

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 1281/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra	11
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra	14

Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra..	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra..	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra..	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra..	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9.....	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra..	23
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9.....	23
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra..	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9.....	24
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra..	38
Stima / Formazione lotti.....	39

In data 20/02/2024, 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 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO sito in Roma alla via Francesco Menzio 30, posto al piano nono (attico) dell'edificio "S4" compreso nel complesso residenziale "Le Terrazze del Presidente" (con ingresso anche da via di Acilia), zona Malafede, località Acilia, Municipio X (ex Mun. XIII), dotato di servizio di portierato con guardiania H24, aree verdi e ludiche, di sosta e parcheggio, percorsi carrabili e pedonali.

Il compendio venne autorizzato con concessione edilizia n. 937/90 rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica ed Assetto del Territorio nell'esercizio dei poteri sostitutivi ai sensi dell'art. 38 e seguenti della L.R. 35/78 sulla base del progetto 988/90 (con vincoli derivanti dall'ATTO DI OBBLIGO del 22/05/1990 a rogito del Notaio Claudio Cerini di Roma, rep. 118424/24961, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 24/05/1990 ai nn. 46187/26032), per la realizzazione di un "centro commerciale ed uffici", disattendendo il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 08/04/1990, tanto che a seguito di impugnativa proposta dal Comune di Roma l'efficacia della concessione fu dapprima sospesa dal T.A.R. Lazio con Ordinanza del 06/12/1990 e successivamente annullata con Sentenza n. 1637/91 ipotizzandone una "lottizzazione abusiva" in mancanza di un quadro pianificatorio. La sentenza amministrativa veniva appellata (ricorsi n. 2230/91 - n. 2603/91) e con Ordinanza n. 1260/91 il Consiglio di Stato, in via cautelativa, ne sospendeva l'efficacia.

Durante la sospensione di efficacia della sentenza di annullamento del T.A.R. la società costruttrice riprese i lavori, realizzando un complesso di 12 corpi di fabbrica tra loro collegati, per una superficie lorda complessiva di 110.000 mq. L'esecuzione dei lavori, però, in data 02/07/1993 veniva nuovamente sospesa con decisione interlocutoria del Consiglio di Stato, necessitata dall'accertamento, nelle more, sul grado di urbanizzazione della zona d'incidenza dell'intervento edilizio.

Nel corso della fase di sospensione dei lavori, interveniva la Legge 724/94 venendo presentata domanda di condono edilizio ai sensi degli artt. 31, 35 e 39 della Legge 47/85, finalizzata all'ottenimento di sanatoria in

ordine alla avvenuta realizzazione di un piano ulteriore derivante dal mancato rinterro di una superficie di mq 8.505 prevista con differente quota di imposta (pari a n. 81 unità residenziali all'interno del complesso edilizio) ed alla regolarizzazione del mutamento di destinazione d'uso, da produttiva a residenziale, relativa a circa 724 unità immobiliari. I lavori ripresero fin quando con Sentenza n. 162/95, il Consiglio di Stato annullò definitivamente la concessione edilizia n. 937/1990.

A seguire, la società realizzatrice dell'opera presentava una nuova domanda di condono, questa volta ai sensi degli artt. 35 e 43 della L. 47/85 s.m.i., chiedendo istanze di sanatoria dell'intero edificio (non assistito ormai da alcun titolo edilizio).

In accoglimento delle domande di condono interessanti il bene de quo, tra le molteplici presentate per "Le Terrazze del Presidente", il Comune di Roma rilasciava per:

-l'ABITAZIONE int.15/sc.B (fg.1113/part.3575/sub.243) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 306356/03 (istanza 95/86204/sott.277) per mq 28,20 di S.U.R. e mq 155,90 di S.N.R.

-l'ABITAZIONE int. 29/sc.A (fg.1113/part.3575/sub.244) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 325244/04 (istanza 95/86204/sott.260) per mq 29,70 di S.U.R. e mq 265,00 di S.N.R.

-l'ABITAZIONE int. 30/sc.A (fg.1113/part.3575/sub.245) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 325245/04 (istanza 95/86204/sott.261) per mq 30,00 di S.U.R. e mq 89,20 di S.N.R.

A questo punto vennero presentate a variante diverse pratiche edilizie acquisite agli atti della Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Roma (non visionate), oltre alla D.I.A. 66055/07 (reperita presso il Dip. P.A.U.) interessante l'edificio in trattazione, presentata ai sensi del D.P.R.380/01 art.li 22 e 23, che riportava incongruenze tra l'ante ed il post operam, assumendo le scale condominiali forme capovolte (con modifica della struttura portante) e diversa nomenclatura, oltre che numerose unità immobiliari variazioni, tra cui gli appartamenti int.15/sc.B (sub.243), int.29/sc.A (sub.244) ed int.30/sc.A (sub.245) che venivano accorpati e mutati nella forma, consistenza, tipologia, morfologia, accessi, disposizione, prospetti, volumetria, generando l'appartamento int.23/sc.C pignorato (che assumeva con variazione catastale RM188547 in data 08/02/2008 il sub.595).

I lavori vennero diffidati (per carenza documentale) dalla P.A. con note n. 70936/07 e n. 8167/08 del Dip. IX relative anche alla variante 1527/08, non visionata in quanto acquisita dalla Procura della Repubblica.

L'appartamento oggetto di stima, tutto oggi, è identificato al Catasto dei Fabbricati al fg.1113, part. 3575, sub. 595 (già sub.243/244/245), z.c. 6, cat. A/2, cl.7, mq 87, articolandosi in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere e 2 terrazzi, confinando con appartamento int.43/sc.D (fg.1113/part.3575/sub.663), appartamento int.41/sc.D (fg.1113/part.3575/sub.662), distacchi su area parcheggio (fg.1113/part.3683) e edificio S3 (fg.1113/part.3570), corpo scala C (fg.1113/part.3575/sub.506-B.C.N.C.), salvo altri o diversi confini.

Lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente a mezzo di rilievo in sede di accesso ha evidenziato un bene articolato in ingresso/doppio soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 disimpegni, 3 bagni, 2 camere e 2 terrazzi, con difformità in termini di consistenza, superfici, volumi prospetti e variazione degli spazi rispetto alla planimetria catastale. In particolare, si è riscontrato un ampliamento del bene mediante tamponatura e copertura di parte dell'annesso terrazzo scoperto a livello, previa parziale demolizione/modifica dell'originaria muratura perimetrale con demolizione all'esterno di un pilastro e un setto murario, oltre all'apertura/chiusura

varchi di passaggio e diversa distribuzione interna dei tramezzi (difformità che non potranno essere legittimate).

In tale situazione l'aggiudicatario, ove possibile prima di un pronunciamento sulla liceità della preesistenza riconducibile alla D.I.A. 66055/07 e alla variante 1527/08 (acquisita dalla Procura della Repubblica), dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale e nel rispetto della destinazione accessoria, ferme tutte le precedenti considerazioni sulla possibile messa in discussione della legittimità urbanistica sostanziale dell'intero fabbricato S4.

Alla luce di quanto sopra esposto ed in considerazione delle incongruenze e delle carenze documentali appena indicate non è assolutamente possibile attestare, in questa sede, la conformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi rilasciati.

In attesa che gli organi giudiziari e urbanistici preposti si esprimano sulla liceità/illiceità delle preesistenze e delle successive varianti, permangono criticità e rischi edilizi sia per il complesso edilizio in generale e nello specifico per l'edificio S4, comprendente il bene de quo, legate alle vicende giudiziarie amministrative e penali (quest'ultime, per quanto dato di sapere, non ancora definite), note anche alle cronache giudiziarie, che rendono estremamente difficile (anche a causa dell'intervenuto sequestro di molti documenti amministrativi) e, ad oggi, non ancora oggetto di provvedimenti di revoca; circostanza che impone di valutare il bene con una prudenziale decurtazione del valore di stima rapportato anche da un lato all'esistenza, all'attualità, di titoli edilizi in sanatoria rilasciati (seppur, sembrerebbero, aventi alla base dichiarazioni, asseverazioni e perizie non rispondenti al vero, per quanto emerge dalla lettura di provvedimenti penali, non definitivi, visionati da questo perito) e, dall'altro, della teorica possibilità che i medesimi vengano in futuro annullati o revocati, anche nell'esercizio del potere di autotutela degli organi amministrativi preposti. Di tali decurtazioni si dirà in seguito, rimanendo a carico all'aggiudicatario tutti i rischi, oneri, spese, costi e presentazione delle necessarie pratiche ed opere edilizie di regolarizzazione, ripristino, demolizione, richieste e/o pretese dei Pubblici Uffici anche in virtù degli ampliamenti di recente realizzazione, non escludendosi maggiori oneri ripristinatori/sanzionatori rispetto a quelli di cui alla decurtazione operata con riferimento alla situazione urbanistico - edilizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

PIENA PROPRIETÀ su POSTO AUTO SCOPERTO PERTINENZIALE sito in Roma alla via Francesco Menzio civ. 30, situato nell'area esterna comune del complesso "Le Terrazze del Presidente", zona Malafede, località Acilia, Municipio X (ex Mun. XIII), rimandando a quanto illustrato per il BENE n.1) in particolare per le vicende giudiziarie irrisolte che ne compromettono all'attualità l'attestazione di conformità edilizia.

La realizzazione dei parcheggi a raso pertinenziali venne presentata ai sensi dell'ex art. 9 della Legge 122/89 (Legge Tognoli) con D.I.A. prot. 26554/2007 (rinunciata con prot. 44418/07) e relativo atto di obbligo del 16/07/2007 a rogito del Notaio Emma Anedda di Roma, rep. 26079, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/07/2007 ai nn. 130191/50073, D.I.A. prot. 38374/2007 e Nuovi Tipi prot. 54687/07 ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i. includendo anche le sistemazioni esterne come cabine ACEA, centrale di pressurizzazione e serbatoi acqua interrati (formalizzato con costituzione di servitù di elettrodotto e locale cabina di trasformazione tramite atto notarile del 30/05/2007 a rogito della Notaio Emma Anedda di Roma, rep. 25795, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 07/06/2007 ai nn. 105735/38193).

Il POSTO AUTO SCOPERTO distinto con il n. 620, posto al piano terra, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al fg.1113, part. 3575, sub. 1173, z.c. 6, cat. C/6, cl.10, sup. cat. 12 mq, consistenza 12 mq, confinante con area di accesso e manovra, posto auto n. 619 (fg.1113/part.3683/sub.1172), posto auto n. 621 (fg.1113/part.3683/sub.1174), salvo altri o diversi confini, risulta all'attualità e nella rappresentazione grafica catastale e progettuale uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra, conforme allo stato dei luoghi, presentando di fatto un piano carrabile drenante in elementi di CLS prefabbricati alternati ad un grigliato erboso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

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 FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In data 23/05/2013 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone Notaio in Roma, rep. 69798, racc. 44069, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/05/2013 ai nn. 52417/39403 la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis ****, vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, che accettava ed acquistava, le porzioni immobiliari del fabbricato, distinto con la sigla "S4", compreso nel complesso residenziale "**** Omissis ****", sito nel Comune di Roma, località Acilia, via Francesco Menzio civ. 30 e precisamente: APPARTAMENTO al piano catastale nono della scala "C", distinto con il numero di interno 23, composto catastalmente da quattro vani catastali confinante con vano scale, vano ascensore e distacchi, salvo altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1113, part. 3575, sub. 595 e POSTO AUTO SCOPERTO al piano catastale terra, distinto con l'interno n. 620, della consistenza catastale di 12 mq, confinante con area di manovra, posto auto n. 619, posto auto n. 621, salvo se altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1113, part. 3683, sub. 1173.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1) nello stesso capitolo "TITOLARITA".

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

L'unità abitativa confina con appartamento int.43/sc.D (fg.1113/part.3575/sub.663), appartamento int.41/sc.D (fg.1113/part.3575/sub.662), distacchi su area parcheggio (fg.1113/part.3683) ed edificio S3 (fg.1113/part.3570), corpo scala C (fg.1113/part.3575/sub.506-B.C.N.C.), salvo altri o diversi confini.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

Il posto auto confina con area di accesso e manovra, posto auto n. 619 (fg.1113/part.3683/sub.1172), posto auto n. 621 (fg.1113/part.3683/sub.1174), salvo altri o diversi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,87 m	9
Terrazzo coperto	13,50 mq	14,00 mq	0,30	4,00 mq	2,95 m	9
Terrazzo scoperto	72,00 mq	74,00 mq	0,15	11,00 mq	0,00 m	9
Totale superficie convenzionale:				87,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,00 mq		

In sede di accesso nell'unità in esame si è riscontrata l'esecuzione rispetto alla rappresentazione grafica catastale di opere edilizie volte, tra le altre cose, ad annettere parte dell'originario balcone alla superficie interna dell'unità in assenza di idoneo titolo. Trattandosi di ampliamenti illegittimi e non sanabili, in sede di calcolo delle consistenze poste a base di stima si è fatto riferimento unicamente a quelle "catastali" (anche esse al momento di incerto titolo edilizio in virtù delle annose vicende giudiziarie che interessano il fabbricato e per la cui risoluzione ci si rimette agli organi preposti non assicurando in tale sede alcun esito positivo), computando nell'estensione del balcone come sopra riportata la superficie dello stesso ad oggi indebitamente tamponata (circa 46,00 mq) e coperta annessa al soggiorno e parte ad uso camera e servizi, che sarà pertanto da ripristinare, a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo la configurazione e destinazione accessoria (qualora venga assentito il complesso edilizio e dichiarato legittimo il fabbricato S4).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	1	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 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 03/03/1993 al 30/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 132820
Dal 30/07/1998 al 30/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3575 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1275
Dal 30/07/2002 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 244 Categoria F3 Piano 9 - int. 29 - scala A
Dal 30/07/2002 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 245 Categoria F3 Piano 9 - int. 30 - scala A
Dal 30/07/2002 al 04/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 243 Categoria F3 Piano 9 - int. 15 - scala B
Dal 04/05/2006 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 244 Categoria F3 Piano 9 - int. 29 - scala A
Dal 04/05/2006 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 245 Categoria F3 Piano 9 - int. 30 - scala A
Dal 04/05/2006 al 08/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 243 Categoria F3 Piano 9 - int. 15 - scala B
Dal 08/02/2008 al 03/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 595, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 764,36 Piano 9 - int. 23 - scala C
Dal 03/03/2008 al 22/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 595, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 764,36 Piano 9 - int. 23 - scala C
Dal 22/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 595, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 764,36 Piano 9 - int. 23 - scala C
Dal 09/11/2015 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 595, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 764,36 Piano 9 - int. 23 - scala C

- Il titolare catastale del compendio corrisponde a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto dei Fabbricati e dei Terreni del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILE (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella, rimandando al capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA" per ogni altro approfondimento.

