



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	9
Premessa	9
Lotto 1	10
Descrizione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	12
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	13
Titolarità	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	13
Confini	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	14
Consistenza	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	16
Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1	17

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2 18

Stato conservativo 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1 18

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2 18

Parti Comuni 18

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1 18

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2 22

Caratteristiche costruttive prevalenti 23

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1 23

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2 23

Stato di occupazione 23

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1 23

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2 24

Provenienze Ventennali 24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1 24

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2 25

Formalità pregiudizievoli 26

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1 26

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2 27

Normativa urbanistica 27

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1 27

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2 27

Regolarità edilizia 27

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1.....	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2	35
Lotto 2	36
Descrizione.....	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità.....	37
Confini	38
Consistenza	38
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali.....	39
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Lotto 3	50
Descrizione	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità.....	51
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali	53
Dati Catastali.....	53
Stato conservativo.....	54
Parti Comuni.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione.....	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	56
Lotto 4	57
Descrizione.....	58

Titolarità	58
Confini	59
Consistenza	59
Cronistoria Dati Catastali	59
Dati Catastali	60
Stato conservativo	61
Parti Comuni	61
Caratteristiche costruttive prevalenti	64
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali	64
Formalità pregiudizievoli	67
Normativa urbanistica	67
Regolarità edilizia	67
Lotto 5	73
Descrizione	74
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1	74
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	75
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	75
Titolarità	75
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1	75
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	76
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	76
Confini	76
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1	76
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	76
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	77
Consistenza	77
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1	77

Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	77
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	77
Cronistoria Dati Catastali	78
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1.....	78
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	79
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	80
Dati Catastali.....	81
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1.....	81
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	81
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	81
Stato conservativo.....	82
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1.....	82
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	82
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	82
Parti Comuni	82
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1.....	82
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	84
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1.....	84
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	84

Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	84
Stato di occupazione.....	85
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1.....	85
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	85
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	85
Provenienze Ventennali.....	85
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1.....	85
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	88
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	88
Formalità pregiudizievoli.....	88
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1.....	89
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	89
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	89
Normativa urbanistica.....	90
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1.....	90
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	90
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	90
Regolarità edilizia.....	91
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1.....	91
Bene N° 7 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	96
Bene N° 8 - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	97
Stima / Formazione lotti.....	98

ASTE GIUDIZIARIE®	
Lotto 1	98
Lotto 2	100
Lotto 3	102
Lotto 4	103
Lotto 5	104
Riserve e particolarità da segnalare	106



In data 10/08/2022, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 ASTE GIUDIZIARIE PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 683, edificio A/3, scala T, interno 2, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 473, edificio A/3, interno 4, piano S2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 475, edificio B/3, interno 12, piano S2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 501 (catastralmente civ. 601), edificio B/3, interno 23, piano S2
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 571, edificio A/4, interno 6, piano S2
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1
- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1



LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE® OMISSIONS

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 571, edificio A/4, interno 6, piano S2

DESCRIZIONE

PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 571, Edificio A/4, Comparto R/3, compreso nel Consorzio Cecchignola Est (costituito il 17/05/1991 con atto a rogito del Notaio C. Togna, rep. 246), Municipio IX (ex Mun. XII), dichiarato abitabile con D.D. 2690/98, modificata dalla D.D. 2876/98, edificato in virtù dei progetti 35736/91, 33399/96 autorizzati con concessioni edilizie 957/C/92 (piano interrato), 700/C/93 (completamento), 106/C/97 (variante) rilasciate a seguito della sottoscrizione degli atti di obbligo edilizi trascritti alle formalità n. 5336/06.02.1993 e n. 325/03.01.1997.

Il bene, confinante con box auto n. 5, box auto n. 7, area di accesso e manovra salvo se altri, distinto con l'interno n. 6, posto al piano secondo interrato, lotto B, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1291. sub. 119, cat. C/6, z.c. 6, cl. 11, R.C. € 207,62 si articola catastalmente e progettualmente in un ampio unico locale, privo di finestre, con pianta pressappoco rettangolare interrotta dalla presenza di pilastri perimetrali fuoriuscenti dalle pareti, differendo dallo stato dei luoghi per la presenza di un soppalco sorretto da una struttura in ferro.

Stante la realizzazione di tale superfetazione (aumento di superficie utile necessitante di riduzione in pristino a carico dell'aggiudicatario) unitamente alla presenza di diffuse infiltrazioni caratterizzate, al momento del sopralluogo, da percolamenti attivi causanti un ammaloramento del cespite è stata applicata una decurtazione dal valore di stima di cui si dirà in seguito.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In data 28/09/2015 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Carlo Brugnoli Notaio in Roma, repertorio n. 54733, raccolta n. 10863, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 30/09/2015 ai nn. 99950/72860 i coniugi **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** in regime di comunione dei beni, vendevano alla sig.ra **** Omissis **** Roma**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, all'epoca coniugata in regime di separazione dei beni (sebbene con Sentenza del Tribunale di Roma n. Cron. 3629/2018 del 05/02/2018 R.G. 63585/2017 venne omologata la separazione

consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto in data 23/05/1993 a Vibo Valentia tra la sig.ra **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis ****), il bene sito in Roma in località "Cecchignola Est", parte del complesso edilizio costituito da quattro fabbricati distinti con le sigle "A/3", "B/3", "A/4", "B/4", costituenti il comparto R/3 del comprensorio E/1 Cecchignola Est con accesso da via Andrea Millevoi e precisamente dell'Edificio distinto con la sigla A/4 il BOX AUTO contraddistinto con il n. 6, ubicato nel locale autorimessa "B", sito al piano secondo sotto strada del detto edificio A/4, con accesso dalla rampa di via Andrea Millevoi al civico n. 571, confinante con area di manovra, box auto n. 5, box auto n.7, salvo altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma nel foglio 887, part. 1291, sub. 119, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, R.C. euro 207,62.

CONFINI

Il box auto n. 6 confina catastalmente con box auto n. 5, box auto n. 7, area di accesso e manovra, salvo se altri.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	51,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	4,13 m	S2
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		



Si precisa che:



- Non sono state considerate le superfici utili in ampliamento sine titolo, quali il soppalco (circa 27,00 mq) sorretto da una struttura in ferro e pannelli coprente parte della consistenza del bene (superficetazione da ripristinare).

- L'altezza media del locale di 4,13 ml, risulta al di sotto della struttura del soppalco pari a 2,16 ml e nella parte calpestabile soprastante pari a circa 1,90 ml.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/1997 al 21/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1291, Sub. 119, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 60 mq Rendita € 207,62 Piano S2
Dal 21/12/2000 al 08/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1291, Sub. 119, Zc. 6 Categoria C6

		Cl.11, Cons. 60 mq Rendita € 207,62 Piano S2
Dal 08/07/2009 al 28/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1291, Sub. 119, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 60 mq Rendita € 207,62 Piano S2
Dal 08/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1291, Sub. 119, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 60 mq Rendita € 207,62 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 887, Part. 1291, Sub. 119, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 60 mq Superficie catastale 52 mq Rendita € 207,62 Piano S2

SI ILLUSTRA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.
- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	887	1291	119	6	C6	11	60 mq	52 mq	207,62 €	S2	

Corrispondenza catastale

Il BOX AUTO si articola catastalmente in un ampio unico locale, privo di finestre, con pianta pressappoco rettangolare interrotta dalla presenza di pilastri perimetrali fuoriuscenti dalle pareti, differendo la rappresentazione grafica dallo stato dei luoghi per la presenza di un soppalco sorretto da una struttura in ferro, raggiungibile a mezzo di una scala posta a confine con il muro di fondo, che limita l'altezza dell'area di parcheggio per una superficie di circa 27,00 mq da 4,13 ml (catastale 4,10 ml) a 2,16 ml.

Si precisa che dai grafici progettuali (S.U.N. ml 5,65 x ml 8,80 ml = 49,72 mq oltre piccolo spazio di ingresso di circa 1 mq) e dai rilievi effettuati (S.U.N. 51,00 mq - S.U.L. 54,00 mq) la consistenza (60,00 mq) e superficie catastale (52,00 mq) non coincidono.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di manutenzioni dovute alla vetustà (anche delle parti comuni), all'uso ed alla presenza di diffuse infiltrazioni attive. L'intradosso presenta finiture ammalorate con porzioni distaccate. Percolamenti attivi interessano la parete a ridosso dell'intercapedine comune (risultante dai grafici progettuali sormontata da una griglia di aereazione posta all'interno dell'area pertinenziale del soprastante appartamento) e le porzioni in prossimità del discendente (fronte ingresso) con evidenti segni di ammaloramento (si ipotizzano problematiche di scarico delle acque e mal funzionamento del bochettone soprastante) comportanti un deterioramento anche del nodo strutturale trave/pilastro e del piano di calpestio ove staziona con continuità acqua (presente durante le operazioni di sopralluogo e come dimostrano gli evidenti segni a terra).

