIENA PROPRIETÀ su VILLINO situato a Roma nella zona X - Lunghezza, Municipio VI (ex Municipi VII) in via della Riserva Nuova 184-186, fabbricato A, int. 5, parte di un complesso immobiliare formato da

due edifici plurifamiliari ("A" e "B") costituiti ciascuno da 7 unità residenziali dislocate su tre livelli (PS1-PT-P1) con ingressi indipendenti sia pedonali che carrabili dalla strada condominiale (fg.669/part.3935/sub.1-B.C.N.C. gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle retrostanti proprietà costituita con atti rep. 111074 del 16/06/2004 e rep. 113302 del 13/02/2005 a rogito del Notaio G. Pensabene Perez), autorizzati con Permesso di Costruire 1438/04 rilasciato visto l'ATTO UNILATERALE DI CESSIONE GRATUITA del 16/06/2004 al Comune di Roma delle aree a destinazione pubblica del comprensorio n. 47 interno al Piano Particolareggiato di Zona "O" Nucleo 18 "CASTELVERDE OSA S. ELIGIO" comprendente il cespite de quo, a rogito del Notaio G. Pensabene Perez di Roma, rep. 111075; vista la CONVENZIONE URBANISTICA a rogito del Notaio G. Pensabene Perez di Roma del 21/10/2004, rep. 111499, trascritta in data 11/11/2004 alla formalità 89469, per la realizzazione delle OO.UU. a scomputo totale dei contributi dovuti ai sensi della Legge 10/77; visto l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 19/11/2004 a rogito del Notaio G. Pensabene Perez di Roma, rep. 111633, trascritto in data 30/11/2004 alla formalità 95452; visto il PROGETTO DI COSTRUZIONE prot. 50094/03 ed i NUOVI TIPI 63556/04, presumibilmente variati con D.I.A. 2469/05 e D.I.A. 57449/05 (citate negli atti di provenienza, non fornite dalla P.A.).

Per la villetta in trattazione, confinante con porzioni dello stesso fabbricato plurifamiliare identificate con gli interni n.4 (fg.669/part.3935/sub.5), n.6 (fg.669/part.3935/sub.7) e n.7 (fg.669/part.3935/sub.8), posto auto int. E (fg.669/part.3935/sub.20), vialetto di accesso (B.C.N.C.-fg.669/part.3935/sub.1), distacco su via della Riserva Nuova, salvo se altri, venne presentato per l'ampliamento su stenditoio al piano primo ed il recupero del sottotetto ai fini abitativi mediante aumento di volume la D.I.A. 16777/16 integrata con NUOVI TIPI 96063/16 (Piano Casa) variante la originaria identificazione catastale (pignorata) di foglio 669, part. 3935, sub. 6, z.c. 6, cat. A/7, cl. 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 569,39 nella attuale fg. 669, part. 3935, sub. 501, z.c. 6, cat. A/7, cl. 5, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 143,00 mq, rendita € 1.141,37, risultando prevalentemente conformità grafica tra la rappresentazione planimetrica catastale e gli elaborati del Piano Casa.

Il villino, elevato su 3 livelli collegati da una scala interna, si compone all'attualità al PIANO INTERRATO in disimpegno, soggiorno con angolo cottura (in muratura), camera, bagno, area esterna interrata, al PIANO TERRA in soggiorno, cucina, bagno, 2 logge porticate e corte giardino, al PIANO PRIMO in disimpegno, 2 camere, bagno, cabina armadio, mentre catastalmente si articola al PIANO INTERRATO in disimpegno, 2 locali cantina, centrale termica, area esterna interrata, al PIANO TERRA in soggiorno, cucina, bagno, 2 logge porticate e corte giardino, al PIANO PRIMO in disimpegno, 2 camere, bagno, cabina armadio, rilevandosi difformità catastali e urbanistiche per la presenza di disallineamenti grafici, opere murarie a protezione del corpo scala, due piccoli ripostigli nelle aree porticate del piano terra e presenza di una protuberanza, diversa distribuzione dei tramezzi interni al PS1 con improprio cambio d'uso abitativo, oltre a un illecito uso delle intercapedini e sottotetti non accessibili, creazione di nicchie nelle tamponature perimetrali al piano primo e di una sorta di soppalco (ricavato dalla differenza di quota della originaria falda di copertura con il nuovo solaio realizzato con il piano casa).