- L'appartamento in trattazione, posto al piano 9 della scala "C" (già scala "B"), censito al foglio 1113, part. 3575, sub. 595, distinto con l'interno n. 23, è stato originato dalla variazione dei seguenti beni posti sullo stesso livello:

appartamento int. 15 della scala "B" (sub. 243) oggi denominata scala "C"

appartamento int. 29 della scala "A" (sub. 244) oggi denominata scala "D"

appartamento int. 30 della scala "A" (sub. 245) oggi denominata scala "D".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1993 al 30/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 1 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 132820
Dal 30/07/1998 al 27/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3567 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 84769
Dal 27/10/2003 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3567 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 77439
Dal 14/06/2004 al 24/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3567 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 77307
Dal 24/08/2004 al 03/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3567 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 74861
Dal 03/09/2004 al 12/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3567 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 61761

Dal 12/10/2004 al 26/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3567 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 61562
Dal 26/01/2005 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3567 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 46945
Dal 06/06/2005 al 15/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3683 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 35985
Dal 15/03/2006 al 05/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3683 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 35845
Dal 05/12/2006 al 12/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3683 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 35845
Dal 12/01/2007 al 03/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3683 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 35845
Dal 03/07/2007 al 11/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1113, Part. 3683 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 35845
Dal 11/07/2007 al 05/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1173, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,53 Piano T - int. 620
Dal 05/05/2008 al 22/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1173, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,53 Piano T - int. 620
Dal 22/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1173, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Rendita € 35,53 Piano T - int. 620
Dal 09/11/2015 al 22/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1173, Zc. 6 Categoria C6 Cl.10, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 35,53 Piano T - int. 620

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale del compendio corrisponde a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto dei Fabbricati e dei Terreni del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, le VISURE STORICHE PER IMMOBILE (accluse in allegato) dalle quali sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella, rimandando al capitolo "regolarità edilizia" per ogni altro approfondimento.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3575	595	6	A2	7	4 vani	87 mq	764,36 €	9 - int. 23 - scala C	

Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato (int.23/sc.C/P9/ed.S4) si evidenzia che il raffronto tra la planimetria in atti, presentata presso l'Agenzia del Territorio con prot. RM0188547 in data 08/02/2008 (acclusa in allegato) e lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente a mezzo di rilievo in sede di accesso ha evidenziato difformità in termini di consistenza, prospetti e distribuzione interna.

In particolare, si è riscontrato un ampliamento del bene mediante tamponatura e copertura di parte dell'annesso terrazzo scoperto a livello, previa parziale modifica dell'originaria muratura perimetrale con demolizione all'esterno di un pilastro e un setto murario, oltre all'apertura/chiusura varchi di passaggio, diversa distribuzione interna dei tramezzi e variazione degli spazi, superfici utile, volumi e prospetti.

L'UNITA' ABITATIVA, catastalmente composta in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere e 2 terrazzi, è di fatto articola in ingresso/doppio soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 disimpegni, 3 bagni, 2 camere e 2 terrazzi.

Si precisa che l'altezza indicata nella planimetria catastale pari a 2,70 ml differisce dalla rappresentazione grafica riportata nella sezione del fabbricato (post operam) rappresentata nella D.I.A. 66055/2007 (h > ml 2,98) e da quanto rilevato in loco (h media > ml 2,87 spazi interni - ml 2,95 spazi esterni).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3683	1173	6	C6	10	12 mq	12 mq	35,53 €	T - int. 620	

Corrispondenza catastale

Il POSTO AUTO SCOPERTO distinto con il n. 620 posto al piano terra si articola nella rappresentazione grafica catastale in uno spazio rettangolare regolare conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

L'appartamento necessita di manutenzioni dovute allo stato di vetustà ed uso con evidente ammaloramento degli intonaci di facciata e delle parti comuni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

Il posto auto risulta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

In data 27/06/2024 l'Amministratore p.t. (Dott. **** Omissis ****) rispondeva a mezzo e mail **** Omissis ****) alle richieste dello scrivente perito (v. doc. in allegato) come segue:

“Buongiorno Arch. **** Omissis ****,
rispondo di seguito ai suoi quesiti:

-Sia il Condominio che il Supercondominio sono al momento sprovvisti di un Regolamento nelle more della società costruttrice che ha edificato l'edificio S4 e di quella che sta portando avanti il completamento dell'area residenziale esterna al fabbricato.

-L'appartamento C23 per il Condominio ha i seguenti valori millesimali:

12,045/1.000,00 Tabella A di Proprietà Generale

64,507/1.000,00 Tabella Vano Scala C

99,261/1.000,00 Tabella Ascensore Scala C.

-Per il Supercondominio l'appartamento C23 partecipa ai costi secondo la citata caratura millesimale di Tabella A del Condominio ovvero 12,045. Il posto auto invece partecipa ai costi super condominiali in quota fissa unitaria.

-Il Condominio non ha beni comuni.

-Non sono in possesso di documentazione attestante la regolarità del fabbricato.

-Al momento non sono stati mai deliberati lavori di ordinaria e/o straordinaria manutenzione.

-Per le pendenze condominiali e super condominiali troverà in allegato dei prospetti contabili che riportano lo scaduto alla chiusura dell'esercizio 2023 e l'importo delle rate mensili 2024 finora impagate per ogni unità immobiliare.

- Il Condominio ed il Supercondominio in generale non hanno cause in corso ed in particolare non ne hanno verso la sig.ra **** Omissis ****.

-Come da documenti contabili allegati la quota mensile per il Condominio del solo appartamento C23 ammonta ad € 124,00.

-Per il Supercondominio la rata mensile dell'appartamento C23 è di € 39,00 mentre quella del posto auto 620 è di € 8,00.

Cordiali saluti,

Dott. **** Omissis ****

Inoltre, il Dott. **** Omissis ****, allegava i documenti che si riportano in allegato dai quali risultava lo scaduto alla chiusura dell'esercizio 2023 e l'importo delle rate mensili 2024 impagate, come appresso si riporta:

Bilancio consuntivo individuale **** Omissis **** - Esercizio ordinario "Condominiale 2023" Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023 > € 17.182,23 (= € 769,39 + € 12.738,04 + € 3.674,80).

Bilancio preventivo individuale **** Omissis **** - Esercizio ordinario "Condominiale 2024" Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024 > € 2.065,58 (= € 98,46 + € 1.496,10 + € 471,02).

In data 31/05/2025 è stato chiesto all'Amministratore di aggiornare la situazione contabile della parte eseguita, rimanendo ancora in attesa di eventuali revisioni del debito comunicato in precedenza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1) nello stesso capitolo "PARTI COMUNI".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

Il FABBRICATO, di cui è parte il bene in trattazione, elevato su dieci livelli (compreso il piano coperture) fuori terra oltre il PS1, ha struttura portante in cemento armato, solai latero cementizi, facciate rifinite in listelli di cortina e copertura piana.

L'APPARTAMENTO si compone di un nucleo residenziale corrisponde a quanto graficamente riportato nella planimetria catastale (seppur variato nella disposizione dei tramezzi interni) e di un successivo ampliamento volumetrico sull'area del terrazzo con caratteristiche edilizie eterogenee, ma integralmente fuso nell'uso e nella consistenza nell'unità abitativa "originaria".

La porzione abitativa rappresentata catastalmente presenta:

- piano di calpestio rifinito con laminato plastico.
- lastrici dei balconi in klinker antigelivo (cm 15 x cm 15).
- rivestimento del servizio igienico (dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia) in piastrelle di gres ceramico (cm 20 x cm 33).
- infissi in legno (fronte sud-est).
- pareti intonacate e tinteggiate.

L'area in ampliamento presenta:

- piano di calpestio in lastre di gres ceramico (cm 30 x cm 60).
- lastrici dei balconi in klinker antigelivo (cm 15 x cm 15).
- rivestimenti in resina nei servizi igienici che risultano dotati di vaso, bidet, lavabo e vasca quello a servizio della camera e di vaso e lavabo il piccolo w.c. a servizio del soggiorno.
- infissi in alluminio (fronte nord-ovest e sud-ovest) con grande superficie vetrata a chiusura dell'area in ampliamento oggi ad uso soggiorno.
- copertura lignea a falde di tetto inclinate con lucernari.
- pareti in cortina (ex facciata) tinteggiata, ove non in resina o realizzate ex novo con pannellature lignee, in cartongesso, a tratti murate o finestrate.

Nulla veniva fornito dalla parte eseguita relativamente al corretto funzionamento, allacci/fornitura utenze e/o messa a norma degli impianti. In virtù dello stato illegittimo dei luoghi e della carenza documentale attestante

la conformità degli impianti non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

Il POSTO AUTO in trattazione presenta un piano carrabile drenante in elementi di CLS grigi prefabbricati alternati ad un grigliato erboso, definito da una segnaletica orizzontale in mattoncini rosati che creano delimitazioni bi-cromo rispetto al monocoloro dell'area di parcheggio o di formato rettangolare nella porzione di accesso dall'area di manovra asfaltata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

L'immobile risulta occupato e nella disponibilità della parte eseguita e della propria famiglia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato e nella disponibilità della parte eseguita e della propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1989	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Castellini Notaio in Roma	22/11/1989	21712	4882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	30/11/1989	108750	61441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	30/11/1989	57900	Serie 1V
Dal 04/05/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Franco Bartolomucci Notaio in Roma	04/05/2006	333645	54658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	19/05/2006	64314	37227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	18/05/2006	11909	Serie 1T
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
Dal 05/05/2008	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonello Faraone Notaio in Roma	05/05/2008	3766	2987
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/05/2008	64648	36224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 4	16/05/2008	9695	Serie 1/T
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/05/2013	**** Omissis ****	Dott. Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone Notaio in Roma	23/05/2013	69798	44069
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	28/05/2013	52417	39403
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	24/05/2013	14499	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI ILLUSTRA QUANTO SEGUE:

1) Ab origine gli appezzamenti di terreno siti in Roma, censiti al foglio 1113, part 1 (di mq 159.880,00), part. 2 (di mq 20.240,00), part. 3 (di mq 1.425,00), part. 4 (di mq 117.900,00) su cui venne realizzato il compendio immobiliare comprendente il cespite staggito, risultavano in parte di proprietà della Società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis **** ed in parte di proprietà della "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis **** quale titolare dell'utile dominio e della "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis **** quale titolare del diretto dominio.

PROPRIETA':

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

2) In data 14/02/1979 con atto a rogito del Dott. Paolo Castellini Notaio in Roma, rep. 1362, racc. 117, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 27/02/1979 al n. 2305, volume 4062, Serie A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/03/1979 al n. 11585 di formalità, la Società "**** Omissis ****" (titolare dell'utile dominio) procedeva all'affrancazione degli immobili di cui era utilista divenendone piena proprietaria.

PROPRIETA':

**** Omissis ****

**** Omissis ****

3) In data 01/12/1987 con atto a rogito del Dott. Paolo Castellini Notaio in Roma, rep. 18467, racc. 3616, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 17/12/1987 al n. 58536, Serie 1/B, le Società "**** Omissis ****" e "**** Omissis ****" venivano incorporate per fusione nella Società "**** Omissis ****".

L'atto veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/1988 al n. 1409 di formalità per quanto riguarda gli immobili della "**** Omissis ****" ed in data 08/01/1988 al n. 1407 di formalità per quanto riguarda gli immobili della "**** Omissis ****".

PROPRIETA':

**** Omissis ****

4) In data 22/11/1989 con ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Dott. Paolo Castellini Notaio in Roma, rep. 21712, racc. 4882, registrato a Roma Atti Pubblici in data 30/11/1989 al n. 57900, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 30/11/1989 ai nn. 108750/61441, la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva alla società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, che acquistava, gli appezzamenti di terreno siti in Roma, località Infermeria – Malafede della superficie complessiva di Ha 22.89.01 e precisamente:

- terreno della superficie catastale di Ha 14.21.53 confinante con via di Acilia, proprietà "**** Omissis ****", residua proprietà Società venditrice, salvo altro, censito al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1113, particella 1 (ex 1/a) di Ha 13.28.20 (generata con frazionamento n. 438.1/1989 dalla originaria particella 1 del foglio 1113 di mq 159.880,00) e part. 3309 (ex 4/b) di Ha 00.93.33 (generata con frazionamento n. 438.2/1989 dalla originaria particella 4 del foglio 1113 di mq 117.900,00).

- terreno, con soprastante manufatto, della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di Ha 8.67.48 confinante con proprietà "**** Omissis ****" su tutti i lati, salvo altri, censito al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1128, part. 103 (ex 2/b) di Ha 08.31.93, part. 105 (ex 3/b) di Ha 00.34.20, part. 89 (ex 2/d) di Ha 00.01.35 ed il fabbricato soprastante al foglio 1128, part. 89, via Cristoforo Colombo Km 18,00 (oggetto di istanze di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/13635 e prot. 86/4364 presentate presso il Comune di Roma – Circoscrizione V ai sensi della L. 47/85), già part. 2 e part. 3.

PROPRIETA':

**** Omissis ****

5) In data 30/07/1998, catastalmente, l'appezzamento identificato al foglio 1113 con la particella 1 di qualità seminativo di mq 132.820,00 assumeva, presso il Catasto Terreni, con frazionamento 6340.1/1998 e con tipo mappale 6341.1/1998 la qualità di ENTE URBANO, assumendo tra altre:

- la particella 3575 di mq 1.275,00 (area di sedime e pertinenza dell'appartamento staggito) sulla quale con variante del 30/07/2002 prot. 666754 presentata presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma venivano costruite le "unità afferenti edificate in sopraelevazione" (n. 12641.1/2002) distinte al foglio 1113, part. 3575 tra cui i sub. 243, 244, 245 da cui deriva L'UNITÀ ABITATIVA in trattazione.