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare sito in Roma è ricadente nel comprensorio E/1 Cecchignola Est, parte del "Consorzio Cecchignola Est" (costituito con atto a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 246, racc. 95 del 17/05/1991). I condomini, e per essi il condominio dagli stessi costituito, sono obbligati a partecipare, nella quota proporzionale stabilita, alle relative spese di gestione delle strade, delle aree e dei servizi consortili nella misura e con le modalità che sono stabilite nello statuto del consorzio "Cecchignola Est", nei regolamenti deliberati e deliberandi dal consorzio stesso. L'intera cubatura attribuita al comparto R/3 nel consorzio "Cecchignola Est" è di millesimi 287,017, ripartiti tra le unità immobiliari secondo la tabella E.

In data 29/01/1997 veniva depositato nei rogiti del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, rep. 6310, racc. 2038, registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici in data 06/02/1997 e che trovasi allegato alla lettera "D" all'atto a rogito dello stesso Notaio C. Togna del 10/02/1997, rep. 6333, racc. 2052, registrato a Roma Atti Pubblici il 14/02/1997, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 19/02/1997 alla formalità n. 6733 (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) e con atto a rogito dello stesso Notaio C. Togna del 13/11/1998, rep. 7590, racc. 2839, registrato a Roma Atti Pubblici il 24/11/1998 relativo all'art. 4 del regolamento che in estratto conforme trovasi allegato sotto la lettera C dell'atto del Notaio Togna del 30/11/1998, rep. 7636/2858, registrato a Roma il 04/12/1998 e trascritto il 04/12/1998 al n. 49301 di formalità.

Copia del Regolamento di Condominio (acclusa in allegato e che qui deve intendersi completamente riportato) veniva fornita dal Rag. **** Omissis ****, Amministratore p.t. del Condominio di via Millevoi, priva di timbri di registrazione e trascrizione.

Il regolamento di condominio riguarda il complesso immobiliare in Roma composto dai quattro corpi di fabbrica residenziali denominati A/3, A/4, B/3, B/4 e di corti interne con pertinenze confinanti nell'insieme con via Andrea Millevoi, spazi consortili, parcheggi pubblici e verde pubblico, per cui sono costituiti cinque autonomi condomini: quattro riguardanti gli edifici residenziali ed uno le corti interne con le relative pertinenze, disciplinandone la proprietà e l'uso dei fabbricati dotati dei seguenti accessi:

EDIFCIO A/3 > via Andrea Millevoi civ. 683 gli appartamenti e civici 473 e 685 i boxes.

EDIFCIO A/4 > via Andrea Millevoi civ. 681 gli appartamenti e civici 571 e 679 i boxes.

EDIFCIO B/3 > via Andrea Millevoi civ. 503 gli appartamenti e civici 471 e 501 i boxes.

EDIFCIO B/4 > via Andrea Millevoi civ. 505 gli appartamenti e civici 535 e 555 i boxes.

Nello stesso, a titolo illustrativo e non esaustivo, si legge:

"ART. 5 > PARTI E COSE COMUNI DI OGNI SINGOLO EDIFICIO

Sono di proprietà e di uso comune indivisibile di tutti i condomini dello stesso edificio le parti costitutive dell'edificio, i manufatti e gli impianti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

- a)Il suolo su cui sorge l'edificio.
- b)Le opere di fondazione.
- c)Gli elementi costituenti la gabbia in cemento armato, i muri perimetrali di sostegno, compresi quelli delle scale e dei vani ascensore.
- d)La copertura dell'edificio con l'esclusione di quelle parti di proprietà individuale.
- e)Gli anditi di passaggio per accedere ai locali di proprietà individuale, i locali per i servizi comuni.
- f)L'intercapedine intorno all'edificio con le griglie e le porte d'accesso.
- g)I cornicioni, i parapetti e tutte le opere architettoniche o decorative esterne dell'edificio comprese quelle di rivestimento, i muri perimetrali.
- h)Le scale di accesso ai vari piani e relativi elementi accessori come pianerottoli, rivestimenti, zoccolature, infissi di finestre, ringhiere, corrimani.
- i)I locali ad uso lavatoio e stenditoio.
- j)I vani corsa e i vani ascensori.
- k)La recinzione di parti comuni, i cancelli, le vetrate degli androni.
- l)Le due rampe di accesso ai locali boxes con i relativi cancelli automatici.
- m)I corridoi di manovra dei locali boxes.

I balconi, gli avvolgibili, le inferriate delle finestre e le recinzioni dei giardini, sono di proprietà particolare dei singoli condomini con l'obbligo, però, di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea in ordine alla conservazione, manutenzione ed utilizzazione in perfetta uniformità di consistenza ed estetica.

I muri interni ed i solai che dividono gli appartamenti, sono di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti confinanti.

Le pareti divisorie al piano interrato ed i muretti con ringhiere al piano fuori terra che separano le aree di pertinenza sono di proprietà in parti uguali tra i proprietari degli immobili tra loro confinanti."

- a) Gli ascensori e la linea elettrica di alimentazione del quadro generale di manovra.
- b) La rete di scarico delle acque chiare e nere, dei bagni, dei lavabi, delle cucine, fino alla diramazione ai singoli appartamenti o locali di proprietà particolari, ed i pluviali di scarico delle acque piovane, ivi compresi, pezzi speciali di raccordo per le singole diramazioni.
- c) Gli impianti di illuminazione dei locali comuni e della scala.
- d) L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile fino alla diramazione ai singoli appartamenti e locali di uso particolare.
- e) L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti ed il vano contenente i contatori.
- f) L'impianto di distribuzione del gas fino ai contatori dei singoli utenti.
- g) L'impianto della rete telefonica fino alla diramazione dei singoli utenti.
- h) L'impianto videocitofonico fino all'ingresso dei singoli appartamenti.
- i) L'impianto per la ricezione dei segnali TV della 4° e 5° banda e dell'antenna parabolica per i segnali via satellite.
- j) Gli estintori e le manichette con le lance, previsti dai vigili del fuoco nei locali boxes.
- k) L'impianto di messa a terra dell'edificio."

"ART. 7 > PROPRIETA' DEI LOCALI INTERRATI

Costituiscono proprietà comuni indivisibili tutti i proprietari dei boxes di ogni singolo locale interrato:

- a) Le rampe di accesso ed i relativi cancelli automatici.
- b) I corridoi di manovra.
- c) Gli impianti elettrici e di illuminazione.
- d) Le attrezzature antincendio, compresi gli estintori.
- e) Le uscite di sicurezza con i relativi vani – filtro e le porte antincendio (120 REI)."

Con e-mail del 25/11/2024 l'Amministratore Rag. **** Omissis **** trasmetteva il bilancio consuntivo dell'Esercizio Ordinario 2023 (dal 01/01/2023 al 31/12/2023) per la gestione Condominio VIA ANDREA MILLEVOI 681 PAL. A4 in cui si legge nella nota esplicativa sintetica:

"Egr. Sig.ri Condomini, si relazione, in modo sintetico, sui fatti e sulle informazioni principali che hanno caratterizzato l'esercizio 2023 del Vs. Condominio, chiuso al 31/12/2023. Riguardo la contabilità dell'esercizio, al 31/12/2023 si rileva che:

- Le uscite della gestione ammontano a 72.126,15€: 15.875,44€ in meno rispetto a quanto preventivato (88.001,59€).
- Al 31/12/2023 tra le spese di competenza dell'esercizio, risultano da saldare importi pari a 10.875,93€. Alla data di stampa della presente nota rimangono da saldare importi pari a 4.576,54 €.
- Su un totale di versamenti richiesti ai condomini pari a 108.414,31€, le quote non incassate assommano a 21.596,49€, pari al 20% del totale.

I rendiconti in esame sono stati portati a consuntivo adottando il criterio di competenza.

Pertanto, i versamenti delle quote condominiali effettuati dopo la chiusura dell'esercizio verranno

contabilizzati come acconto del conguaglio.

Si evidenziano infine le seguenti azioni legali in corso: Nessuna".

Dall'Esercizio Ordinario "2023" (periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023) risulta dovuto per il bene in trattazione un saldo pari a 648,61€, mentre per l'Esercizio Ordinario "2024" (periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024) rate scadute al 25/11/2024 per 784,69€.