A seguito delle rilevate difformità si ritiene necessario operare un ripristino dello status quo ante (relativamente agli ampliamenti volumetrici, all'improprio uso di intercapedini, e dei sottotetti, al cambi uso del PS1, etc.) ed una legittimazione a mezzo S.C.I.A./C.I.L.A. o altro chiesto dalla P.A. per la regolarizzazione delle opere interne e di talune varianti esterne in virtù del realizzato in contrasto con quanto autorizzato con opere, costi, spese, pratiche edilizie, e quanto necessario che rimarrà a carico, cura, spesa dell'eventuale aggiudicatario con risultato non assicurato in tale sede. Pertanto, la scrivente ha ritenuto prudentiale applicare una decurtazione dal prezzo finale di stima, di cui si dirà in seguito, che tenga conto anche dello stato dei luoghi da mantenere, delle irregolarità rilevate, all'esito negativo delle ricerche esperite presso il Dip. P.A.U. del Comune di Roma in merito al reperimento del certificato di agibilità e presupposto che la mancata conformità urbanistica esclude la vendita del bene sul libero mercato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 3935, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 274.560,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI rilevate nella stessa zona omogenea si evince per la destinazione residenziale un valore

medio di €/mq 1.900,00 (min. €/mq 1.550,00 – max €/mq 2.250,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince per abitazioni in “I fascia” un valore di €/mq 1.500,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 1.588,00 (min. €/mq 1.252,00 – max €/mq 1.925,00), indagini di mercato esperite in loco anche con il supporto di annunci pubblicitari interessanti lo stesso complesso edilizio rilevano un valore medio di circa €/mq 1.685,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 1.668,25 arrotondato a €/mq 1.670,00 che viste le peculiarità del complesso edilizio, la tipologia a villino trattandosi di una porzione cielo-terra con autonomo accesso in fabbricato plurifamiliare, la presenza di parti comuni (B.C.N.C.-fg.669/part.3935/sub.1), si ritiene possa essere incrementato di un 15% giungendo alla cifra di circa €/mq 1.920,00.

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T
 PIENA PROPRIETÀ su POSTO AUTO SCOPERTO, posto al piano terra distinto con l'interno E, compreso nella villetta descritta al bene n. 1 parte del fabbricato A plurifamiliare sito in Roma alla via della Riserva Nuova 184-186 a cui si rimanda per maggiori precisazioni, autorizzato con P.d.C. 1438/04 rilasciato sulla base dei PROGETTI 50094/03, 63556/04, presumibilmente variati con D.I.A. 2469/05 e D.I.A. 57449/05 (citate negli atti di provenienza, non fornite dalla P.A.), D.I.A. 16777/16 e D.I.A. 96063/16 (PIANO CASA), censito presso il C.d.F. al fg. 669, part. 3935, sub. 20, z.c. 6, cat. C/6, cl. 7, consistenza 24 mq, rendita € 44,62, articolato in uno spazio rettangolare regolare conforme a quanto accatastato e legittimato, confinante su due lati con villetta censita al fg.669/part.3935/sub.501 (già sub. 6), vialetto di accesso (B.C.N.C.-fg.669/part.3935/sub.1), posto auto int. D (fg.669/part.3935/sub.19), salvo se altri.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 3935, Sub. 20, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 23.000,00
 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 - Villetta Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno 5, piano S1-T-1	143,00 mq	1.920,00 €/mq	€ 274.560,00	100,00%	€ 274.560,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via della Riserva Nuova n. 184 (carrabile) - n. 186 (pedonale), edificio A, interno E, piano T	12,00 mq	1.920,00 €/mq	€ 23.000,00	100,00%	€ 23.000,00
Valore di stima:					€ 297.560,00

Valore di stima: € 297.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Presenza di irregolarità (v. cap. "regolarità edilizia") - necessità di manutenzioni - mancanza del certificato di agibilità	10,00	%
Morosità condominiali al 07/06/2024 (v. situazione contabile inviata dall'Amministratore p.t. in allegato)	3052,41	€

Valore finale di stima: € 235.000,00

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 01/08/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE con localizzazione del bene
- ✓ Visure e schede catastali - 02. ELABORATO PLANIMETRICO RM0837069-2005
- ✓ Visure e schede catastali - 03. ELENCO SUBALTERNI RM0837069-2005
- ✓ Visure e schede catastali - 04. ELABORATO PLANIMETRICO RM0479745-2016
- ✓ Visure e schede catastali - 05. ELENCO SUBALTERNI RM0479745-2016
- ✓ Visure e schede catastali - 06. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 1860 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 07. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 2699 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 08. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 3474 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 09. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 3475 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 10. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 3622 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 11. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 3975 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 12. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 3486 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 13. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 1370 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 14. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 1371 - C.T.