- la particella 3567 di mq 84.769,00 (in parte area di sedime e pertinenza del posto auto staggito) variata successivamente con frazionamento del 27/10/2003 pratica prot. 955724 (n. 8201.1/2003) in mq 77.439,00, con Tipo Mappale del 14/06/2004 pratica n. RM0424368 in mq 77.307,00, con frazionamento del 24/08/2004

pratica n. RM0596325 in mq 74.861,00, con frazionamento del 03/09/2004 pratica prot. RM0618731 in mq 61.761,00, con variazione del 12/10/2004 pratica n. RM0692864 in mq 61.562,00, con frazionamento del 26/01/2005 pratica n. RM0047984 in mq 46.945,00, con frazionamento del 06/06/2005 pratica n. RM0413286 nella particella 3683 di mq 35.985,00 e con frazionamento del 15/03/2006 pratica n. RM0202525 in 35.845,00 mq, con variazione del 05/12/2006 pratica n. RM0970015, con variazione del 12/01/2007 pratica n. RM0033460, con variazione del 03/07/2007 pratica n. RM0556040 ed ancora dal 11/07/2007 presso il Catasto dei Fabbricati con prot. RM0844685, tra altre, assumeva la denominazione di fg.1113/part.3683/sub.1173 (bene pignorato) a seguito della creazione di posti auto (n. 6694.1/2007) e variazione di classamento RM0846257.

6) In data 04/05/2006 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Franco Bartolomucci Notaio in Roma, rep. 333645, racc. 54658, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 18/05/2006 al n. 11909, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 19/05/2006 alla formalità 37227, la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva alla società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, che acquistava, il complesso edilizio sito nel Comune di Roma, via Acilia n. 221, denominato "S4", confinante con la particella 3568 - edificio "T2", la particella 3570 - edificio "S3" e terreno distinto in catasto al foglio 1113, particella 3683, salvo altri, sviluppato su dieci piani fuori terra, dal piano terra al piano nono compreso, composto da appartamenti distinti nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1113, part. 3575 per le abitazioni in corso di costruzione dal sub. 141 al sub. 245 compreso (con la precisazione che l'appartamento in trattazione deriva dai subalterni nn. 243, 244 e 245) e per i beni comuni non censibili dal sub. 11 al sub. 125 compreso, per i negozi dal sub. 126 al sub. 133 e per gli uffici con i subalterni nn. 134, 135, 138, 501, 502 e 503.

Nell'atto si legge che il complesso venne edificato in assenza di licenza o concessione edilizia, e per esso, a seguito della presentazione delle Domande di Sanatoria del 13/12/2004 con prot. n. 86204 dal sott. 232 al sott. 262 e delle Domande di Sanatoria del 23/10/2003 dal sott. 263 al sott. 282, delle Domande di Sanatoria del 28/10/2003 dal sott. 283 al sott. 302, delle Domande di Sanatoria del 30/10/2003 dal sott. 308 al sott. 328 sono state rilasciate concessioni in sanatoria per le scale A-B-C-D-E-F-G, uffici e negozi (tra cui le concessioni edilizie in sanatoria prot. 325244 del 13/12/2004 interessante l'appartamento int.29/scala A (fg.1113/part.3575/sub.244 in corso di costruzione), prot. 325245 del 13/12/2004 interessante l'appartamento int.30/scala A (fg.1113/part.3575/sub.245 in corso di costruzione), prot. 306356 del 23/10/2003 interessante l'appartamento int.15/scala B (fg.1113/part.3575/sub.243 in corso di costruzione), successivamente variati originando il cespite staggito int.23/scala C già scala B (fg.1113/part.3575/sub.595).

PROPRIETA':

- APPARTAMENTO staggito > **** Omissis ****
- POSTO AUTO staggito > **** Omissis ****;

7) In data 05/05/2008 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Antonello Faraone Notaio in Roma, rep. 3766, racc. 2987, registrato a Roma 4 in data 16/05/2008 al n. 9695, Serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 16/05/2008 ai nn. 64648/36224 la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva alla società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che acquistava, tra altri, il POSTO AUTO distinto con l'interno n. 620 sito

in Roma alla via Francesco Menzio n. 30, censito presso il C.d.F. al fg.1113/part.3683/sub.1173 compreso nel complesso residenziale "**** Omissis ****" (dotato di ulteriore accesso da via di Acilia 221).

PROPRIETA':

- APPARTAMENTO staggito > **** Omissis ****
- POSTO AUTO staggito > **** Omissis ****

8) In data 23/05/2013 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone Notaio in Roma, rep. 69798, racc. 44069, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/05/2013 ai nn. 52417/39403 la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis ****, vendeva alla sig.ra "**** Omissis ****" nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, che accettava ed acquistava, le porzioni immobiliari del fabbricato, distinto con la sigla "S4", compreso nel complesso residenziale "**** Omissis ****", sito nel Comune di Roma, località Acilia, via Francesco Menzio civ. 30 e precisamente: APPARTAMENTO al piano catastale nono della scala "C", distinto con il numero di interno 23, composto catastalmente da quattro vani catastali confinante con vano scale, vano ascensore e distacchi, salvo altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1113, part. 3575, sub. 595 e POSTO AUTO SCOPERTO al piano catastale terra, distinto con l'interno n. 620, della consistenza catastale di 12 mq, confinante con area di manovra, posto auto n. 619, posto auto n. 621, salvo se altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1113, part. 3683, sub. 1173.

PROPRIETA':

- APPARTAMENTO staggito > **** Omissis ****
- POSTO AUTO staggito > **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1) nello stesso capitolo "PROVENIENZA VENTENNALE".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Roma 1 il 20/12/2007
Reg. gen. 222332 - Reg. part. 54234
Quota: 1/1
Importo: € 30.000.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 15.000.000,00

Rogante: Notaio Faraone Antonello di Roma

Data: 19/12/2007

N° repertorio: 3550

N° raccolta: 2805

Note: l'ipoteca grava sui beni censiti al fg.1113/part.3575/sub.243-sub.244-sub.245 (oggi sub.595).

Risulta a margine dell'iscrizione l'annotamento per frazionamento in quote, tra altri, anche sull'immobile pignorato con attribuzione di ipoteca per € 620.000,00 (capitale € 310.000,00) in forza di annotazione trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 12/06/2008 ai nn. 73493/16877 sul solo appartamento censito al fg.1113/part.3575/sub.595 già sub.243 - sub.244 - sub.245 (Atto a rogito del Notaio Faraone Antonello di Roma del 06/06/2008, rep. 3821/3031).

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 15/11/2021

Reg. gen. 145683 - Reg. part. 101032

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: il pignoramento grava sull'appartamento censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al fg.1113/part.3575/sub.595 e sul POSTO AUTO identificato al fg.1113/part.3683/sub.1173.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1) nello stesso capitolo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI".

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9

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

A) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE:

COMPONENTE: Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 (Norme Tecniche di Attuazione: art. 44- art. 45 - art. 48).

B) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

B.1) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D. Lgs. 42/2004 > Sistema del Paesaggio Agrario > Paesaggio Agrario di Continuità.

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

B.3) 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 – D.G.R. 11746/1993 – D.G.R. 1100/2002).

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1) nello stesso capitolo "NORMATIVA URBANISICA".

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, EDIFICIO S4, SCALA C, INTERNO 23, PIANO 9**

SEGNALANDO PRELIMINARMENTE CHE LA COSTRUZIONE DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO È STATA INTERESSATA DA UNA SERIE DI VICENDE GIUDIZIARIE AMMINISTRATIVE E PENALI (QUEST'ULTIME, PER QUANTO A CONOSCENZA DI QUESTO PERITO, NON ANCORA DEFINITE), NOTE ANCHE ALLE CRONACHE GIUDIZIARIE, CHE RENDONO ESTREMAMENTE DIFFICILE (ANCHE A CAUSA DELL'INTERVENUTO SEQUESTRO DI MOLTI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI. SI RICORDA AL FINE CHE LA D.I.A. 66055/07 RISULTA MODIFICATA CON D.I.A. 1527/08 ACQUISITA DALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA CHE NON SI È AD OGGI ESPRESSA SULLA LICEITÀ/ILLICEITÀ DELLA STESSA) VALUTARE LA CORRETTEZZA DEI TITOLI EDILIZI ATTUALMENTE RILASCIATI (O MEGLIO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI LEGGE PER IL RILASCIO DEGLI STESSI) E, AD OGGI, NON ANCORA OGGETTO DI PROVVEDIMENTI DI REVOCA. CIRCOSTANZA CHE IMPONE DI VALUTARE IL BENE CON UNA PRUDENZIALE DECURTAZIONE DEL VALORE DI STIMA RAPPORATO ANCHE DA UN LATO ALL'ESISTENZA, ALL'ATTUALITÀ, DI TITOLI EDILIZI IN SANATORIA RILASCIATI (SEPPUR, SEMBREREBBE, AVENTI ALLA BASE DICHIARAZIONI, ASSEVERAZIONI E PERIZIE NON RISPONDENTI AL VERO, PER QUANTO EMERGE DALLA LETTURA DI PROVVEDIMENTI PENALI, NON DEFINITIVI, CONSULTATI DA QUESTO PERITO) E, DALL'ALTRO, DELLA TEORICA POSSIBILITÀ CHE I MEDESIMI VENGANO IN FUTURO ANNULLATI O REVOCATI, ANCHE NELL'ESERCIZIO DEL POTERE DI AUTOTUTELA DEGLI ORGANI AMMINISTRATIVI PREPOSTI, OLTRE AI NECESSARI RIPRISTINI DI CUI SI DIRA' IN SEGUITO, SI PROCEDE DESCRIVENDO LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI È PARTE IL CESPITE IN

TRATTAZIONE SULLA BASE DELLE INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA ED OBBLIGO, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPLETATE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATE LE ISTANZE DI CONDONO, IL P.R.G. ED A SEGUITO DEGLI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 SS.MM.II. ED ISTANZE TECNICHE PRESENTATE PRESSO IL COMUNE DI ROMA, COME SEGUE:

1) Ab origine gli appezzamenti di terreno siti in Roma, censiti al foglio 1113, part 1 (di mq 159.880,00), part. 2 (di mq 20.240,00), part. 3 (di mq 1.425,00), part. 4 (di mq 117.900,00) su cui venne realizzato il compendio immobiliare comprendente il cespite staggitto, risultavano in parte di proprietà della Società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis **** ed in parte di proprietà della "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis **** quale titolare dell'utile dominio e della "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis **** quale titolare del diretto dominio.

2) In data 14/02/1979 con atto a rogito del Dott. Paolo Castellini Notaio in Roma, rep. 1362, racc. 117, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 27/02/1979 al n. 2305, volume 4062, Serie A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 10/03/1979 ai n. 11585 di formalità, la Società "**** Omissis ****" (titolare dell'utile dominio) procedeva all'affrancazione degli immobili di cui era utilista divenendone piena proprietaria.

3) In data 01/12/1987 con atto a rogito del Dott. Paolo Castellini Notaio in Roma, rep. 18467, racc. 3616, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma in data 17/12/1987 al n. 58536, Serie 1/B, le Società "**** Omissis ****" e "**** Omissis ****" venivano incorporate per fusione nella Società "**** Omissis ****".

L'atto veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/1988 al n. 1409 di formalità per quanto riguarda gli immobili della **** Omissis **** ed in data 08/01/1988 al n. 1407 di formalità per quanto riguarda gli immobili della "**** Omissis ****".

4) In data 22/11/1989 con ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Dott. Paolo Castellini Notaio in Roma, rep. 21712, racc. 4882, registrato a Roma Atti Pubblici in data 30/11/1989 al n. 57900, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 30/11/1989 ai nn. 108750/61441, la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva alla società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, che acquistava, gli appezzamenti di terreno siti in Roma, località Infermeria – Malafede della superficie complessiva di Ha 22.89.01 e precisamente:

- terreno della superficie catastale di Ha 14.21.53 confinante con via di Acilia, proprietà "**** Omissis ****", residua proprietà Società venditrice, salvo altro, censito al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1113, particella 1 (ex 1/a) di Ha 13.28.20 (generata con frazionamento n. 438.1/1989 dalla originaria particella 1 del foglio 1113 di mq 159.880,00) e part. 3309 (ex 4/b) di Ha 00.93.33 (generata con frazionamento n. 438.2/1989 dalla originaria particella 4 del foglio 1113 di mq 117.900,00).

- terreno, con soprastante manufatto, della superficie catastale, tra coperto e scoperto, di Ha 8.67.48 confinante con proprietà "**** Omissis ****" su tutti i lati, salvo altri, censito al N.C.T. del Comune di Roma al foglio 1128, part. 103 (ex 2/b) di Ha 08.31.93, part. 105 (ex 3/b) di Ha 00.34.20, part. 89 (ex 2/d) di Ha 00.01.35 ed il fabbricato soprastante al foglio 1128, part. 89, via Cristoforo Colombo Km 18,00 (oggetto di istanze di concessione edilizia in sanatoria prot. 86/13635 e prot. 86/4364 presentate presso il Comune di Roma - Circoscrizione V ai sensi della L. 47/85), già part. 2 e part. 3.

5) In data 08/01/1990 la società "**** Omissis ****" presentava istanza al Sindaco di Roma prot. Rip. XV n. 988 chiedendo il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di un complesso prevalentemente ad uso "centro commerciale ed uffici" da eseguirsi sul terreno di sua proprietà sito in Roma, località Malafede - via di Acilia, distinto in Catasto al foglio 1113, particella 1/parte e particella 4/parte ai sensi dell'art. 4, lettera c) della Legge 10/77 presupponendo, per effetto di quanto stabilito dall'art. 2, comma 1 della Legge 1187/68, la perdita di efficacia dei vincoli di P.R.G. ricadenti sull'area destinata a servizi generali pubblici "zona M1" e per effetto dell'art. 5 D.M. 1444/68 per quanto concerne le destinazioni ammissibili.

In quanto, mancando una specifica normativa regionale disciplinante l'utilizzazione edificatoria per finalità "produttive" delle aree sfornite di strumento urbanistico generale, si sarebbe potuto assumere, a proprio dire, la destinazione "produttiva" come richiamato nella sentenza 936/89 del T.A.R. del Lazio, Sez. II, che esprimeva: "nel concetto di edificio a carattere produttivo, deve escludersi una interpretazione restrittiva a insediamenti industriali e agricoli, ben potendo configurarsi il carattere produttivo anche insediamenti commerciali e direzionali".

6) In data 02/04/1990 la società "**** Omissis ****" asserendo che il Sindaco della città di Roma, trascorsi i termini assegnategli per legge, non aveva provveduto a notificare le determinazioni sulla presentata istanza di concessione edilizia, rivolgeva la stessa alla Regione Lazio chiedendone l'intervento sostitutivo ai sensi della Legge 35/78 e notificandolo in pari data al Sindaco del Comune di Roma ed alla Giunta Regionale.