Altresì sulla base dei prospetti forniti per il bene de quo risultano i seguenti millesimi:

TABELLA A > 1,464/1.000,00

TABELLA B > 0,000/1.000,00

TABELLA C > 0,000/1.000,00

TABELLA D > 63,057/1.000,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il BOX AUTO presenta:

- piano carrabile in cemento industriale.
- solaio in predalles.
- pareti in moduli prefabbricati di calcestruzzo.
- chiusura carraia in saracinesca a rullo motorizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nella disponibilità della sig.ra **** Omissis ****

Omissis **** il***

*** Omissis **** (esecutata).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1990	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Dott.re Claudio Togna Notaio in Tuscania	27/10/1990	335	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	13/11/1990	93040	52199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Viterbo	30/10/1990	3208	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Luciana Fiumara Notaio in Roma	21/12/2000	18799	10316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	11/01/2001	2186	1569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma	05/01/2001	108	serie 1V
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Carlo Brugnoli Notaio in Roma	28/09/2015	54733	10863
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	30/09/2015	99950	72860
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

SI PRECISA CHE:

1) In data 27/10/1990 con ATTO DI FUSIONE (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Tuscania, repertorio n. 335, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Viterbo il 30/10/1990 al n. 3208, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 13/11/1990 ai nn. 93040/52199 la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** si fondeva con le società **** Omissis **** e **** Omissis **** già proprietaria del terreno (area di sedime e pertinenziale del complesso immobiliare di cui il cespite staggito è parte) in località Cecchignola Est della superficie di ha 04.11.62 confinante con area destinata a parcheggio ceduta al Comune di Roma, area destinata a sede stradale ceduta al Comune di Roma, area destinata a parcheggio per più lati ceduta al Comune di Roma, Comparto R/4, area destinata a verde pubblico ceduta al Comune di Roma, Comparto R/2.

2) In data 21/12/2000 con ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito della Dott.ssa Luciana Fiumara Notaio in Roma, rep. 18799, racc. 10316, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma il 05/01/2001 al n. 108, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 11/01/2001 ai nn. 2186/1569, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** vendeva ai sig.ri **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la porzione immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Roma, località "Cecchignola Est", costituito da quattro fabbricati distinti con le sigle "A/3", "B/3", "A/4" E "B/4", costituenti il Comparto R/3 del comprensorio E/1 Cecchignola Est, con accessi dalla via ANDREA Millevoi e precisamente dell'edificio distinto con la sigla "A/4": BOX-AUTO contraddistinto con il numero interno 6, ubicato nel locale autorimessa denominato "B", sito al piano secondo sotto strada del detto edificio A/4, con accesso dalla rampa di via Andrea Millevoi al civico numero 571, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma nel foglio 887, part. 1291, sub. 119, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, R.C. euro 207,62.

3) In data 28/09/2015 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Carlo Brugnoli Notaio in Roma, repertorio n. 54733, raccolta n. 10863, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 30/09/2015 ai nn. 99950/72860 i coniugi **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** in regime di comunione dei beni, vendevano alla sig.ra **** Omissis **** Roma**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, all'epoca coniugata in regime di separazione dei beni (sebbene con Sentenza del Tribunale di Roma n. Cron. 3629/2018 del 05/02/2018 R.G. 63585/2017 venne omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto in data 23/05/1993 a Vibo Valentia tra la sig.ra **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis ****), il bene sito in Roma in località "Cecchignola Est", parte del complesso edilizio costituito da quattro fabbricati distinti con le sigle "A/3", "B/3", "A/4", "B/4", costituenti il comparto R/3 del comprensorio E/1 Cecchignola Est con accesso da via Andrea Millevoi e precisamente dell'Edificio distinto con la sigla A/4 il BOX AUTO contraddistinto con il n. 6, ubicato nel locale autorimessa "B", sito al piano secondo sotto strada del detto edificio A/4, con accesso dalla rampa di via Andrea Millevoi al civico

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

• ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a Roma 1 il 11/12/2023

Reg. gen. 149830 - Reg. part. 110718

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

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

1) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMI INSEDIATIVO > CITTÀ CONSOLIDATA, TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA – T3 (Norme Tecniche di Attuazione: art. 44 – art. 45 – art. 48).

2) PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE:

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

-TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > Aree urbanizzate del PTPR; INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO IDENTITARIO REGIONALE > trp_0109: beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto (art. 45); RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE > protezione dei fiumi, torrenti, corsi di acqua (art. 36).

-TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO > Tessuto urbano. BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE E AZIONI STRATEGICHE DEL PTPR > schema del Piano Regionale dei Parchi Areali;

REGOLARITÀ EDILIZIA

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATI I TITOLI CONCESSORI, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL CESPIRE PIGNORATO COMPRESO NELL'EDIFICIO A/4, ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1) In data 20/10/1989 veniva stipulata, per l'edificazione del terreno sul quale è costruito il fabbricato comprendente i beni staggiti, ricadente nel Comprensorio Cecchignola Est, la CONVENZIONE URBANISTICA con il Comune di Roma a rogito del Notaio Luciano Ferraguto di Roma, rep. 10239, racc. 1864, registrata a Roma 1 Ufficio Atti Pubblici il 09/11/1989 al n. 55491, serie 1B, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 15/11/1989 ai nn. 103658/58686, che poneva a carico dei proprietari dei loro aventi causa gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di esercizio e gestione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e degli impianti del comprensorio urbanistico fino alla loro assunzione da parte del Comune di Roma.

2) In data 27/10/1990 con ATTO DI FUSIONE (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Tuscania, repertorio n. 335, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Viterbo il 30/10/1990 al n. 3208, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 13/11/1990 ai nn. 93040/52199 la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** si fondeva con le società **** Omissis **** e **** Omissis **** già proprietaria del terreno (area di sedime e pertinenziale del complesso immobiliare di cui il cespote staggito è parte) in località Cecchignola Est della superficie di ha 04.11.62 confinante con area destinata a parcheggio ceduta al Comune di Roma, area destinata a sede stradale ceduta al Comune di Roma, area destinata a parcheggio per più lati ceduta al Comune di Roma, Comparto R/4, area destinata a verde pubblico ceduta al Comune di Roma, Comparto R/2.

3) In data 17/05/1991 veniva istituito, per la gestione del Comprensorio Cecchignola Est, a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 246, racc. 95 il CONSORZIO CECCHIGNOLA EST, impegnandosi, tra altri diritti e doveri nell'ambito di ciascun condominio, i consorziati, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, a subentrare pro quota negli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione fino alla loro consegna al Comune di Roma.

4) In data 06/06/1991 la società **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO prot. 35736/91 (accluso in allegato) diretto ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori per l'edificazione dell'EDIFICIO A/4 limitatamente al solo piano interrato, approvato dal Comune di Roma in data 04/03/1992 subordinando il rilascio del titolo alla presentazione di un atto di obbligo con cui la proprietà si impegnasse a vincolare l'area occorrente di mq 9.783,00 al servizio delle progettate costruzioni, a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 4.399,00 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n. 41 alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi copertura e ai piani 1° e 2° interrati al servizio

5) In data 03/08/1992 veniva rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XV - Edilizia Privata la CONCESSIONE EDILIZIA 957/C/92 (acclusa in allegato) limitatamente al piano interrato.

6) In data 02/02/1993 la "**** Omissis ****" desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 2223, racc. 626, registrato a Roma in data 08/02/1993, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 06/02/1993 ai nn. 9869/5336 impegnandosi a vincolare l'area occorrente di mq 9.783,00 al servizio delle progettate costruzioni, a destinare e mantenere permanentemente una superficie complessiva di mq 4.399,00 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n. 41 alberi di altezza non inferiore a mt. 4,50, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi copertura e ai piani 1° e 2° interrati al servizio dell'edificio.

7) In data 03/04/1993 veniva rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XV - Edilizia Privata la CONCESSIONE EDILIZIA 700/C/93 per il completamento dell'edificio, visto il progetto edilizio prot. 35736/91 e l'atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 2223 del 02/02/1993, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 06/02/1993 ai nn. 9869/5336.

8) In data 01/08/1986 la società **** Omissis **** presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO EDILIZIO prot. 33399/96 (accluso in allegato) per la variazione in corso d'opera dell'Edificio A/4 compreso nel Comparto R3 del Complesso Cecchignola, approvato dal Comune di Roma in data 08/11/1996 subordinando il rilascio del titolo alla presentazione di un atto di obbligo con cui la proprietà si impegnasse a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del locale al piano servizi al servizio dell'edificio e a mantenere stamponata la guardiola, in accessorio, sito al piano terra.