- ✓ Visure e schede catastali - 15. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 3482 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 16. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 3525 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 17. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 3527 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 18. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 3935 sub 6
- ✓ Visure e schede catastali - 19. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 3935 sub 20
- ✓ Visure e schede catastali - 20. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 669 part 3935 sub 501
- ✓ Planimetrie catastali - 21. PLANIMETRIA CATASTALE fg 669 part 3935 sub 6
- ✓ Planimetrie catastali - 22. PLANIMETRIA CATASTALE fg 669 part 3935 sub 20
- ✓ Planimetrie catastali - 23. PLANIMETRIA CATASTALE fg 669 part 3935 sub 501
- ✓ Concessione edilizia - 24. PERMESSO DI COSTRUIRE 1438 del 15.12.2004
- ✓ Altri allegati - 25. DELIBERAZIONE 631 del 15.09.2004
- ✓ Tavola del progetto - 26. PROGETTO EDILIZIO 50094 del 07.08.2003
- ✓ Tavola del progetto - 27. PROGETTO EDILIZIO 41381 del 05.07.04
- ✓ Tavola del progetto - 28. PROGETTO EDILIZIO 56076 del 23.09.2004
- ✓ Tavola del progetto - 29. NUOVI TIPI 63556 del 21.10.2004
- ✓ Altri allegati - 30. AGIBILITA NON RILASCIATA
- ✓ Tavola del progetto - 31. DIA-PIANO CASA-AMP_Mun 06 prot. CH.1677.16 del 11.02.2016
- ✓ Atto di provenienza - 32. ATTO di COMPRAVENDITA rep. 432895 del 20.11.1972
- ✓ Atto di provenienza - 33. ATTO form 5697 del - DONAZIONE rep. 10850 del
- ✓ Atto di provenienza - 34. nota trascrizione FORM. 5697.78 - DONAZIONE
- ✓ Atto di provenienza - 35. SUCCESSIONE form 23835 del
- ✓ Atto di provenienza - 36. ATTO di COMPRAVENDITA rep. 111074 del 16.06.2004
- ✓ Atto di provenienza - 37. ATTO COMPRAVENDITA form 47492 del 2004 - rep. 111074 del 16.06.2004
- ✓ Atto di provenienza - 38. ATTO di COMPRAVENDITA rep. 111075 del 16.06.2004
- ✓ Altri allegati - 39. CONVENZIONE URBANISTICA rep. 111499 del 21.10.2004
- ✓ Altri allegati - 40. ATTO DI OBBLIGO rep. 111633 del 19.11.2004
- ✓ Altri allegati - 41. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 113302 del 13.12.2005
- ✓ Altri allegati - 42. ATTO di COMPRAVENDITA rep. 113382 del 20.12.2005
- ✓ Altri allegati - 43. ATTO di COMPRAVENDITA form 14533 del 2006 - rep. 113704 del 02.03.2006
- ✓ Altri allegati - 44. ATTO di COMPRAVENDITA form 71977 del 2012 - rep.43390 del 09.10.2012

- ✓ Altri allegati - 45. nota trascrizione FORM 44396.21 - sequestro preventivo
- ✓ Altri allegati - 46. nota trascrizione FORM. 8973.23 - annotazione dissequestro
- ✓ Altri allegati - 47. DOC. AMMINISTRATORE - Reg. Cond. - Fasc. Fabr. - Estratto conto
- ✓ Altri allegati - 48. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 49. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Altri allegati - 50. ISPEZIONE IPOTECARIA A NOME PARTE ESECUTATA - proprietà 9_10
- ✓ Altri allegati - 51. ISPEZIONE IPOTECARIA A NOME PARTE ESECUTATA - proprietà 1_10
- ✓ Altri allegati - 52. ISPEZIONE IPOTECARIA fg.669_part.3935_sub.6
- ✓ Altri allegati - 53. ISPEZIONE IPOTECARIA fg.669_part.3935_sub.20
- ✓ Altri allegati - 54. ISPEZIONE IPOTECARIA fg.669_part.3935_sub.501
- ✓ Altri allegati - 55. NOTA TRASCRIZIONE form. 5612 del 21.02.2005
- ✓ Altri allegati - 56. NOTA TRASCRIZIONE form. 24957 del 19.03.2007
- ✓ Altri allegati - 57. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®