7) In data 18/04/1990 la Commissione Edilizia del Comune di Roma esprimeva PARERE SFAVOREVOLE all'intervento ritenendolo in contrasto con l'art. 4, lett. c) Legge 10/77 in quanto le destinazioni proposte a centro commerciale ed uffici esulavano da quelle previste che consentivano solo destinazioni residenziali e "produttive".

8) In data 22/05/1990 con ATTO DI OBBLIGO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott. Claudio Cerini Notaio in Roma, rep. 118424, racc. 24961, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 24/05/1990 ai nn. 46187/26032, la società "**** Omissis ****" proprietaria dei terreni censiti al foglio 1113, particella 1/parte e particella 4/parte avendo la P.A. subordinato il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione dell'edificio oggetto del progetto 988/90 alla sottoscrizione di taluni impegni, si obbligava a destinare permanentemente una superficie di mq 76.722,88 a parcheggio privato al servizio dell'edificio e di mq 69.642,00 a parcheggio di uso pubblico, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino le aree evidenziate nella acclusa planimetria in bordatura verde, impegnandosi a vincolarne ad uso pubblico una superficie di mq 23.248,00, si obbligava inoltre a porre a dimora un albero di altezza non inferiore a metri 4,50 ogni 500 m³ fuori terra dell'edificio progettato, a vincolare l'area occorrente

di mq 140.449,00 al servizio della costruzione medesima, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali posti al piano servizi al servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico dei piani terra, primo e secondo a servizio dell'edificio.

9) In data 30/05/1990 l'ASSESSORE ALL'URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO RILASCIAVA LA CONCESSIONE EDILIZIA CON PROT. 937 (acclusa in allegato) NELL'ESERCIZIO DEI POTERI SOSTITUTIVI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI EDILIZIE AI SENSI DELL' ART. 38 E SEGUENTI DELLA LEGGE REGIONALE 28 LUGLIO 1978 N. 35, visto il decreto del 20/07/1989 n. 1163 con il quale il Presidente della Giunta Regionale delegava all'Assessore l'esercizio dei poteri sostitutivi in materia di rilascio di concessioni edilizie nel Comune di Roma, disattendendo il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 08/04/1990 per la realizzazione di una cubatura pari a mc 360.180,89.

AL RIGUARDO SI PRECISA, DALLA CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E PENALE CONSULTATA DA QUESTO PERITO, CHE:

A seguito di impugnativa proposta dal Comune di Roma, avverso il rilascio della Concessione Edilizia 937/90, l'efficacia del titolo edilizio fu dapprima sospesa dal T.A.R. Lazio con Ordinanza del 06/12/1990, provvedimento cautelare, poi sospeso dal Consiglio di Stato con Ordinanza del 10/04/1991 e successivamente annullata con Sentenza n. 1637/91 ipotizzando una lottizzazione abusiva in mancanza di un quadro pianificatorio.

La sentenza veniva appellata dalla società "**** Omissis ****" (ricorso n. 2230/91) e dalla Regione Lazio (ricorso n. 2603/91).

Con ordinanza n. 1260 del 13/12/1991 il Consiglio di Stato, in via cautelare, accoglieva la domanda incidentale di sospensione della esecuzione della sentenza appellata, proposta nel ricorso 2230/91 dalla "**** Omissis ****" sospendendo l'efficacia della sentenza.

Quindi la "**** Omissis ****" (che antecedentemente all'annullamento del titolo aveva apprestato il cantiere e dato inizio alle prime opere) riprese i lavori, realizzando un complesso di dodici corpi di fabbrica tra loro collegati, per una superficie (lorda) di circa 110.000,00 mq.

L'intervento delle opere fu sospeso in data 02/07/1993, poiché in pari data, il Consiglio di Stato, Sez. IV, con decisione interlocutoria, dispose adempimenti istruttori in ordine al grado di urbanizzazione della zona di incidenza dell'intervento edilizio, facendo venire meno gli effetti della pronuncia cautelare.

Durante la fase di sospensione dei lavori, interveniva la Legge 724/94 e la società "**** Omissis ****" presentava domanda di condono edilizio ai sensi degli artt. 31, 35 e 39 della Legge 47/85, finalizzata all'ottenimento di sanatoria in ordine alla avvenuta realizzazione di un piano ulteriore derivante dal mancato rinterro di una superficie di mq 8505 prevista con differente quota di imposta (pari a n. 81 unità residenziali) ed alla regolarizzazione del mutamento di destinazione d'uso (da destinazione produttiva a residenziale) relativa a 724 unità immobiliari (v. domanda in allegato prot. 159251 del 25/06/1997 prot. U.S.C.E. e Rip. V Lavori Pubblici del Comune di Roma prot. 48135 del 22/12/1995), seppur dalla analisi dei documenti

consultati si evinceva che gli immobili alla data del 31/12/1993 erano scheletri privi di tamponature laterali e di piano da sanare, nonché carenti di elementi utili a dimostrare la diversa (dalla originaria) destinazione indicata.

Con Sentenza n. 162 del 01/02/1995 (acclusa in allegato), il Consiglio di Stato annullò definitivamente la concessione edilizia n. 937/1990 ravvisando l'insufficienza di opere di raccordo con le aree contermini alla zona di incidenza delle opere assentite, quest'ultime solo parzialmente edificate e quindi non idonee ad assorbire i carichi urbanistici indotti dal nuovo insediamento e, quindi, ad escludere la necessità di un raccordo edificatorio/urbanistico con riflessi lottizzatori, anche alla stregua delle accertate carenze infrastrutturali riguardanti la rete fognante, la viabilità, i parcheggi e il verde pubblico e le opere di urbanizzazione secondaria.

A seguire, la società costruttrice del compendio, ormai non assistito da alcun titolo edilizio, presentava una nuova domanda di condono, questa volta ai sensi degli artt. 35 e 43 della L. 47/85 s.m.i., depositando istanze di sanatoria dell'intero edificato con una destinazione ad uso residenziale, richiamando nell'istanza la precedente domanda di condono per la richiesta di sanatoria del piano superiore (realizzato ab origine in assenza di titolo), oltre che per gli oneri già versati.

In accoglimento delle domande di condono (da prot. 86204 e prot. 86212 di cui si dirà in seguito) il Comune di Roma rilasciò diverse concessioni edilizie in sanatoria, tra l'anno 2003 e l'anno 2004 (circa n. 970 concessioni), a seguito delle quali le società succedute alla "**** Omissis ****" presentarono nel corso degli anni 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008 diverse D.I.A. preordinate al frazionamento di parte cospicua delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio già oggetto di condono, nonché volte al completamento ed alla realizzazione di ulteriori opere.

10) In data 27/02/1995 la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** presentava presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizi del Comune di Roma l'Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86204/sott.277 (acclusa in allegato) diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria dell'immobile sito in Roma alla via di Acilia s.n.c. compreso nell'edificio "S4", scala "B", int. 15 censito al foglio 1113, part. 3575, sub. 243 in corso di costruzione per una superficie residenziale di 28,20 mq ed una superficie non residenziale di 155,90 mq per cui venne rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 306356 in data 23/10/2003 (acclusa in allegato).

11) In data 27/02/1995 la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** presentava presso l'Ufficio Speciale Condoni Edilizi del Comune di Roma l'Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86204/sott.260 (acclusa in allegato) diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria dell'immobile sito in Roma alla via di Acilia s.n.c. compreso nell'edificio "S4", scala "A", int. 29 censito al foglio 1113, part. 3575, sub. 244 in corso di costruzione per una superficie residenziale di 29,70 mq ed una superficie non residenziale di 265,00 mq per cui venne rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 325244 in data 13/12/2004 (acclusa in allegato).

12) In data 27/02/1995 la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** presentava presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma l'Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86204/sott.261 (acclusa in allegato) diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria dell'immobile sito in Roma alla via di Acilia s.n.c. compreso nell'edificio "S4", scala "A", int. 30 censito al foglio 1113, part. 3575, sub. 245 in corso di costruzione per una superficie residenziale di 30,00 mq ed una superficie non residenziale di 89,20 mq per cui venne rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 325245 in data 13/12/2004 (acclusa in allegato).

13) In data 30/07/1998, catastalmente, l'appezzamento identificato al foglio 1113 con la particella 1 di qualità seminativo di mq 132.820,00 assumeva, presso il Catasto Terreni, con frazionamento 6340.1/1998 e con tipo mappale 6341.1/1998 la qualità di ENTE URBANO, assumendo tra altre:

- la particella 3575 di mq 1.275,00 (area di sedime e pertinenza dell'appartamento staggito) sulla quale con variante del 30/07/2002 prot. 666754 presentata presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma venivano costruite le "unità afferenti edificate in sopraelevazione" (n. 12641.1/2002) distinte al foglio 1113, part. 3575 tra cui i sub. 243, 244, 245 da cui deriva L'UNITÀ ABITATIVA in trattazione.

- la particella 3567 di mq 84.769,00 (in parte area di sedime e pertinenza del posto auto staggito) variata successivamente con frazionamento del 27/10/2003 pratica prot. 955724 (n. 8201.1/2003) in mq 77.439,00, con Tipo Mappale del 14/06/2004 pratica n. RM0424368 in mq 77.307,00, con frazionamento del 24/08/2004 pratica n. RM0596325 in mq 74.861,00, con frazionamento del 03/09/2004 pratica prot. RM0618731 in mq 61.761,00, con variazione del 12/10/2004 pratica n. RM0692864 in mq 61.562,00, con frazionamento del 26/01/2005 pratica n. RM0047984 in mq 46.945,00, con frazionamento del 06/06/2005 pratica n. RM0413286 nella particella 3683 di mq 35.985,00 e con frazionamento del 15/03/2006 pratica n. RM0202525 in 35.845,00 mq, con variazione del 05/12/2006 pratica n. RM0970015, con variazione del 12/01/2007 pratica n. RM0033460, con variazione del 03/07/2007 pratica n. RM0556040 ed ancora dal 11/07/2007 presso il Catasto dei Fabbricati con prot. RM0844685, tra altre, assumeva la denominazione di fg.1113/part.3683/sub.1173 (bene pignorato) a seguito della creazione di posti auto (n. 6694.1/2007) e variazione di classamento RM0846257.

14) In data 04/05/2006 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Franco Bartolomucci Notaio in Roma, rep. 333645, racc. 54658, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 18/05/2006 al n. 11909, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 19/05/2006 alla formalità 37227, la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva alla società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, che acquistava, il complesso edilizio sito nel Comune di Roma, via Acilia n. 221, denominato "S4", confinante con la particella 3568 - edificio "T2", la particella 3570 - edificio "S3" e terreno distinto in catasto al foglio 1113, particella 3683, salvo altri, sviluppato su dieci piani fuori terra, dal piano terra al piano nono compreso, composto da appartamenti distinti nel N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1113, part. 3575 per le abitazioni in corso di costruzione dal sub. 141 al sub. 245 compreso (con la precisazione che l'appartamento in trattazione deriva dai subalterni nn. 243, 244 e 245) e per i beni comuni non censibili dal sub. 11 al sub. 125 compreso, per i negozi dal sub. 126 al sub. 133 e per gli uffici con i subalterni nn. 134, 135, 138, 501, 502 e 503.

Nell'atto si legge che il complesso venne edificato in assenza di licenza o concessione edilizia, e per esso, a seguito della presentazione delle Domande di Sanatoria del 13/12/2004 con prot. n. 86204 dal sott. 232 al sott. 262 e delle Domande di Sanatoria del 23/10/2003 dal sott. 263 al sott. 282, delle Domande di Sanatoria del 28/10/2003 dal sott. 283 al sott. 302, delle Domande di Sanatoria del 30/10/2003 dal sott. 308 al sott. 328 sono state rilasciate concessioni in sanatoria per le scale A-B-C-D-E-F-G, uffici e negozi (tra cui le concessioni edilizie in sanatoria prot. 325244 del 13/12/2004 interessante l'appartamento int.29/scala A (fg.1113/part.3575/sub.244 in corso di costruzione), prot. 325245 del 13/12/2004 interessante l'appartamento int.30/scala A (fg.1113/part.3575/sub.245 in corso di costruzione), prot. 306356 del 23/10/2003 interessante l'appartamento int.15/scala B (fg.1113/part.3575/sub.243 in corso di costruzione), successivamente variati originando il cespite staggito int.23/scala C già scala B (fg.1113/part.3575/sub.595).

15) In data 12/10/2006 veniva presentata presso il Dipartimento IX – Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici (oggi Dip. P.A.U.) del Comune di Roma la D.I.A. prot. 69250 a cui seguiva il FINE LAVORI prot. 42910 del 05/07/2007.

A seguito di indagini esperite presso la P.A. (Domanda di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della L. 241/90 s.m.i. con prot. QI/2024/72169) la scrivente non visionava il fascicolo progettuale, poiché nella cartellina contenente lo stesso risultavano n. 3 fogli da cui emergeva che:

-In data 30/06/2008 con prot. **** Omissis **** la Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Roma, Sez. di P.G. – Polizia Municipale - Nucleo di Polizia Giudiziaria Urbanistica con prot. 83/08 richiedeva la D.I.A. 69250/06 ed il fine lavori prot. 42910/07 al Dip. IX del Comune di Roma in originale ai fine del Procedimento penale n. **** Omissis **** – P.M. **** Omissis ****.

-In data 02/07/2008 con “verbale di acquisizione atti” la Procura della Repubblica acquisiva: “D.I.A. prot.69250 del 12/10/2006 contenuta in un fascicolo color grigio composta da n. 80 pagine e 5 elaborati grafici”.

16) In data 19/10/2006 veniva presentata presso il Dipartimento IX – Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici (oggi Dip. P.A.U.) del Comune di Roma la D.I.A. prot. 70926 (fascicolo accluso in allegato così come reperito da questo perito) a cui seguiva il FINE LAVORI prot. 22112 del 02/04/2007.

A seguito di indagini esperite presso la P.A. (Domanda di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della L. 241/90 s.m.i. con prot. QI/2024/72169 acclusa in allegato) la scrivente non visionava il fascicolo progettuale, poiché nella cartellina contenente lo stesso risultavano n. 3 fogli da cui emergeva che:

-In data 30/06/2008 con prot. **** Omissis **** la Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Roma, Sez. di P.G. – Polizia Municipale. Nucleo di Polizia Giudiziaria Urbanistica con prot. 83/08 richiedeva la D.I.A. prot. 70926/06 ed il fine lavori prot. 22112/07 al Dip. IX del Comune di Roma in originale ai fine del Procedimento penale n. **** Omissis **** – P.M. **** Omissis ****.