9) In data 16/02/1996 a "**** Omissis ****" desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 6048, racc. 1974, registrato a Roma il 16/12/1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 03/01/1997 ai nn. 419/325 impegnandosi a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del locale al piano servizi al servizio dell'edificio e a mantenere stamponata la guardiola, in accessorio, sito al piano terra.

10) In data 31/01/1997 veniva rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XV - Edilizia Privata la CONCESSIONE EDILIZIA 106/C/97 (acclusa in allegato) per il completamento dell'edificio, visto il progetto edilizio prot. 33399/96 e l'atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Claudio Togna di Roma, rep. 6048 del 16/02/1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 03/01/1997 ai nn. 419/325.

11) In data 17/04/1997 veniva presentato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma con protocollo di costituzione G00992/97, tra altri, il bene in trattazione identificato al foglio 887, part. 1291, sub. 119, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, rendita euro 207,62.

La planimetria catastale del bene risulta conforme alla rappresentazione grafica progettuale (prot. 33399/96) legittimato con concessione edilizia 106/C/97.

Il BOX AUTO si articola catastalmente, ora come allora, in un ampio unico locale, privo di finestre, con pianta pressappoco rettangolare interrotta dalla presenza di pilastri perimetrali fuoriuscenti dalle pareti, differendo la rappresentazione grafica dallo stato dei luoghi per la presenza di un soppalco sorretto da una struttura in ferro, raggiungibile a mezzo di una scala posta a confine con il muro di fondo, che limita l'altezza dell'area di parcheggio per una superficie di circa 27,00 mq da 4,13 ml (catastale 4,10 ml) a 2,16 ml.

Si precisa che dai grafici progettuali (S.U.N. ml 5,65 x ml 8,80 ml = 49,72 mq oltre piccolo spazio di ingresso di circa 1 mq) e dai rilievi effettuati (S.U.N. 51,00 mq - S.U.L. 54,00 mq) la consistenza (60,00 mq) e superficie catastale (52,00 mq) non coincidono.

12) Inoltre, come riportato nel certificato di agibilità, presso la Circoscrizione XII, veniva presentata la D.I.A. 48978 del 21/11/1996 ai sensi del D.L. n. 495/96 (non reperita presso la P.A.).

13) In data 26/01/1998 con protocollo 2743 veniva presentata dalla società **** Omissis **** la richiesta dell'agibilità dell'edificio sito in via Andrea Millevoi n. 681 (abitazioni), nn. 571 - 679 (passi carrabili).

14) In data 12/05/1998 con D.D. 2690/98 veniva rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITA' (accluso in allegato) dell'edificio sito in via Andrea Millevoi n. 681 (abitazioni), nn. 571 - 679 (passi carrabili) modificato dalla D.D. 2876 del 04/06/1998 (acclusa in allegato) limitatamente nella consistenza del piano primo interrato - uso vario e terzo-servizi.

15) In data 21/12/2000 con ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito della Dott.ssa Luciana Fiumara Notaio in Roma, rep. 18799, racc. 10316, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma il 05/01/2001 al n. 108, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 in data 11/01/2001 ai nn. 2186/1569, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** vendeva ai sig.ri **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la porzione immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Roma, località "Cecchignola Est", costituito da quattro fabbricati distinti con le sigle "A/3", "B/3", "A/4" E "B/4", costituenti il

Comparto R/3 del comprensorio E/1 Cecchignola Est, con accessi dalla via ANDREA Millevoi e precisamente dell'edificio distinto con la sigla "A/4": BOX-AUTO contraddistinto con il numero interno 6, ubicato nel locale autorimessa denominato "B", sito al piano secondo sotto strada del detto edificio A/4, con accesso dalla rampa di via Andrea Millevoi al civico numero 571, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma nel foglio 887, part. 1291, sub. 119, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, R.C. euro 207,62.

16) In data 28/09/2015 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Carlo Brugnoli Notaio in Roma, repertorio n. 54733, raccolta n. 10863, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 30/09/2015 ai nn. 99950/72860 i coniugi **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** in regime di comunione dei beni, vendevano alla sig.ra **** Omissis **** Roma**** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, all'epoca coniugata in regime di separazione dei beni (sebbene con Sentenza del Tribunale di Roma n. Cron. 3629/2018 del 05/02/2018 R.G. 63585/2017 venne omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio sottoscritto in data 23/05/1993 a Vibo Valentia tra la sig.ra **** Omissis **** ed il sig. **** Omissis ****), il bene sito in Roma in località "Cecchignola Est", parte del complesso edilizio costituito da quattro fabbricati distinti con le sigle "A/3", "B/3", "A/4", "B/4", costituenti il comparto R/3 del comprensorio E/1 Cecchignola Est con accesso da via Andrea Millevoi e precisamente dell'Edificio distinto con la sigla A/4 il BOX AUTO contraddistinto con il n. 6, ubicato nel locale autorimessa "B", sito al piano secondo sotto strada del detto edificio A/4, con accesso dalla rampa di via Andrea Millevoi al civico n. 571, confinante con area di manovra, box auto n. 5, box auto n.7, salvo altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma nel foglio 887, part. 1291, sub. 119, z.c. 6, cat. C/6, cl. 11, R.C. euro 207,62.

La parte acquirente chiedendo l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 497 della legge 266/2005 dichiarava che il BOX ACQUISTATO COSTITUIVA PERTINENZA DELLA CASA D'ABITAZIONE sita Roma località Cecchignola Est, Edificio A/3, via Andrea Millevoi n. 683, acquistata dalla sig.ra **** Omissis **** con atto del 28/10/1999 a rogito del Dott.re Claudio Togna Notaio in Roma, repertorio n. 8388, raccolta n. 3318, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma il 27/10/1999 al n. 53600, serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 23/10/1999 ai nn. 84202/51594 (accluso in allegato).



RIASSUMENDO:

PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 571, Edificio A/4, Comparto R/3, compreso nel Consorzio Cecchignola Est (costituito il 17/05/1991 con atto a rogito del Notaio C. Togna, rep. 246), Municipio IX (ex Mun. XII), dichiarato abitabile con D.D. 2690/98, modificata dalla D.D. 2876/98, edificato in virtù dei progetti 35736/91, 33399/96 autorizzati con concessioni edilizie 957/C/92 (piano interrato), 700/C/93 (completamento), 106/C/97 (variante) rilasciate a seguito della sottoscrizione degli atti di obbligo edilizi trascritti alle formalità n. 5336/06.02.1993 e n. 325/03.01.1997.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Il bene, confinante con box auto n. 5, box auto n. 7, area di accesso e manovra salvo se altri, distinto con l'interno n. 6, posto al piano secondo interrato, lotto B, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1291. sub. 119, cat. C/6, z.c. 6, cl. 11, R.C. € 207,62 si articola catastalmente e progettualmente in un ampio unico locale, privo di finestre, con pianta pressappoco rettangolare interrotta dalla presenza di pilastri perimetrali fuoriuscenti dalle pareti, differendo dallo stato dei luoghi per la presenza di un soppalco sorretto da una struttura in ferro.



Stante la realizzazione di tale superfetazione (aumento di superficie utile necessitante di riduzione in pristino a carico dell'aggiudicatario) unitamente alle presenze di diffuse infiltrazioni caratterizzate, al momento del sopralluogo, da percolamenti attivi causanti un ammaloramento del cespite è stata applicata una decurtazione dal valore di stima di cui si dirà in seguito.





LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1
- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO N. 30, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 1

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO sito in Roma alla via Antonio Veranzio n. 30, Municipio IX (già Mun. XII), Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata, località Eur/Vigna Murata/Fonte Meravigliosa compreso nel Piano di Zona n. 40 bis - VIGNA MURATA realizzato in attuazione alla Legge 167/62, edificato in virtù del progetto di massima 58541/65 autorizzato con concessione edilizia 91361/72 (rilasciata a seguito della sottoscrizione dell'atto di obbligo trascritto in data 22/05/1972 alla formalità n. 32889) e variato con progetto esecutivo 31944/77.

Il bene, confinante con distacco prospiciente l'int. 11/sc.C, corpo scala C, unità abitativa int. 11/sc.B, salvo se altri, distinto con l'interno n. 12/scala C, posto al piano primo (sesto livello da via Benedetto Stay per la tipologia edilizia progettata in aggregazione a gradoni sfruttando la pendenza naturale del terreno comprensoriale con abitazioni dotate di ampie terrazze a livello ricavate sulle coperture degli alloggi sottostanti), censito presso il C.d.F. al foglio 882, part. 397. sub. 30, cat. A/2, z.c. 6, cl. 7, R.C. € 1.337,62 si compone catastalmente e progettualmente in soggiorno, 2 camere, cameretta, 2 bagni, cucina, disimpegno, terrazza e balcone (tamponato e sanato con CONCESSIONE IN SANATORIA 74458/97) differendo dallo stato dei luoghi per illecito ampliamento della superficie utile a seguito dell'accorpamento di una porzione del pianerottolo della scala C condominiale, variazione della disposizione dei tramezzi interni, posizionamento della cucina nella camerette, ampliamento di un servizio igienico, realizzazione di nicchie sui muri perimetrali e costruzione di un manufatto ad uso locale tecnico/magazzino sulla terrazza, risultando articolato in ingresso (ampliamento sine titolo), soggiorno, disimpegno, cucina, 3 camere, 2 bagni, terrazza su cui insiste un illecito locale tecnico/magazzino con accesso esterno.

Stante la realizzazione di tali superfetazioni (aumento di superfici utili necessitanti di riduzione in pristino e legittimazione delle opere interne a carico dell'aggiudicatario) unitamente alla presenza di infiltrazioni, prevalentemente dall'intradosso del soggiorno, è stata applicata una decurtazione dal valore di stima di cui si dirà in seguito.

PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO sito in Roma alla via Antonio Veranzio s.n.c. (catastralmente civ. n. 1C), Municipio IX (già Mun. XII), Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata, località Eur/Vigna Murata/Fonte Meravigliosa compreso nel Piano di Zona n. 40 bis - VIGNA MURATA realizzato in attuazione alla Legge 167/62, edificato in virtù del progetto di massima 58541/65 autorizzato con concessione edilizia 91361/72 e variato con progetto esecutivo 31944/77.

Il bene, confinante con box auto n. 242, cantina n. 516, area di accesso e manovra, salvo se altri, distinto con l'interno n. 241, posto al piano primo interrato, censito presso il C.d.F. al foglio 882, part. 397. sub. 131, cat. C/6, z.c. 6, cl. 15, R.C. € 172,91 si compone catastalmente e progettualmente in un unico ambiente con pianta a forma di "L" interrotta dalla presenza di un setto murario conformemente allo stato dei luoghi se non per la presenza in prossimità del tombino di una protuberanza, presumibilmente essere un cavedio.

Stante la realizzazione di tale superfetazione (la cui legittimazione, non garantita in tale sede, rimarrà a carico dell'aggiudicatario) unitamente alla presenza di infiltrazioni è stata applicata una decurtazione dal valore di stima di cui si dirà in seguito.

PIENA PROPRIETÀ su CANTINA sita in Roma alla via Antonio Veranzio s.n.c. (catastralmente civ. n. 1C), Municipio IX (già Mun. XII), Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata, località Eur/Vigna Murata/Fonte Meravigliosa compreso nel Piano di Zona n. 40 bis - VIGNA MURATA realizzato in attuazione alla Legge 167/62, edificata in virtù del progetto di massima 58541/65 autorizzato con concessione edilizia 91361/72 e variato con progetto esecutivo 31944/77.

Il bene, confinante con cantina n. 620, corridoio di accesso, box n. 242, cantina n. 516, salvo se altri, distinto con l'interno n. 618, posto al piano primo interrato, censito presso il C.d.F. al foglio 882, part. 397. sub. 100, cat. C/2, z.c. 6, cl. 8, R.C. € 38,06 si compone catastalmente e progettualmente in un unico ambiente con pianta quadrangolare regolare interrotta dalla presenza di n. 2 pilastri perimetrali fuoriuscenti dalle pareti, conformemente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento della protuberanza associata al pilastro per la mancata realizzazione della fodera di rivestimento riportata anche nell'elaborato grafico progettuale e la cui legittimazione rimarrà a cura dell'aggiudicatario.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rimanda a quanto illustrato nel capitolo "PROVENIENZA VENTENNALE".

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rimanda a quanto illustrato nel capitolo "PROVENIENZA VENTENNALE".

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C), INTERNO 618, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si rimanda a quanto illustrato nel capitolo "PROVENIENZA VENTENNALE".

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO N. 30, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 1

L'appartamento confina con distacco prospiciente l'int. 11/sc.C, corpo scala C, unità abitativa int. 11/sc.B, salvo se altri.



BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1



Il bene confina con box auto n. 242, cantina n. 516, area di accesso e manovra, salvo se altri.



**BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C),
INTERNO 618, PIANO S1**

Il bene confina con cantina n. 620, corridoio di accesso, box n. 242, cantina n. 516, salvo se altri.

CONSISTENZA

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO N. 30, SCALA C,
INTERNO 12, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	123,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,68 m	1
Terrazza	62,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:						148,00 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						148,00 mq

Si precisa che l'altezza è riferita alla media delle quote rilevate in loco e che nella soprastante tabella non sono state considerate le superfici non assentite quali l'ampliamento sul pianerottolo comune ed il ripostiglio esterno.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,00 mq	32,00 mq	0,50	16,00 mq	3,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:						16,00 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						16,00 mq

**BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C),
INTERNO 618, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	11,00 mq	12,00 mq	0,3	3,60 mq	2,80 m	S1

Totale superficie convenzionale:	3,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	3,60 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO N. 30, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1979 al 16/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 2,39 Piano 1
Dal 16/10/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 2,39 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 02/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 1.337,62 Piano 1
Dal 02/09/1997 al 19/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 1.337,62 Piano 1
Dal 19/09/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Rendita € 1.337,62 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 27/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 1.337,62 Piano 1
Dal 27/05/2019 al 01/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 30, Zc. 6 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Superficie catastale 148 mq Rendita € 1.337,62 Piano 1

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

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1979 al 16/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 131, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 27 mq Piano S1
Dal 16/10/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 131, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 27 mq Piano S1
Dal 01/01/1992 al 02/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 131, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 27 mq Rendita € 172,91 Piano S1
Dal 02/09/1997 al 19/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 131, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 27 mq Rendita € 172,91 Piano S1
Dal 19/09/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 131, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 27 mq Rendita € 172,91 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 01/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 131, Zc. 6 Categoria C6 Cl.15, Cons. 27 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 172,91 Piano S1

SI ILLUSTRA CHE:

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

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

**BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C),
INTERNO 618, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1979 al 16/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 100, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 11 mq Piano S1
Dal 16/10/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 100, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 11 mq Piano S1
Dal 01/01/1992 al 02/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 100, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 38,06 Piano S1
Dal 02/09/1997 al 19/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 100, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 38,06 Piano S1
Dal 19/09/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 100, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 38,06 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 01/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 882, Part. 397, Sub. 100, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 11 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 38,06 Piano S1

SI ILLUSTRA CHE:

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

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO N. 30, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	882	397	30	6	A2	7	7 vani	148 mq	1337,62 €	1	

Corrispondenza catastale

L'unità abitativa si compone catastalmente in soggiorno, 2 camere, cameretta, 2 bagni, cucina, disimpegno, balcone e terrazza, difformemente dallo stato attuale dei luoghi per illecito ampliamento della superficie utile a seguito dell'accorpamento di una porzione del pianerottolo della scala C condominiale, variazione della disposizione dei tramezzi interni, posizionamento della cucina nella camerette, ampliamento di un servizio igienico, tamponatura del balcone (opera condonata), realizzazione di nicchie sui muri perimetrali e costruzione di un manufatto ad uso locale tecnico/magazzino sulla terrazza, risultando articolata in ingresso (ampliamento sine titolo), soggiorno, disimpegno, cucina, 3 camere, 2 bagni, terrazza su cui insiste un illecito locale tecnico/magazzino con accesso esterno.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	882	397	131	6	C6	15	27 mq	32 mq	172,91 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il garage risulta catastalmente un unico ambiente con pianta a forma di "L" interrotta dalla presenza di un setto murario conformemente allo stato dei luoghi se non per la presenza in prossimità del tombino di una protuberanza, presumibilmente essere un cavedio.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C), INTERNO 618, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	882	397	100	6	C2	8	11 mq	12 mq	38,06 €	S1	

Corrispondenza catastale

La cantina risulta catastalmente un unico ambiente con pianta quadrangolare regolare interrotta dalla presenza di n. 2 pilastri perimetrali fuoriuscenti dalle pareti, conformemente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento della protuberanza associata al pilastro per la mancata realizzazione della fodera di rivestimento riportata anche nell'elaborato grafico progettuale legittimante l'opera.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO N. 30, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 1

L'immobile necessita di manutenzioni dovute allo stato di vetustà ed uso. Si segnalano diffuse infiltrazioni, prevalentemente nel soggiorno, provenienti con ogni probabilità dal soprastante lastriko.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1

L'immobile necessita di manutenzioni dovute allo stato di vetustà ed uso. Si segnalano diffuse infiltrazioni ed ammaloramenti dell'intonaco.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C), INTERNO 618, PIANO S1

L'immobile necessita di manutenzioni dovute allo stato di vetustà ed uso.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO N. 30, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 1

In data 14/12/1978 veniva depositato nei rogiti del Dott.re Mario Negro Notaio in Roma il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (accluso in allegato) rep. 4571, racc. 706, registrato a Roma Ufficio Atti Pubblici in data 03/01/1979, fornito dall'Amministratore p.t. privo di timbri di trascrizione con e-mail del 25/10/2022 ***

pecificando inoltre, che:

- via Veranzio n. 30 nasce dal frazionamento del Condominio VIII comprendente tutti i civici di via Veranzio, via Marulo e via Stay.