-In data 02/07/2008 con “verbale di acquisizione atti” la Procura della Repubblica acquisiva: “D.I.A. prot. 70926/06 contenuta in un fascicolo color grigio composta da n. 29 pagine numerate e XV elaborati grafici”.

17)In data 23/04/2007 la società “**** Omissis ****” presentava presso il Comune di Roma ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i., la Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. prot. 26554/2007 (acclusa in allegato) per lavori da eseguirsi nell’immobile sito in Roma alla via di Acilia n. 221 consistenti nella realizzazione di PARCHEGGI PERTINENZIALI (ex art. 9 L. 122/89) e costruzione di locali interrati di servizio.

In data 10/05/2007 il Dirigente del Dipartimento IX – Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici del Comune di Roma con prot. 29965 (accluso in allegato) inviava una missiva alla Società “**** Omissis ****”, all’Ing. **** Omissis **** (progettista incaricato), al Municipio XIII, al 13° Gruppo dei VV.UU. lamentando carenze documentali, in cui si legge:

“PREMESSO che ...tale Denuncia di Inizio Attività e la relativa documentazione allegata è stata sottoscritta dal Ing. **** Omissis ****, che la documentazione a corredo di detta istanza non sono conforme a quanto indicato nell’Avviso Pubblico allegato alla Circolare Dip. IX n. 37850/02, per i seguenti motivi:

- Carenza sulla documentazione di rito della liceità della preesistenza e relative dichiarazioni, nonché nella dichiarazione tecnica in cui sono omesse molte lavorazioni proposte negli elaborati.
- Omissione negli elaborati grafici di: stralci catastali, stralci di PRG, carenze grafiche quali, mancanza di sezioni, prospetti, calcolo superfici, destinazione ambienti, mancanza dello stato ante operam e/o post operam.
- Mancanza di eventuale computo metrico estimativo e calcolo dettagliato del costo di costruzione.
- Omissione di atto d'obbligo su dichiarazione di applicazione di art. 9 Legge 122/89.
- Mancanza del DURC e le certificazioni richieste.

ORDINA:

Al sig. **** Omissis **** per “**** Omissis ****”, viste le motivazioni suddette, di non effettuare le previste trasformazioni ai sensi del D.P.R. 380/01 art.li 22 e 23. I lavori, ove in corso di realizzazione all'atto della ricezione della presente, potranno riprendersi solo 30 giorni dopo l'avvenuto deposito di quanto sopra richiesto.

Nel caso di lavori in corso di realizzazione o di lavori già terminati all'atto di ricezione della presente notifica il deposito dei documenti sopra indicati dovrà comunque avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla data di ricezione della stessa; trascorso tale termine le opere eseguite saranno considerate prive di titolo, di tramutare la presente richiesta di SDIA in richiesta art. 36 DPR 380/01.

Si rammenta - ove ve ne fosse necessità - che, indipendentemente dalla comunicazione di riscontro dell'Amministrazione Comunale entro i termini, sussiste l'oggettiva specifica e personale responsabilità del tecnico incaricato della asseverazione nel caso di avvio dei lavori in contrasto con la vigente normativa.”

In data 12/07/2007 con prot. 44418 Dip. IX (accluso in allegato), il sig. **** Omissis **** in qualità di amministratore della "**** Omissis ****" dichiarava di rinunciare alla D.I.A. prot. 26554/07.

18) In data 14/06/2007 la società "**** Omissis ****" presentava presso il Comune di Roma sui terreni di proprietà ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i., la Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. (acclusa in allegato) prot. 38374/2007 (successivamente integrata con tavole prot. 44425 in data 12/07/2007 e Nuovi Tipi prot. 54687 il 17/07/2007 come accluse in allegato) ai sensi del D.P.R. 380/01 per la realizzazione di PARCHEGGI A RASO PERTINENZIALI ai sensi dell'ex art. 9 della Legge 122/89 - Legge Tognoli e SISTEMAZIONI ESTERNE.

La sistemazione esterna del complesso edilizio con parcheggi a raso pertinenziali comprendeva anche la rappresentazione grafica del bene staggito identificato all'attualità al foglio 1113, part. 3683, sub. 1173 (inserito presso il Catasto dei Fabbricati con pratica RM0844685 in data 11/07/2007 per "creazione posti auto" risultando conformità tra la rappresentazione grafica riportata nella detta D.I.A. e lo stato dei luoghi), oltre alla realizzazione di Cabine ACEA identificate con i numeri 80108, 80110, 80113, 80114 e la centrale di pressurazione e serbatoi acqua interrati.

19) In data 30/05/2007, avendo chiesto la "**** Omissis ****" all'**** Omissis **** la predisposizione degli impianti per la fornitura di energia elettrica agli stabili di sua proprietà, ubicati a Roma alla via di Acilia n. 221, insistenti sul terreno distinto in C.T. del Comune di Roma al foglio 1113, particelle 3720 e 3683 (area di sedime e pertinenza del posto auto staggito), con atto di COSTITUZIONE SERVITU' DI ELETTRODOTTO CON LOCALE DA ADIBIRE A CABINA DI TRASFORMAZIONE (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito della Dott.ssa Emma Anedda Notaio in Roma, rep. 25795, racc. 7781, registrato presso l'Ufficio di Roma 3 in data 04/06/2007 al n. 14500, Serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 07/06/2007 ai nn. 105735/38193 la "**** Omissis ****" costituiva in favore di **** Omissis **** servitù perpetua per il collocamento e l'esercizio dei cavi elettrici e delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica da installarsi in due locali di un solo vano, delle dimensioni interne di m. 3,40 per m. 8,00 alto m. 2,70 di sua proprietà, siti in Roma alla via di Acilia n. 221, stabilendo che l'**** Omissis **** poteva occupare il locale servendosi per impiantarvi ed esercitarvi liberamente una cabina elettrica di trasformazione o di smistamento cavi a media e bassa tensione, al fine di fornire l'energia elettrica allo stabile ubicato nel terreno di proprietà della "**** Omissis ****" e per alimentare eventuali utenze situate fuori dalla proprietà della parte concedente, con diritto di derivarsi, in qualunque tempo e senza altro corrispettivo, con condutture a media e bassa tensione sia dalla cabina sia dalle condutture ad essa facenti capo. Per il passaggio delle condutture elettriche la parte concedente metteva a disposizione dell'**** Omissis **** due strisce di terreno della larghezza di m. 1,00 e della lunghezza di m. 40,00 con l'obbligo di tenerla libera da ogni e qualsiasi opera o piantagione che potesse, a giudizio dell'**** Omissis **** pregiudicarne l'esercizio delle condutture elettriche rendendone difficoltosa la manutenzione o costituirne pericolo per la pubblica incolumità, rimanendo gli impianti elettrici di proprietà dell'**** Omissis **** con facoltà di sostituirli in tutto o parte, di potenziarli, di modificarli e compiere qualsiasi opera ritenuta, a suo insindacabile giudizio, necessaria per il funzionamento avendo il personale **** Omissis **** libero accesso alla proprietà interessata dagli impianti.

20) In data 16/07/2007 veniva stipulato l'ATTO DI OBBLIGO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito della Dott.ssa Emma Anedda Notaio in Roma, rep. 26079, racc. 7896, registrato il 17/07/2007 presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3 al n. 22347, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/07/2007 ai nn. 130191/50073, dalla società "**** Omissis ****" proprietaria del complesso edilizio sito Roma la via Acilia denominato "**** Omissis ****" edificato in maggiore consistenza sulle aree acquistate dalla Società con atto del 22/11/1989 a rogito del Dott. Paolo Castellini Notaio in Roma, rep. 21712, racc. 4882, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 30/11/1989 ai nn. 108750/61441 e precisamente sulle aree censite al foglio 1113, particelle nn. 68, 3657, 3674, 3675, 3683 (area di sedime e pertinenza del posto auto staggito), 3684 e 3687, oggetto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i., di Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. prot. 38374/2007 per la realizzazione di PARCHEGGI A RASO per cui il Comune di Roma chiedeva obbligazioni che la proprietà assumeva, quale onere reale gravante sulla proprietà ed aventi causa, obbligandosi a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie di mq 27.722,14 a parcheggio privato (comprendente il parcheggio staggito) e mq 11.773,03 a parcheggio privato di uso pubblico come risulta dalla planimetria acclusa all'atto sotto la lettera "A".

21) In data 05/11/2007 la società "**** Omissis ****" presentata presso il Dipartimento IX - Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici del Comune di Roma la D.I.A. 66055 ai sensi del D.P.R. 380/01 art.li 22 e 23.

Nelle tavole di progetto che si accludono in allegato si evincevano nell'ANTE OPERAM le seguenti tre unità immobiliari poste al piano nono dell'edificio "S4" (oggetto di interesse poichè successivamente variate e fuse del cespite staggito) e precisamente:

-ABITAZIONE INT. 15, SCALA B, censita al fg.1113/part.3575/sub.243, oggetto di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86204/sott.277 presentata presso l'Ufficio Speciale Condonò Edilizio del Comune di Roma in data 27/02/1995 dalla società "**** Omissis ****" (S.U.R. mq 28,20 - S.N.R. mq 155,90) per cui era stata rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 306356 in data 23/10/2003 (acclusa in allegato).

-ABITAZIONE INT. 29, SCALA A, censita al fg.1113/part.3575/sub.244, oggetto di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86204/sott.260 presentata presso l'Ufficio Speciale Condonò Edilizio del Comune di Roma in data 27/02/1995 dalla società "**** Omissis ****" (S.U.R. mq 29,70 - S.N.R. mq 265,00) per cui era stata rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 325244 in data 13/12/2004 (acclusa in allegato).

-ABITAZIONE INT. 30, SCALA A, censita al fg.1113/part.3575/sub.245, oggetto di Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 86204/sott.261 presentata presso l'Ufficio Speciale Condonò Edilizio del Comune di Roma in data 27/02/1995 dalla società "**** Omissis ****" (S.U.R. mq 29,70 - S.N.R. mq 265,00) per cui era stata rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 325245 in data 13/12/2004 (acclusa in allegato).

Che divenivano negli elaborati grafici rappresentativi del POST OPERAM l'unità abitativa successivamente inserita (salvo qualche variazione) in data 08/02/2007 in atti catastali con protocollo RM0188547 censita al fg.1113/part.3575/sub.595, corrispondente al bene in trattazione. Nella detta pratica edilizia venivano variate le scale condominiali nella forma (completamente capovolta) e nella nomenclatura, cosicchè:

la scala "A" diveniva scala "D"

la scala "B" diveniva scala "C"
la scala "C" diveniva scala "B"
la scala "D" diveniva scala "A"
etc...

i tre appartamenti sub. 243-244-245 venivano variati nella forma, consistenza, tipologie, morfologia, negli accessi, nella disposizione, nei prospetti, nella volumetria, generando il sub. 595, ma soprattutto veniva variata la struttura portante in cemento armato, seppur nulla di questo veniva indicato nella relazione tecnica ove veniva dichiarata, invece, la realizzazione di box auto di pertinenza agli alloggi al PS1 ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89, ai piani T-1-2-3-4-5-6-7-8 realizzazione di muri perimetrali con diversa distribuzione interna ed al piano 9 la realizzazione di locali tecnici.

Con nota n. 70936 del 22/11/2007 (acclusa in allegato) e n. 8167 del 06/02/2008 (acclusa in allegato), il Dip. IX di Roma Capitale, DIFFIDAVA l'esecuzione dei lavori descritti nella D.I.A. 66055 del 05/11/2007 e successiva variante 1527 del 10/01/2008 ordinandone di non eseguire le previste trasformazioni per carenza documentale lamentando:

- Incongruenze negli elaborati grafici, l'ante operam non corrispondeva come edificio al post operam.
- Omissione del calcolo e versamento degli oneri concessori dovuti.
- Mancanza di computo metrico estimativo e calcolo dettagliato del costo di costruzione, calcolo degli oneri dovuti e relativa corresponsione.
- Mancanza di atto d'obbligo relativo al piano interrato.

L'APPARTAMENTO, de quo, si articolava nel post operam della D.I.A. QI/2007/66055 in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere e 2 terrazzi, conformemente alla rappresentazione catastale se non per lo spostamento di una porta finestra, l'assenza di una protuberanza e di un pilastro sul terrazzo, oltre alla maggiore consistenza del lastrico esterno variato leggermente nella forma (in contrasto con lo stato dei luoghi, risultando all'attualità ampliata la superficie utile e la volumetria abitativa in luogo di parte del terrazzo, con variazione dei prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni articolandosi di fatto in ingresso/doppio soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 disimpegni, 3 bagni, 2 camere e 2 terrazzi).

P.S.

Con domanda di accesso ai documenti amministrativi prot. QI/2024/72169 la scrivente richiedeva presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, la seguente documentazione:

- CONCESSIONE 937 del 30.05.1990 e relativo progetto
- D.I.A. del 30/06/2005 prot. 42689
- D.I.A. del 12/10/2006 prot. 69250
- D.I.A. del 19/10/2006 prot. 70926.
- D.I.A. del 05/11/2007 prot. 66055.
- D.I.A. del 10/01/2008 prot. 1527.
- D.I.A. del 03/04/2008 prot. 22320.

- D.I.A. del 07/02/2008 prot. 8421.
- D.I.A. del 29/05/2008 prot. 35644.
- FINE LAVORI del 22/05/2008 prot. 34296 relativo alla D.I.A. prot. 1527/2008.

per sentirsi rispondere (per quanto concerne le pratiche non messe a disposizione dall'Ufficio Legge 241/90 dell'Archivio Dipartimentale) con protocollo QI/2024/78144:

“Con riferimento all'oggetto, si comunica che, da ricerche condotte sul protocollo informatico in uso, questo ufficio è competente a fornire riscontri esclusivamente per la D.I.A. prot. QI/2008/1527 mentre, la restante parte di richiesta, si rinvia all'Ufficio Legge 241/90 dell'Archivio Dipartimentale.

Il fascicolo D.I.A. prot. QI/2008/1527 relativo all'immobile sito in via Francesco Menzio 30, è stato acquisito dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Roma il 30/06/2008, prot. QI/2008/43680.