- non vi sono beni o pertinenze di natura condominiale;
- vi sono diversi contenziosi in via di definizione con il Comitato intercondominiale "Prato Smeraldo" per la gestione del verde consortile.
- la rata bimestrale per il compendio pignorato ammontava a euro 178,00 per l'anno 2022.
- era stato assegnato incarico per lo studio di fattibilità lavori bonus 110%.
- per il compendio staggito era dovuto alla data del 24/11/2022 un importo pari ad euro 1.212,18, successivamente aggiornato con e-mail del 09/09/2024 ad euro 3.320,18 ed in data 26/11/2024 ad euro 3.348,18.

Il Regolamento di Condominio (che qui deve intendersi interamente riportato) disciplina i rapporti condominiali degli appartamenti facenti parte delle palazzine del complesso immobiliare comprese nei settori 8-9-10-11-12-13 e 14 annessi alla zona residenziale di via Vigna Murata - Zona 40 bis nel comprensorio "Solidarietà Sociale", suddiviso in 26 palazzine distinte con il numero da 1 a 26 suddivisa nei detti 7 settori.

Nello stesso si legge:

"ART. 3 > costituiscono proprietà comune indivisibile a tutti i proprietari degli appartamenti, dei magazzini, dei box e negozi facenti parte delle palazzine e dei locali non residenziali:

- le aree sulle quali insistono le palazzine.
- le fondazioni, i muri maestri, le facciate, i cornicioni, le terrazze di copertura.
- la rete orizzontale di fognatura nei tratti compresi dai pozzetti posti ai piedi delle colonne di scarico delle acque bianche e nere, fino all'immissione alla fognatura pubblica.
- gli impianti idrici, di illuminazione delle parti comuni, gli idranti antincendio e conduttori di alimentazione.
- i pluviali e le colonne di scarico delle acque bianche e nere fino al punto di diramazione ai singoli appartamenti, box, negozi e locali non residenziali.
- le colonne montanti dell'energia elettrica e del gas fino ai contatori e dell'acqua fino ai punti di diramazione ai singoli appartamenti, negozi e locali non residenziali; la rete elettrica dai contatori fino ai punti di diramazione per i box.
- la zona "piloti o porticato" sino al confine con la proprietà consortile ed i distacchi circostanti le palazzine e i locali sottoscala.
- gli impianti idrico e di illuminazione del porticato."

"ART. 4 > costituiscono proprietà comune ai soli proprietari di appartamenti con le annesse cantine, di magazzini, di locali non residenziali di ciascuna palazzina:

- il portone di ingresso e l'androne.
- le scale in elevazione ed i relativi anditi e pianerottoli ed il vano scala.
- l'impianto ascensore con tutti gli annessi quali cabina, porte, guide, ecc.
- l'impianto di illuminazione scale ed androne.
- i corridoi di accesso alle cantine e relative scale.
- l'impianto citofonico è comune ai soli proprietari di appartamenti o altri locali da esso serviti."

"ART. 5 > sono di proprietà comune ai proprietari dei box le rampe di accesso ai locali, le scale di servizi ed i locali sotterranei costituenti pertinenza dei box, nonché l'impianto elettrico ed idrico al servizio della zona box a partire dai rispettivi conduttori fino alle singole diramazioni per la parte elettrica."

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE N.6 dello stesso lotto di vendita.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C), INTERNO 618, PIANO S1

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE N.6 dello stesso lotto di vendita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO N. 30, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 1

L'APPARTAMENTO presenta:

- pavimenti rifiniti in listelli di parquet ad eccezione dei servizi.
- pareti tinteggiate.
- porte lignee.
- infissi esterni prevalentemente in PVC con grate antintrusione in ferro o persiane metalliche di protezione.
- bagni, dotati di vaso, lavabo, bidet oltre doccia l'uno e vasca l'altro con finiture in gres (pavimenti 15 cm x 60 cm e rivestimenti 30 cm x 60 cm).
- lastrico terrazzato esterno in gres antigelo e antisdruciolato.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1

Il BOX AUTO presenta:

- pavimento in klinker rosso.
- pareti tinteggiate.
- serranda metallica basculante.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C), INTERNO 618, PIANO S1

La CANTINA presenta:

- pavimento in battuto di cemento.
- pareti tinteggiate.
- porta con soprastante presa d'aria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO N. 30, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 1

L'immobile risulta nell'uso della figlia della sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** (esecutata).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1

L'immobile risulta nell'uso della figlia della sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** (esecutata).

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C), INTERNO 618, PIANO S1

L'immobile risulta nell'uso della figlia della sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** (esecutata).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO N. 30, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1964	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Mauro di Roma	13/05/1964	36767	
		Trascrizione			

Dal 22/09/1971

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	30/05/1964		30953

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	25/05/1964	18955	532

ATTO DI COMOPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Cesare Felicetti di Roma	22/09/1971	7115	

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	24/09/1971		56170

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	27/09/1971	13371	2942

Dal 16/10/1981

SENTENZA ASSEGNAZIONE

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Roma	16/10/1981		

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	15/03/1982	19495	14318

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 02/09/1997

DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	***		

Dal 19/09/2014

DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

*** ASTE GIUDIZIARIE Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 1	09/04/2015	34510	25704
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 5	18/02/2015	583	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

• Non 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 PRECISA CHE:

1) In data 13/05/1964 il **** Omissis **** con atto del 13/05/1964 a rogito del Notaio Luigi Mauro di Roma, rep. 36767, registrato a Roma il 25/05/1964 al n. 18955, vol. 532, trascritto a Roma il 30/05/1964 al n. 30953 di formalità e con atto del 22/09/1971 a rogito del Notaio Cesare Felicetti di Roma, rep. 7115, registrato a Roma il 27/09/1971 al n. 13371, vol. 2942, trascritto a Roma il 24/09/1971 al n. 56170 di formalità acquistava i terreni censiti al foglio 882, particelle nn. 15-29-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-170-171-117-31-138-74-174p-175p-119p-17p-121p-120p-133p-85-55p, compresi nel Piano di Zona n. 40 - VIGNA MURATA da destinarsi all'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 167/62 ed assegnati al **** Omissis **** dalla Commissione ex art. 11 della Legge 167/62 nella seduta del 22/04/1971, oggi area di sedime e pertinenza del complesso edilizio composto da circa 800 alloggi di varia tipologia, locali non residenziali, boxes, cantinati, accessori degli alloggi, di cui sono parte i cespiti staggiti.

2) In data 01/03/1980 veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 ai nn. 15940/12041 l'ATTO DI CITAZIONE (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) notificato al **** Omissis **** in data 18/02/1980 a mezzo di aiutante ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio unico notificazioni della Corte di Appello di Roma con cui il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, unitamente ad altri, convenivano in giudizio davanti al Tribunale Civile di Roma il detto Consorzio al fine di ottenere l'esecuzione specifica ex art. 2932 c.c. dell'obbligo a trasferire la proprietà dei beni di cui erano i soci assegnatari, ovvero il trasferimento in proprietà delle porzioni del complesso immobiliare sito in Roma alla via di Vigna Murata s.n.c. (provvisorio n. 202), zona 40/bis, costituito da corpi di fabbrica denominati "Settori" comprendenti n. 80 palazzine destinate a civili abitazioni oltre ai cantinati, l'annesso corpo di boxes, i locali commerciali e le superfici amministrative, il tutto realizzato su area di catastali ha. 22.79.26 distinta in Catasto Terreni al foglio 882, particelle 15-117-31-74-54-134-170-171-138-172-173-174-175-29-150-151-152-153-154-155-156-157-

158-1589-119-17-120-121-133 e precisamente al sig. **** Omissis ****, socio della *****
l'APPARTAMENTO n. 618, parte della palazzina 24, settore 9, posto al piano 6, distinto con l'interno n. 12 della
scala C, vano ad uso CANTINA sito al piano scantinato della palazzina 24, distinto con il n. 618, BOX AUTO sito
su strada di accesso sotterranea della palazzina 24, distinto, distinto con il n. 241.