Dal protocollo informatico emerge, inoltre, che richiesto documento di cui al protocollo QI/2008/22320, identificato come D.I.A., risulta essere, invece, documentazione aggiuntiva contenuta nel fascicolo di cui sopra.

Non avendo la disponibilità materiale del verbale, non è possibile risalire al numero di procedimento, dato utile ai fini della ricerca presso gli Uffici Giudiziari.

Si fa presente, altresì, che relativamente alla richiesta di accedere alla “D.I.A. del 07/02/2008 prot. n. 8421”, la stessa risulta essere documentazione isolata e non contenuta in alcun fascicolo, pertanto, non rinvenibile materialmente.”

22)In data 05/05/2008 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Antonello Faraone Notaio in Roma, rep. 3766, racc. 2987, registrato a Roma 4 in data 16/05/2008 al n. 9695, Serie 1/T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 16/05/2008 ai nn. 64648/36224 la società “**** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva alla società “**** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che acquistava, tra altri, il POSTO AUTO distinto con l'interno n. 620 sito in Roma alla via Francesco Menzio n. 30, censito presso il C.d.F. al fg.1113/part.3683/sub.1173 compreso nel complesso residenziale “**** Omissis ****” (dotato di ulteriore accesso da via di Acilia 221).

23)In data 23/05/2013 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone Notaio in Roma, rep. 69798, racc. 44069, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 28/05/2013 ai nn. 52417/39403 la società “**** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis ****, vendeva alla sig.ra “**** Omissis ****” nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, che accettava ed acquistava, le porzioni immobiliari del fabbricato, distinto con la sigla “S4”, compreso nel complesso residenziale “**** Omissis ****”, sito nel Comune di Roma, località Acilia, via Francesco Menzio civ. 30 e precisamente: APPARTAMENTO al piano catastale nono della scala “C”, distinto con il numero di interno 23, composto catastalmente da quattro vani catastali confinante con vano scale, vano ascensore e distacchi, salvo altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1113, part. 3575, sub. 595 e POSTO AUTO SCOPERTO al piano catastale terra, distinto con l'interno n. 620, della consistenza catastale di 12 mq, confinante con area di manovra, posto auto n. 619, posto auto n. 621, salvo se altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1113, part. 3683, sub. 1173.

N.B.

RIASSUMENDO:

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO sito in Roma alla via Francesco Menzio 30, posto al piano nono (attico) dell'edificio "S4" compreso nel complesso residenziale "Le Terrazze del Presidente" (con ingresso anche da via di Acilia), zona Malafede, località Acilia, Municipio X (ex Mun. XIII), dotato di servizio di portierato con guardiania H24, aree verdi e ludiche, di sosta e parcheggio, percorsi carrabili e pedonali.

Il compendio venne autorizzato con concessione edilizia n. 937/90 rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica ed Assetto del Territorio nell'esercizio dei poteri sostitutivi ai sensi dell'art. 38 e seguenti della L.R. 35/78 sulla base del progetto 988/90 (con vincoli derivanti dall'ATTO DI OBBLIGO del 22/05/1990 a rogito del Notaio Claudio Cerini di Roma, rep. 118424/24961, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 24/05/1990 ai nn. 46187/26032), per la realizzazione di un "centro commerciale ed uffici", disattendendo il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 08/04/1990, tanto che a seguito di impugnativa proposta dal Comune di Roma l'efficacia della concessione fu dapprima sospesa dal T.A.R. Lazio con Ordinanza del 06/12/1990 e successivamente annullata con Sentenza n. 1637/91 ipotizzandone una "lottizzazione abusiva" in mancanza di un quadro pianificatorio. La sentenza amministrativa veniva appellata (ricorsi n. 2230/91 - n. 2603/91) e con Ordinanza n. 1260/91 il Consiglio di Stato, in via cautelativa, ne sospendeva l'efficacia.

Durante la sospensione di efficacia della sentenza di annullamento del T.A.R. la società costruttrice riprese i lavori, realizzando un complesso di 12 corpi di fabbrica tra loro collegati, per una superficie lorda complessiva di 110.000 mq. L'esecuzione dei lavori, però, in data 02/07/1993 veniva nuovamente sospesa con decisione interlocutoria del Consiglio di Stato, necessitata dall'accertamento, nelle more, sul grado di urbanizzazione della zona d'incidenza dell'intervento edilizio.

Nel corso della fase di sospensione dei lavori, interveniva la Legge 724/94 venendo presentata domanda di condono edilizio ai sensi degli artt. 31, 35 e 39 della Legge 47/85, finalizzata all'ottenimento di sanatoria in ordine alla avvenuta realizzazione di un piano ulteriore derivante dal mancato rinterro di una superficie di mq 8.505 prevista con differente quota di imposta (pari a n. 81 unità residenziali all'interno del complesso edilizio) ed alla regolarizzazione del mutamento di destinazione d'uso, da produttiva a residenziale, relativa a circa 724 unità immobiliari. I lavori ripresero fin quando con Sentenza n. 162/95, il Consiglio di Stato annullò definitivamente la concessione edilizia n. 937/1990.

A seguire, la società realizzatrice dell'opera presentava una nuova domanda di condono, questa volta ai sensi degli artt. 35 e 43 della L. 47/85 s.m.i., chiedendo istanze di sanatoria dell'intero edificio (non assistito ormai da

alcun titolo edilizio).

In accoglimento delle domande di condono interessanti il bene de quo, tra le molteplici presentate per "Le Terrazze del Presidente", il Comune di Roma rilasciava per:

-l'ABITAZIONE int.15/sc.B (fg.1113/part.3575/sub.243) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 306356/03 (istanza 95/86204/sott.277) per mq 28,20 di S.U.R. e mq 155,90 di S.N.R.

-l'ABITAZIONE int. 29/sc.A (fg.1113/part.3575/sub.244) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 325244/04 (istanza 95/86204/sott.260) per mq 29,70 di S.U.R. e mq 265,00 di S.N.R.

-l'ABITAZIONE int. 30/sc.A (fg.1113/part.3575/sub.245) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 325245/04 (istanza 95/86204/sott.261) per mq 30,00 di S.U.R. e mq 89,20 di S.N.R.

A questo punto vennero presentate a variante diverse pratiche edilizie acquisite agli atti della Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Roma (non visionate), oltre alla D.I.A. 66055/07 (reperita presso il Dip. P.A.U.) interessante l'edificio in trattazione, presentata ai sensi del D.P.R.380/01 art.li 22 e 23, che riportava incongruenze tra l'ante ed il post operam, assumendo le scale condominiali forme capovolte (con modifica della struttura portante) e diversa nomenclatura, oltre che numerose unità immobiliari variazioni, tra cui gli appartamenti int.15/sc.B (sub.243), int.29/sc.A (sub.244) ed int.30/sc.A (sub.245) che venivano accorpati e mutati nella forma, consistenza, tipologia, morfologia, accessi, disposizione, prospetti, volumetria, generando l'appartamento int.23/sc.C pignorato (che assumeva con variazione catastale RM188547 in data 08/02/2008 il sub.595).

I lavori vennero diffidati (per carenza documentale) dalla P.A. con note n. 70936/07 e n. 8167/08 del Dip. IX relative anche alla variante 1527/08, non visionata in quanto acquisita dalla Procura della Repubblica.

L'appartamento oggetto di stima, tutto oggi, è identificato al Catasto dei Fabbricati al fg.1113, part. 3575, sub. 595 (già sub.243/244/245), z.c. 6, cat. A/2, cl.7, mq 87, articolandosi in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere e 2 terrazzi, confinando con appartamento int.43/sc.D (fg.1113/part.3575/sub.663), appartamento int.41/sc.D (fg.1113/part.3575/sub.662), distacchi su area parcheggio (fg.1113/part.3683) e edificio S3 (fg.1113/part.3570), corpo scala C (fg.1113/part.3575/sub.506-B.C.N.C.), salvo altri o diversi confini.

Lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente a mezzo di rilievo in sede di accesso ha evidenziato un bene articolato in ingresso/doppio soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 disimpegni, 3 bagni, 2 camere e 2 terrazzi, con difformità in termini di consistenza, superfici, volumi prospetti e variazione degli spazi rispetto alla planimetria catastale. In particolare, si è riscontrato un ampliamento del bene mediante tamponatura e copertura di parte dell'annesso terrazzo scoperto a livello, previa parziale demolizione/modifica dell'originaria muratura perimetrale con demolizione all'esterno di un pilastro e un setto murario, oltre all'apertura/chiusura varchi di passaggio e diversa distribuzione interna dei tramezzi (difformità che non potranno essere legittimate).

In tale situazione l'aggiudicatario, ove possibile prima di un pronunciamento sulla liceità della preesistenza riconducibile alla D.I.A. 66055/07 e alla variante 1527/08 (acquisita dalla Procura della Repubblica), dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale e nel rispetto della destinazione accessoria, ferme tutte le precedenti considerazioni sulla possibile messa in discussione della legittimità urbanistica sostanziale dell'intero fabbricato S4.

Alla luce di quanto sopra esposto ed in considerazione delle incongruenze e delle carenze documentali appena indicate non è assolutamente possibile attestare, in questa sede, la conformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi rilasciati.

In attesa che gli organi giudiziari e urbanistici preposti si esprimano sulla liceità/illiceità delle preesistenze e delle successive varianti, permangono criticità e rischi edilizi sia per il complesso edilizio in generale e nello specifico per l'edificio S4, comprendente il bene de quo, legate alle vicende giudiziarie amministrative e penali (quest'ultime, per quanto dato di sapere, non ancora definite), note anche alle cronache giudiziarie, che rendono estremamente difficile (anche a causa dell'intervenuto sequestro di molti documenti amministrativi) e, ad oggi, non ancora oggetto di provvedimenti di revoca; circostanza che impone di valutare il bene con una prudenziale decurtazione del valore di stima rapportato anche da un lato all'esistenza, all'attualità, di titoli edilizi in sanatoria rilasciati (seppur, sembrerebbero, aventi alla base dichiarazioni, asseverazioni e perizie non rispondenti al vero, per quanto emerge dalla lettura di provvedimenti penali, non definitivi, visionati da questo perito) e, dall'altro, della teorica possibilità che i medesimi vengano in futuro annullati o revocati, anche nell'esercizio del potere di autotutela degli organi amministrativi preposti. Di tali decurtazioni si dirà in seguito, rimanendo a carico all'aggiudicatario tutti i rischi, oneri, spese, costi e presentazione delle necessarie pratiche ed opere edilizie di regolarizzazione, ripristino, demolizione, richieste e/o pretese dei Pubblici Uffici anche in virtù degli ampliamenti di recente realizzazione, non escludendosi maggiori oneri ripristinatori/sanzionatori rispetto a quelli di cui alla decurtazione operata con riferimento alla situazione urbanistico - edilizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MENZIO CIV. 30, INTERNO 620, PIANO TERRA

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N.1) nello stesso capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA" riassumendo come segue:

PIENA PROPRIETÀ su POSTO AUTO SCOPERTO PERTINENZIALE sito in Roma alla via Francesco Menzio civ. 30, situato nell'area esterna comune del complesso "Le Terrazze del Presidente", zona Malafede, località Acilia, Municipio X (ex Mun. XIII), rimandando a quanto illustrato per il BENE n.1) in particolare per le vicende giudiziarie irrisolte che ne compromettono all'attualità l'attestazione di conformità edilizia.

La realizzazione dei parcheggi a raso pertinenziali venne presentata ai sensi dell'ex art. 9 della Legge 122/89 (Legge Tognoli) con D.I.A. prot. 26554/2007 (rinunciata con prot. 44418/07) e relativo atto di obbligo del 16/07/2007 a rogito del Notaio Emma Anedda di Roma, rep. 26079, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/07/2007 ai nn. 130191/50073, D.I.A. prot. 38374/2007 e Nuovi Tipi prot. 54687/07 ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i. includendo anche le sistemazioni esterne come cabine ACEA, centrale di pressurizzazione e serbatoi acqua interrati (formalizzato con costituzione di servitù di elettrodotto e locale cabina di trasformazione tramite atto notarile del 30/05/2007 a rogito della Notaio Emma Anedda di Roma,

rep. 25795, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 07/06/2007 ai nn. 105735/38193).

Il POSTO AUTO SCOPERTO distinto con il n. 620, posto al piano terra, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al fg.1113, part. 3575, sub. 1173, z.c. 6, cat. C/6, cl.10, sup. cat. 12 mq, consistenza 12 mq, confinante con area di accesso e manovra, posto auto n. 619 (fg.1113/part.3683/sub.1172), posto auto n. 621 (fg.1113/part.3683/sub.1174), salvo altri o diversi confini, risulta all'attualità e nella rappresentazione grafica catastale e progettuale uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra, conforme allo stato dei luoghi, presentando di fatto un piano carrabile drenante in elementi di CLS prefabbricati alternati ad un grigliato erboso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO sito in Roma alla via Francesco Menzio 30, posto al piano nono (attico) dell'edificio "S4" compreso nel complesso residenziale "Le Terrazze del Presidente" (con ingresso anche da via di Acilia), zona Malafede, località Acilia, Municipio X (ex Mun. XIII), dotato di servizio di portierato con guardiana H24, aree verdi e ludiche, di sosta e parcheggio, percorsi carrabili e pedonali. Il compendio venne autorizzato con concessione edilizia n. 937/90 rilasciata dall'Assessore all'Urbanistica ed Assetto del Territorio nell'esercizio dei poteri sostitutivi ai sensi dell'art. 38 e seguenti della L.R. 35/78 sulla base del progetto 988/90 (con vincoli derivanti dall'ATTO DI OBBLIGO del 22/05/1990 a rogito del Notaio Claudio Cerini di Roma, rep. 118424/24961, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 24/05/1990 ai nn. 46187/26032), per la realizzazione di un "centro commerciale ed uffici", disattendendo il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 08/04/1990, tanto che a seguito di impugnativa proposta dal Comune di Roma l'efficacia della concessione fu dapprima sospesa dal T.A.R. Lazio con Ordinanza del 06/12/1990 e successivamente annullata con Sentenza n. 1637/91 ipotizzandone una "lottizzazione abusiva" in mancanza di un quadro pianificatorio. La sentenza amministrativa veniva appellata (ricorsi n. 2230/91 - n. 2603/91) e con Ordinanza n. 1260/91 il Consiglio di Stato, in via cautelativa, ne sospendeva l'efficacia. Durante la sospensione di efficacia della sentenza di annullamento del T.A.R. la società costruttrice riprese i lavori, realizzando un complesso di 12 corpi di fabbrica tra loro collegati, per una

superficie lorda complessiva di 110.000 mq. L'esecuzione dei lavori, però, in data 02/07/1993 veniva nuovamente sospesa con decisione interlocutoria del Consiglio di Stato, necessitata dall'accertamento, nelle more, sul grado di urbanizzazione della zona d'incidenza dell'intervento edilizio. Nel corso della fase di sospensione dei lavori, interveniva la Legge 724/94 venendo presentata domanda di condono edilizio ai sensi degli artt. 31, 35 e 39 della Legge 47/85, finalizzata all'ottenimento di sanatoria in ordine alla avvenuta realizzazione di un piano ulteriore derivante dal mancato rinterro di una superficie di mq 8.505 prevista con differente quota di imposta (pari a n. 81 unità residenziali all'interno del complesso edilizio) ed alla regolarizzazione del mutamento di destinazione d'uso, da produttiva a residenziale, relativa a circa 724 unità immobiliari. I lavori ripresero fin quando con Sentenza n. 162/95, il Consiglio di Stato annullò definitivamente la concessione edilizia n. 937/1990. A seguire, la società realizzatrice dell'opera presentava una nuova domanda di condono, questa volta ai sensi degli artt. 35 e 43 della L. 47/85 s.m.i., chiedendo istanze di sanatoria dell'intero edificio (non assistito ormai da alcun titolo edilizio). In accoglimento delle domande di condono interessanti il bene de quo, tra le molteplici presentate per "Le Terrazze del Presidente", il Comune di Roma rilasciava per: - l'ABITAZIONE int.15/sc.B (fg.1113/part.3575/sub.243) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 306356/03 (istanza 95/86204/sott.277) per mq 28,20 di S.U.R. e mq 155,90 di S.N.R. -l'ABITAZIONE int. 29/sc.A (fg.1113/part.3575/sub.244) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 325244/04 (istanza 95/86204/sott.260) per mq 29,70 di S.U.R. e mq 265,00 di S.N.R. -l'ABITAZIONE int. 30/sc.A (fg.1113/part.3575/sub.245) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 325245/04 (istanza 95/86204/sott.261) per mq 30,00 di S.U.R. e mq 89,20 di S.N.R. A questo punto vennero presentate a variante diverse pratiche edilizie acquisite agli atti della Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Roma (non visionate), oltre alla D.I.A. 66055/07 (reperita presso il Dip. P.A.U.) interessante l'edificio in trattazione, presentata ai sensi del D.P.R.380/01 art.li 22 e 23, che riportava incongruenze tra l'ante ed il post operam, assumendo le scale condominiali forme capovolte (con modifica della struttura portante) e diversa nomenclatura, oltre che numerose unità immobiliari variazioni, tra cui gli appartamenti int.15/sc.B (sub.243), int.29/sc.A (sub.244) ed int.30/sc.A (sub.245) che venivano accorpati e mutati nella forma, consistenza, tipologia, morfologia, accessi, disposizione, prospetti, volumetria, generando l'appartamento int.23/sc.C pignorato (che assumeva con variazione catastale RM188547 in data 08/02/2008 il sub.595). I lavori vennero diffidati (per carenza documentale) dalla P.A. con note n. 70936/07 e n. 8167/08 del Dip. IX relative anche alla variante 1527/08, non visionata in quanto acquisita dalla Procura della Repubblica. L'appartamento oggetto di stima, tutto oggi, è identificato al Catasto dei Fabbricati al fg.1113, part. 3575, sub. 595 (già sub.243/244/245), z.c. 6, cat. A/2, cl.7, mq 87, articolandosi in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, 2 camere e 2 terrazzi, confinando con appartamento int.43/sc.D (fg.1113/part.3575/sub.663), appartamento int.41/sc.D (fg.1113/part.3575/sub.662), distacchi su area parcheggio (fg.1113/part.3683) e edificio S3 (fg.1113/part.3570), corpo scala C (fg.1113/part.3575/sub.506-B.C.N.C.), salvo altri o diversi confini. Lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente a mezzo di rilievo in sede di accesso ha evidenziato un bene articolato in ingresso/doppio soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 disimpegni, 3 bagni, 2 camere e 2 terrazzi, con difformità in termini di consistenza, superfici, volumi prospetti e variazione degli spazi rispetto alla planimetria catastale. In particolare, si è riscontrato un ampliamento del bene mediante tamponatura e copertura di parte dell'annesso terrazzo scoperto a livello, previa parziale demolizione/modifica dell'originaria muratura perimetrale con demolizione all'esterno di un pilastro e un setto murario, oltre all'apertura/chiusura varchi di passaggio e diversa distribuzione interna dei tramezzi (difformità che non potranno essere legittimate). In tale situazione l'aggiudicatario, ove possibile prima di un pronunciamento sulla liceità della preesistenza riconducibile alla D.I.A. 66055/07 e alla variante 1527/08 (acquisita dalla Procura della Repubblica), dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale e nel rispetto della destinazione accessoria, ferme tutte le precedenti considerazioni sulla possibile messa in discussione della legittimità urbanistica sostanziale dell'intero fabbricato S4. Alla luce di quanto sopra esposto ed in considerazione delle incongruenze e delle carenze documentali appena indicate non è assolutamente possibile attestare, in questa sede, la conformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi

ASTE GIUDIZIARIE

rilasciati. In attesa che gli organi giudiziari e urbanistici preposti si esprimano sulla liceità/illiceità delle preesistenze e delle successive varianti, permangono criticità e rischi edilizi sia per il complesso edilizio in generale e nello specifico per l'edificio S4, comprendente il bene de quo, legate alle vicende giudiziarie amministrative e penali (quest'ultime, per quanto dato di sapere, non ancora definite), note anche alle cronache giudiziarie, che rendono estremamente difficile (anche a causa dell'intervenuto sequestro di molti documenti amministrativi) e, ad oggi, non ancora oggetto di provvedimenti di revoca; circostanza che impone di valutare il bene con una prudentiale decurtazione del valore di stima rapportato anche da un lato all'esistenza, all'attualità, di titoli edilizi in sanatoria rilasciati (seppur, sembrerebbero, aventi alla base dichiarazioni, asseverazioni e perizie non rispondenti al vero, per quanto emerge dalla lettura di provvedimenti penali, non definitivi, visionati da questo perito) e, dall'altro, della teorica possibilità che i medesimi vengano in futuro annullati o revocati, anche nell'esercizio del potere di autotutela degli organi amministrativi preposti. Di tali decurtazioni si dirà in seguito, rimanendo a carico all'aggiudicatario tutti i rischi, oneri, spese, costi e presentazione delle necessarie pratiche ed opere edilizie di regolarizzazione, ripristino, demolizione, richieste e/o pretese dei Pubblici Uffici anche in virtù degli ampliamenti di recente realizzazione, non escludendosi maggiori oneri ripristinatori/sanzionatori rispetto a quelli di cui alla decurtazione operata con riferimento alla situazione urbanistico - edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3575, Sub. 595, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 261.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince, nella zona omogenea, per ABITAZIONI CIVILI un valore di €/mq 2.175,00 (min. €/mq 1.800,00 - max €/mq 2.550,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince PER ABITAZIONI in FASCIA I un valore di €/mq 2.300,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.385,00 (min. €/mq 1.915,00 - max €/mq 2.855,00), mentre da indagini di mercato esperite on line su siti specializzati nelle vendite immobiliari si desumono valori di circa € 3.500,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 2.590,00 che trattandosi di un attico (P9) potrà essere incrementato di un +15% ottenendo la cifra di circa €/mq 2.978,50 arrotondata a €/mq 3.000,00.

- ASTE GIUDIZIARIE
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra PIENA PROPRIETÀ su POSTO AUTO SCOPERTO PERTINENZIALE sito in Roma alla via Francesco Menzio civ. 30, situato nell'area esterna comune del complesso "Le Terrazze del Presidente", zona Malafede, località Acilia, Municipio X (ex Mun. XIII), rimandando a quanto illustrato per il BENE n.1) in particolare per le vicende giudiziarie irrisolte che ne compromettono all'attualità l'attestazione di conformità edilizia. La realizzazione dei parcheggi a raso pertinenziali venne presentata ai sensi dell'ex art. 9 della Legge 122/89 (Legge Tognoli) con D.I.A. prot. 26554/2007 (rinunciata con prot. 44418/07) e relativo atto di obbligo del 16/07/2007 a rogito del Notaio Emma Anedda di Roma, rep. 26079, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 18/07/2007 ai nn. 130191/50073, D.I.A. prot. 38374/2007 e Nuovi Tipi prot. 54687/07 ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i. includendo anche le sistemazioni esterne come cabine ACEA, centrale di pressurizzazione e serbatoi acqua interrati (formalizzato con costituzione di servitù di elettrodotto e locale cabina di trasformazione tramite atto notarile del 30/05/2007 a rogito della Notaio Emma Anedda di Roma, rep. 25795, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 07/06/2007 ai nn. 105735/38193). Il POSTO AUTO SCOPERTO distinto con il n. 620, posto al piano terra, identificato presso il Catasto dei Fabbricati al fg.1113, part. 3575, sub. 1173, z.c. 6, cat. C/6, cl.10, sup. cat. 12 mq, consistenza 12 mq, confinante con area di accesso e manovra, posto auto n. 619 (fg.1113/part.3683/sub.1172), posto auto n. 621 (fg.1113/part.3683/sub.1174), salvo altri o diversi confini, risulta all'attualità e nella rappresentazione grafica catastale e progettuale uno spazio rettangolare regolare di facile accesso e manovra, conforme

allo stato dei luoghi, presentando di fatto un piano carrabile drenante in elementi di CLS prefabbricati alternati ad un grigliato erboso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3683, Sub. 1173, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince, nella zona omogenea, per POSTI AUTO SCOPERTI un valore di €/mq 425,00 (min. €/mq 350,00 - max €/mq 500,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince per BOXES/POSTI AUTO un valore di €/mq 850,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di circa €/mq 464,00 (min. €/mq 374,00 - max €/mq 554,00) per un valore medio complessivo di circa €/mq 580,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, edificio S4, scala C, interno 23, piano 9	87,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 261.000,00	100,00%	€ 261.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Francesco Menzio civ. 30, interno 620, piano terra	12,00 mq	580,00 €/mq	€ 7.000,00	100,00%	€ 7.000,00
Valore di stima:					€ 268.000,00

Valore di stima: € 268.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 c.p.c.)-vicende giudiziarie in corso relative alla regolarità edilizia-oneri condominiali	30,00	%
Necessità di opere manutentive e ripristini, presenza di irregolarità urbanistiche	25,00	%

Valore finale di stima: € 120.600,00

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

Roma, li 19/08/2025

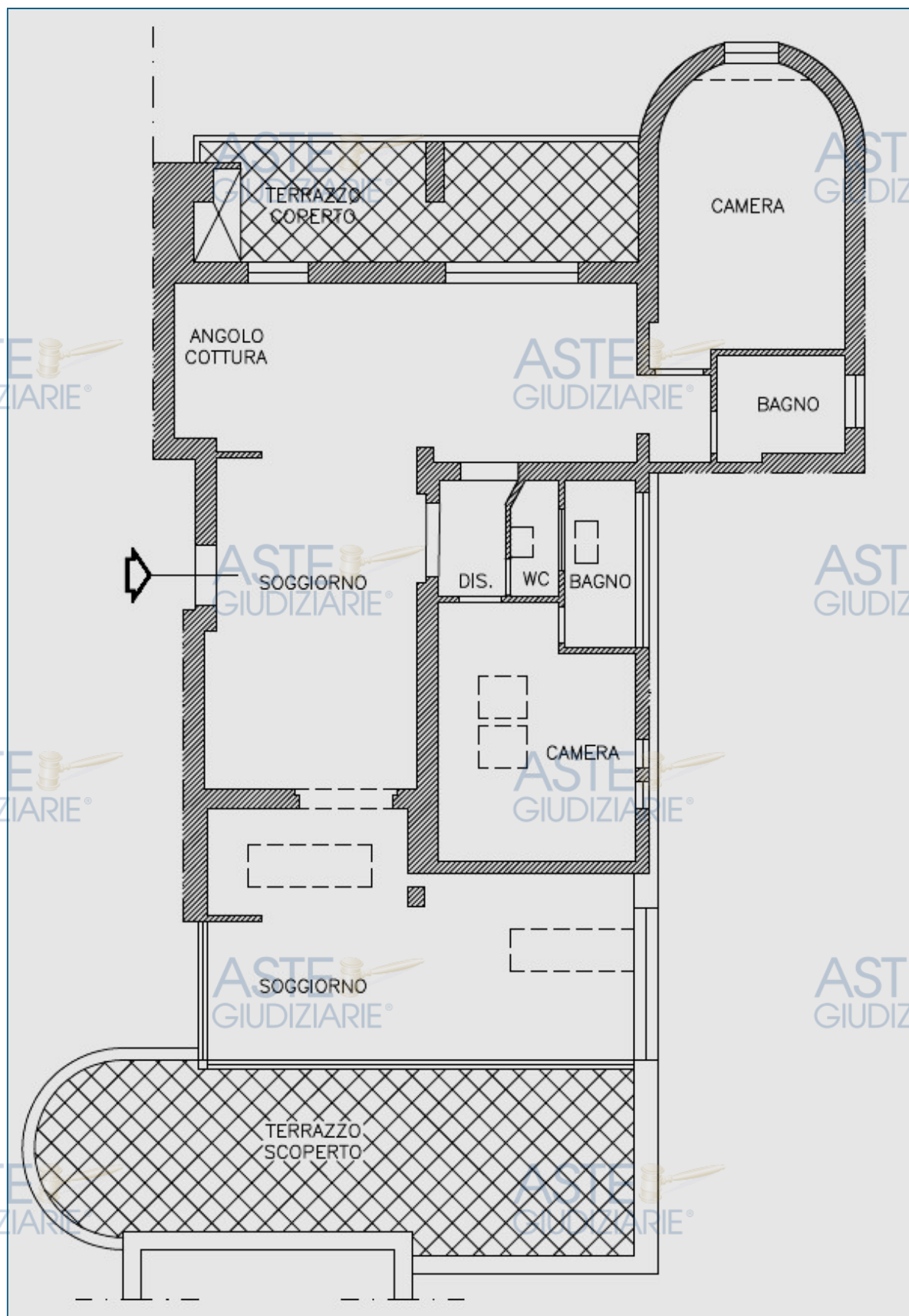
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