3)In data 16/10/1981 il Tribunale di Roma, Sez. II civ. definitivamente pronunciandosi nella causa R.G. 20586/80 con SENTENZA 2487/82, depositata in Cancelleria il 09/03/1982 (acclusa in allegato unitamente alla nota di trascrizione), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 15/03/1982 ai nn. 19495/14318, assegnava in proprietà, tra altri, al sig. **** Omissis **** (coniugato in comunione dei beni con la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****), socio della *****
l'APPARTAMENTO n. 618, parte della palazzina 24, settore 9, posto al piano 6, distinto con l'interno n. 12 della
scala C, vano ad uso CANTINA sito al piano scantinato della palazzina 24, distinto con il n. 618, BOX AUTO sito
su strada di accesso sotterranea della palazzina 24, distinto, distinto con il n. 241.

4)In data 02/09/1997 decedeva la sig.ra **** Omissis **** lasciando quali eredi per le quote di ½ ciascuno, del 50% a lei spettante, la figlia **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** ed il marito **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** che rinunciava all'eredità (si acclude in allegato la DENUNCIA DI SUCCESSIONE NON TRASCRITTA, registrata a Roma in data 18/11/1997 al n. 13, volume 17376), seppur ai fini della continuità delle trascrizioni si segnala che NON RISULTA TRASCRITTA l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ'.

5)In data 19/09/2014 decedeva a Roma **** Omissis **** lasciando sua erede la figlia **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** con DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 15, registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Roma - Ufficio Territoriale di Roma 5 il 18/02/2015 al n. 583, volume 9990, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 09/04/2015 ai nn. 34510/25704 (acclusa in allegato unitamente alla nota di trascrizione) seppur ai fini della continuità delle trascrizioni si segnala che NON RISULTA TRASCRITTA l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ'.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE N.6 dello stesso lotto di vendita.

**BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C),
INTERNO 618, PIANO S1**

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE N.6 dello stesso lotto di vendita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Roma 1 il 08/11/2016
Reg. gen. 124098 - Reg. part. 85594
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che l'ordinanza di sequestro conservativo grava per l'intero sulle unità negoziali site in Roma alla via Andrea Millevoi quali: l'APPARTAMENTO distinto al fg.887/part.1292/sub.69 (la nota di trascrizione non riporta il graffato sub. 64, riferito alla corte esclusiva dell'appartamento, sebbene nella Sezione D è specificato che il sequestro è riferito anche alla corte pertinenziale), i BOXES AUTO censiti al fg.887/part.1292/sub.130, fg.887/part.1226/sub.95, fg.887/part.1226/sub.135 e per la quota di 1/2 sulle unità negoziali site in Roma alla via Antonio Veranzio tra cui l'APPARTAMENTO distinto al fg.882/part.397/sub.30, la CANTINA identificata al fg.882/part.397/sub.100 ed il GARAGE censito al fg.882/part.397/sub.131.

• **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Roma 1 il 11/12/2023
Reg. gen. 149830 - Reg. part. 110718
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

• **SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a Roma il 22/03/2022
Reg. gen. 35082 - Reg. part. 3831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: nella Sezione D è riportato: SENTENZA N. 1925/2022 PUBBLIC. 07/02/2022 REP. 2441 DEL 07/02/2022. IL TRIBUNALE DI ROMA: 1) DICHIARA TENUTI E, PER L'EFFETTO, CONDANNA A) *** AL PAGAMENTO IN FAVORE DI PARTE ATTRICE DELL'IMPORTO DI EURO 7.601.399,74 (DI CUI EURO 5.043.971,18 IN SOLIDO CON IL *****

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE N.6 dello stesso lotto di vendita.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C), INTERNO 618, PIANO S1

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE N.6 dello stesso lotto di vendita.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO N. 30, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 1

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

1) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMI INSEDIATIVO > CITTÀ CONSOLIDATA, TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA - T3 (Norme Tecniche di Attuazione: art. 44 – art. 45 – art. 48).

2) PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE:

-TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004 > SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO: paesaggio degli insediamenti urbani.

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

-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 Regionale dei Parchi - Areale (art. 46 L.R. 29/1997 – D.G.R. 11746/1993 – D.G.R. 1100/2002).

BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE > SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO > Viabilità Antica - Fascia di rispetto di 50 mt ("Forma Italiae" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carta Archeologica" – Prof. Giuseppe Lugli).

SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO > Tessuto urbano.

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE N.6 dello stesso lotto di vendita.

BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C), INTERNO 618, PIANO S1

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE N.6 dello stesso lotto di vendita.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO N. 30, SCALA C, INTERNO 12, PIANO 1

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITE INDAGINI CATASTALI, ANALIZZATI I TITOLI CONCESSORI, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO CON LA PRECISAZIONE CHE GLI ALLEGATI SONO PARTE SOSTANZIALE DELLA PRESENTE PERIZIA E QUI DEVONO ESSERE CONSIDERATI INTERAMENTE RIPORTATI NELLA LORO INTEREZZA, ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1) In data 13/05/1964 il **** Omissis **** con atto del 13/05/1964 a rogito del Notaio Luigi Mauro di Roma, rep. 36767, registrato a Roma il 25/05/1964 al n. 18955, vol. 532, trascritto a Roma il 30/05/1964 al n. 30953 di formalità e con atto del 22/09/1971 a rogito del Notaio Cesare Felicetti di Roma, rep. 7115, registrato a Roma il 27/09/1971 al n. 13371, vol. 2942, trascritto a Roma il 24/09/1971 al n. 56170 di formalità acquistava i terreni censiti al foglio 882, particelle nn. 15-29-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-170-171-55p-117-31-138-74-174p-175p-119p-17p-121p-120p-133p-85, compresi nel Piano di Zona n. 40 - VIGNA MURATA da destinarsi all'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 167/62 ed assegnati al **** Omissis **** dalla Commissione ex art. 11 della Legge 167/62 nella seduta del 22/04/1971, oggi area di sedime e pertinenza del complesso edilizio composto da circa 800 alloggi di varia tipologia, locali non residenziali, boxes, cantinati, accessori degli alloggi, di cui sono parte i cespiti staggiti.

2) In data 09/05/1972 con ATTO DI OBBLIGO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Notaio Giuseppe Gianfelice di Roma, rep. 238992, racc. 9939, trascritto in data 22/05/1972 ai nn. 47760/32889 il **** Omissis **** sposava le obbligazioni richieste dal Comune di Roma assumendo a proprio carico gli oneri di urbanizzazione e la cessione gratuita delle aree stradali e dei servizi al fine di realizzare l'intervento edilizio ai sensi della Legge 167/62 sull'area di proprietà distinta catastalmente al foglio 882, particelle nn. 15-29-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-170-171-55p-117-31-138-74-174p-175p-119p-17p-121p-120p-133p-85, compresa nel Piano di Zona n. 40 - VIGNA MURATA.

3) In data 24/11/1965 veniva presentato presso la Ripartizione XV del Comune di Roma il PROGETTO DI MASSIMA prot. 58541/65 (accluso in allegato) per un complesso residenziale omogeneo, architettonicamente unitario, organizzato secondo una struttura tipologica plurima a firma del Prof. Arch. Gianfranco Moneta diretto ad ottenere la concessione per la esecuzione dei lavori per l'edificazione del complesso edilizio compreso nel Piano di Zona n. 40 - VIGNA MURATA da destinarsi all'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 167/62, approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/04/1972.

4) In data 13/09/1972 veniva rilasciata dal Comune di Roma - Ripartizione XV - Edilizia Privata la LICENZA

5) In data 27/07/1977 con prot. 31944/77 veniva presentata presso il Comune di Roma la richiesta di variante a "carattere esecutivo" al "progetto di massima" prot. 58541/65 autorizzato con licenza edilizia 1361/72, confermando quale direttore dei lavori e progettista il Prof. Arch. Gianfranco Moneta.