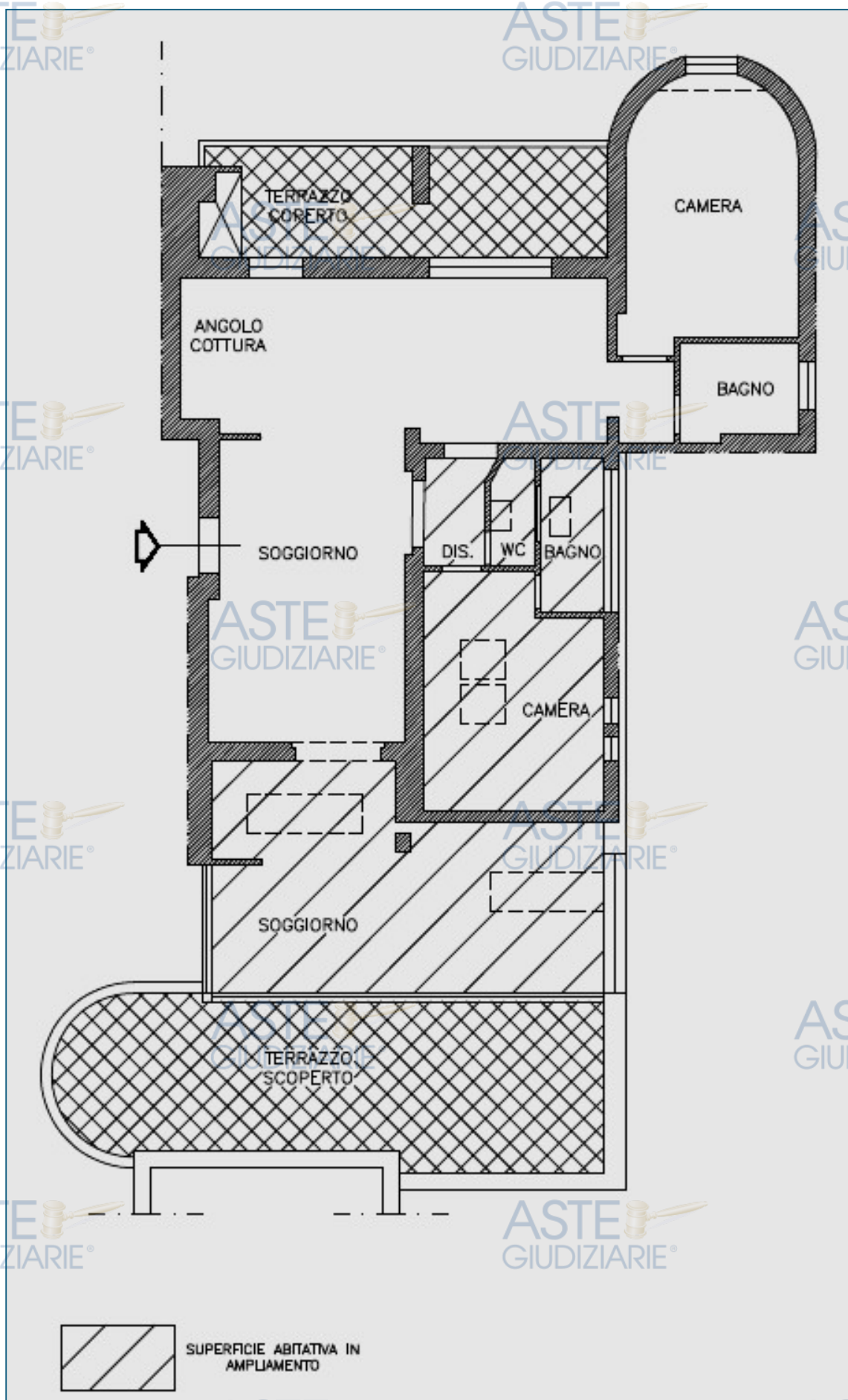
- ✓ Estratti di mappa - 01. ESTRATTO DI MAPPA fg.1113 part. 3575
- ✓ Visure e schede catastali - 02. ELABORATO PLANIMETRICO del 31.07.1998
- ✓ Visure e schede catastali - 03. ELABORATO PLANIMETRICO 000666754 del 30.07.2002
- ✓ Visure e schede catastali - 04. ELABORATO PLANIMETRICO RM0188547 del 08.02.2008
- ✓ Visure e schede catastali - 05. ELABORATO PLANIMETRICO RM0701369 del 26.05.2008
- ✓ Visure e schede catastali - 06. ELABORATO PLANIMETRICO RM0471113 del 28.07.2016
- ✓ Visure e schede catastali - 07. ELABORATO PLANIMETRICO RM0471114 del 28.07.2016
- ✓ Visure e schede catastali - 08. ELABORATO PLANIMETRICO RM0471145 del 28.07.2016
- ✓ Visure e schede catastali - 09. ELABORATO PLANIMETRICO RM0471147 del 28.07.2016
- ✓ Visure e schede catastali - 10. ELABORATO PLANIMETRICO RM0471155 del 28.07.2016
- ✓ Visure e schede catastali - 11. ELABORATO PLANIMETRICO RM0471157 del 28.07.2016
- ✓ Visure e schede catastali - 12. ELENCO SUBALTERNI fg.1113 part.3575 da sub. 504 a sub. 663
- ✓ Visure e schede catastali - 13. ELENCO SUBALTERNI del 05.06.2000
- ✓ Visure e schede catastali - 14. ELENCO SUBALTERNI fg.1113 part.3575 da sub. 504 a sub. 663
- ✓ Visure e schede catastali - 15. ELABORATO PLANIMETRICO RM0463695 del 26.02.2005
- ✓ Visure e schede catastali - 16. ELENCO SUBALTERNI RM0463695 del 26.02.2005
- ✓ Visure e schede catastali - 17. ELABORATO PLANIMETRICO RM0171399 del 19.04.2018
- ✓ Visure e schede catastali - 18. ELENCO SUBALTERNI RM0171399 del 19.04.2018
- ✓ Visure e schede catastali - 19. ELABORATO PLANIMETRICO RM0171400 del 19.04.2018
- ✓ Visure e schede catastali - 20. ELENCO SUBALTERNI RM0171400 del 19.04.2018
- ✓ Visure e schede catastali - 21. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1113 part 3575 sub 595 - C.d.F.
- ✓ Planimetrie catastali - 22. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1113 part 3575 sub 595
- ✓ Visure e schede catastali - 23. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1113 part 3683 sub 1173 - C.d.F.
- ✓ Planimetrie catastali - 24. PLANIMETRIA CATASTALE fg 1113 part 3683 sub 1173

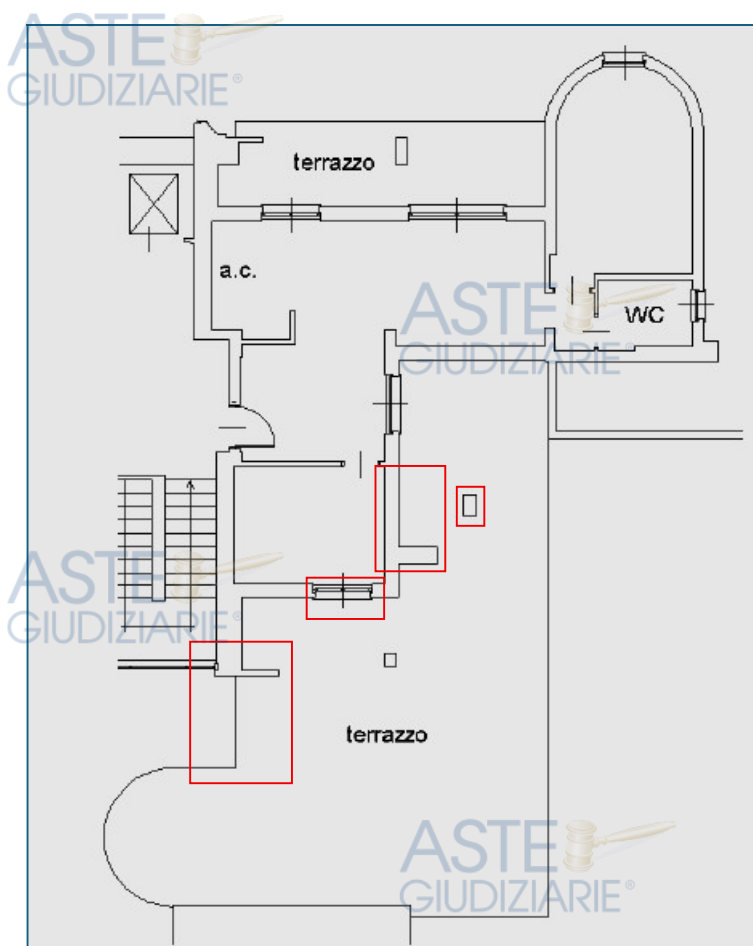
- ✓ Visure e schede catastali - 25. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1113 part 3567.- C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 26. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1113 part 1-2-3 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 27. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1113 part 4 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 28. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1113 part 3575 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 29. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1113 part 3683 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 30. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1113 part 3575 sub.243 - C.d.F.
- ✓ Visure e schede catastali - 31. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1113 part 3575 sub.244 - C.d.F.
- ✓ Visure e schede catastali - 32. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1113 part 3575 sub.245 - C.d.F.
- ✓ Visure e schede catastali - 33. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1113 part 3683 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 34. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 1113 part 3309 - C.T.
- ✓ Atto di provenienza - 35. NOTA TRASCRIZIONE form. 61441 del 30.11.1989 - COMPRAVENDITA rep. 21712 del 22.11.1989
- ✓ Altri allegati - 36. ATTO DI OBBLIGO rep. 118424 del 22.05.1990
- ✓ Atto di provenienza - 37. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 333645 del 04.05.2006
- ✓ Altri allegati - 38. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 25795 del 30.05.2007
- ✓ Atto di provenienza - 39. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 26079 del 16.07.2007
- ✓ Atto di provenienza - 40. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 3766 del 05.05.2008
- ✓ Atto di provenienza - 41. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 69798-44069 del 22.05.2013
- ✓ Concessione edilizia - 42. CONCESSIONE EDILIZIA 937_90 - REGIONE LAZIO
- ✓ Altri allegati - 43. SENTENZA CONSIGLIO DI STATO 162_95
- ✓ Altri allegati - 44. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 0_86204_261
- ✓ Altri allegati - 45. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 0_86204_277
- ✓ Altri allegati - 46. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 0-86204_260
- ✓ Altri allegati - 47. ISTANZA DI CONDONO 159251 del 25.06.1997
- ✓ Altri allegati - 48. DOMANDA ACCESSO DOC. AMM. L. 241-90 prot. QI_2024_39786
- ✓ Altri allegati - 49. D.I.A. 69250 del 12.10.2006
- ✓ Altri allegati - 50. D.I.A. 70926 del 19.10.2006
- ✓ Altri allegati - 51. D.I.A. 38374 del 14.03.2007 parcheggi a raso
- ✓ Altri allegati - 52. D.I.A. 26544 del 23.04.2007
- ✓ Altri allegati - 53. D.I.A. 39715 del 21.06.2007

- ✓ Altri allegati - 54. D.I.A. 66055 del 05.11.2007
- ✓ Altri allegati - 55. D.I.A. 66055 del 5.11.2007- domanda
- ✓ Tavola del progetto - 56. D.I.A. 66055 del 5.11.2007-TAV 1 ante operam
- ✓ Tavola del progetto - 57. D.I.A. 66055 del 5.11.2007-TAV. 2 post operam
- ✓ Tavola del progetto - 58. D.I.A. 66055 del 5.11.2007-TAV. 3 prospetti e sezioni
- ✓ Tavola del progetto - 59. D.I.A. 66055 del 5.11.2007-TAV. 4 calcolo parcheggi
- ✓ Tavola del progetto - 60. D.I.A. 66055 del 5.11.2007-TAV.5 stato inter operam
- ✓ Altri allegati - 61. DOCUMENTI FORNITI DA AMMINISTRATORE CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 62. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Google maps - 63. LOCALIZZAZIONE GOOGLE MAPS
- ✓ Foto - 64. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 65. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

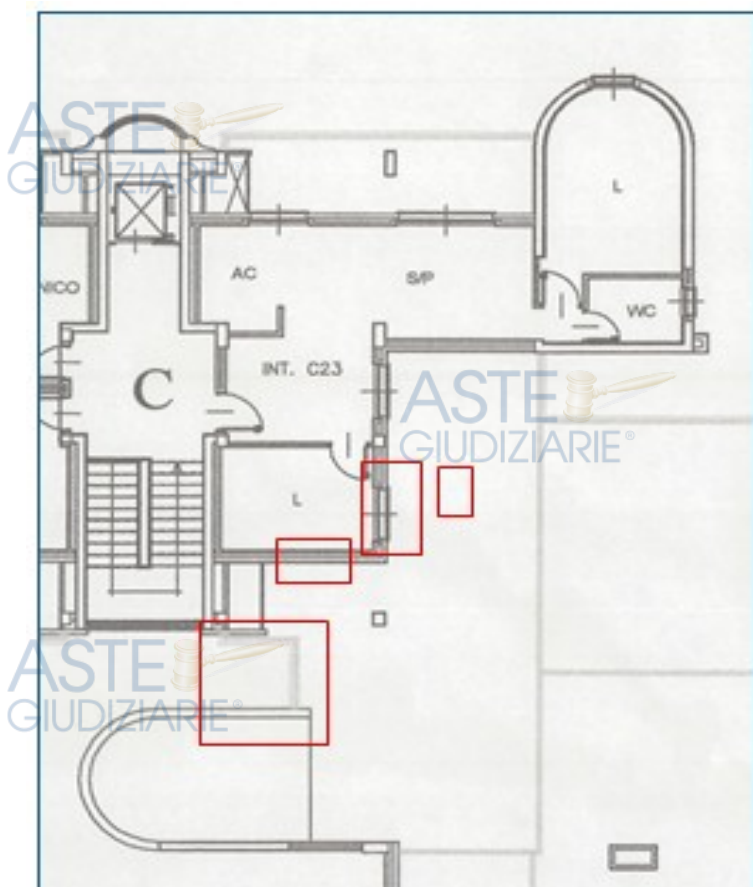


RILIEVO ARCHITETTONICO





PLAN. CATASTALE PROT. RM0188547 del 08/02/2008



D.I.A. 66055 del 05/11/2007