Come si legge nella relazione tecnica allegata al detto progetto di variante il comprensorio costituiva un unico architettonico omogeneo con una conclusione plastica ed unitaria del complesso di Vigna Murata verso Roma e l'Eur, sviluppandosi il complesso coassialmente lungo un asse centrale costituito dall'anello viario di distribuzione interna del comprensorio, anello che nel caso in esame si sviluppava secondo un unico disegno semicircolare. All'interno di questo grande anello viario e edilizio si inseriva un secondo anello, di dimensioni minori, coincidente per un tratto con il maggiore, tale da costituire un dinamico contrappunto con quest'ultimo. La struttura dei due anelli, maggiore e minore, disegnava un insieme urbano integrato come supporto formale alla definizione di un'ampia strada e di una grande piazza pedonale che giungevano in tangenza tra loro nel fulcro funzionale del complesso. In contrapposizione alla struttura circolare del complesso architettonico vi era una struttura radiale costituita da un insieme unitario di corpi di fabbrica e percorsi pedonali allineati radialmente rispetto ai centri geometrici del complesso, permettendo la struttura radiale di scandire con opportune pause la grande estensione lineare dell'insieme riportandola a cadenza architettoniche misurate e regolari.

L'asse viario centrale distribuiva direttamente gli edifici residenziali coassiali e indirettamente la grande piazza mediante un breve anello interno a quest'ultima.

La sosta dei mezzi automobilistici era regolata da parcheggi pubblici, posti macchina coperti, garages sotterranei ubicati sotto i principali edifici disposti in linea secondo l'andamento degli stessi e distribuiti da una strada sotterranea attrezzata con rampe di ingresso e di uscita opportunamente studiate al fine di non intralciare la viabilità sulla strada principale.



La tipologia edilizia principale era progettata ed organizzata in aggregazione a gradoni sfruttando la pendenza naturale del terreno nella parte nord del comprensorio e le abitazioni dotate di ampie terrazze a livello ricavate sulle coperture degli alloggi sottostanti.

La struttura portante degli edifici veniva progettata in cemento armato controventato e con tamponature lungo le facciate formate da pareti interamente vetrate lungo i prospetti loggia e in parapetti di cemento costruiti fuori opera opportunamente sagomati per contenere gli impianti di riscaldamento, mentre le testate e comunque le pareti esterne perpendicolari all'asse degli edifici presentavano tamponamento in pannelli di cemento.

Il progetto del Prof. Arch. Gianfranco Moneta realizzava un progetto molto innovativo per l'epoca, tanto da assicurarsi la pubblicazione su riviste specializzate di architettura e costruzioni come "L'a" il cui stralcio si accende in allegato.



6) In data 03/04/1979 il **** Omissis **** costituiva con pratica n. 16891.2/1979 in atti censuari dal 04/11/1997 presso il Catasto dei Fabbricati il complesso edilizio, tra cui il compendio staggito identificato come segue:



- APPARTAMENTO identificato al foglio 882, part. 397, sub. 30.
- GARAGE identificato al foglio 882, part. 397, sub. 100.
- CANTINA identificata al foglio 882, part. 397, sub. 131.

L'accatastamento dell'appartamento staggito (fg.882/part.397/sub.30), articolato in soggiorno, 2 camere, cameretta, 2 bagni, cucina, disimpegno, balcone e terrazza, risultava conforme al progetto edilizio a firma del Prof. Arch. Moneta ove il bene si collocava nel SETTORE 14, EDIFICIO 24.

7)In data 11/06/1980 la Commissione Tecnico Consuntiva Edilizia approvava la variante della distribuzione delle superfici commerciali (accluso in allegato) non venendo più realizzate le palazzine e piastre commerciali sopraelevate site al piano primo degli edifici B1, palazzine n. 44, 45, 61, 65, 65 bis, 70, 77, 83 e al piano pilotis delle palazzine 50-51-52 del settore n. 2.

8)In data 02/03/1982 veniva presentato presso la Ripartizione XV Urbanistica Ed. Privata, Sez. 167 il progetto prot. 16444 (accluso in allegato) in attuazione della Legge 167/62 per il Piano delle Zone da destinare all'edilizia economica e popolare PIANO DI ZONA n. 40 bis - VIGNA MURATA.

9)In data 19/03/1982 la Commissione Tecnico Consuntiva Edilizia approvava il progetto prot. 16444 del 02/03/1982 (accluso in allegato) in attuazione della Legge 167/62 per il Piano delle Zone da destinare all'edilizia economica e popolare PIANO DI ZONA n. 40 bis - VIGNA MURATA.

Si precisa che per il complesso edilizio venivano presentate domande di agibilità 23688/83, 23687/83 e 23686/83 a cui seguì il rilascio delle CERTIFICAZIONI DI AGIBILITA' 306/84, 305/84, 304/84 e domanda 10835/90 per cui venne rilasciata la agibilità 151/90 non riferite, come si evince dalle visure in allegato, alla palazzina in trattazione.

10)Successivamente per altri settori del complesso edilizio (i cespiti staggiti sono collocati progettualmente nel Settore 14, Edificio 24) veniva presentato in data 25/11/1982 il progetto prot. 48663 (settori 4-5-6-7-13) e vennero stipulati:

-atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Giuseppe Tarquini di Roma rep. 5921/1401 del 15/07/1983, trascritto il 16/07/1983 ai nn. 51216/38738 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione).

-atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Giuseppe Tarquini di Roma rep. 6024/1423 del 28/07/1983, registrato il 29/07/1983 (accluso in allegato).

-atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Giuseppe Tarquini di Roma rep. 7125/1703 del 22/02/1984, registrato il 24/12/1984, trascritto il 23/02/1984 ai nn. 19175/15297 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) con cui il **** Omissis **** si impegnava a non realizzare un nuovo corpo box nel settore 4-5 autorizzato con le varianti 26412/82, 40395/83 fino a quando non si fosse espresso il Tribunale di Roma contestando il Condominio II che l'opera invadeva la proprietà condominiale. Opera di fatto dichiarate illegittime con Sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio in data 18/12/1984 (acclusa in allegato).

11) In data 01/03/1980 veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 ai nn. 15940/12041 l'ATTO DI CITAZIONE (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) notificato al **** Omissis **** in data 18/02/1980 a mezzo di aiutante ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio unico notificazioni della Corte di Appello di Roma con cui il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, unitamente ad altri, convenivano in giudizio davanti al Tribunale Civile di Roma il detto Consorzio al fine di ottenere l'esecuzione specifica ex art. 2932 c.c. dell'obbligo a trasferire la proprietà dei beni di cui erano i soci assegnatari, ovvero il trasferimento in proprietà delle porzioni del complesso immobiliare sito in Roma alla via di Vigna Murata s.n.c. (provvisorio n. 202), zona 40/bis, costituito da corpi di fabbrica denominati "Settori" comprendenti n. 80 palazzine destinate a civili abitazioni oltre ai cantinati, l'annesso corpo di boxes, i locali commerciali e le superfici amministrative, il tutto realizzato su area di catastali ha. 22.79.26 distinta in Catasto Terreni al foglio 882, particelle 15-117-31-74-54-134-170-171-138-172-173-174-175-29-150-151-152-153-154-155-156-157-158-1589-119-17-120-121-133 e precisamente al sig. **** Omissis ****, socio della **** l'APPARTAMENTO n. 618, parte della palazzina 24, settore 9, posto al piano 6, distinto con l'interno n. 12 della scala C, vano ad uso CANTINA sito al piano scantinato della palazzina 24, distinto con il n. 618, BOX AUTO sito su strada di accesso sotterranea della palazzina 24, distinto, distinto con il n. 241.

12) In data 16/10/1981 il Tribunale di Roma, Sez. II civ. definitivamente pronunciandosi nella causa R.G. 20586/80 con SENTENZA 2487/82, depositata in Cancelleria il 09/03/1982 (acclusa in allegato unitamente alla nota di trascrizione), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 15/03/1982 ai nn. 19495/14318, assegnava in proprietà, tra altri, al sig. **** Omissis **** (coniugato in comunione dei beni con la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****), socio della **** l'APPARTAMENTO n. 618, parte della palazzina 24, settore 9, posto al piano 6, distinto con l'interno n. 12 della scala C, vano ad uso CANTINA sito al piano scantinato della palazzina 24, distinto con il n. 618, BOX AUTO sito su strada di accesso sotterranea della palazzina 24, distinto, distinto con il n. 241.

13) In data 19/05/1986 il sig. **** Omissis **** presentava ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO prot. 86/104804 (acclusa in allegato) ai sensi della Legge 47/85 presso la Ripartizione XV del Comune di Roma diretta ad ottenere l'autorizzazione in sanatoria della tamponatura e copertura del balcone prospiciente la camera da letto dell'appartamento di sua proprietà.

14) In data 02/12/1997 veniva rilasciata dall'Ufficio Speciale Condono Edilizio al sig. **** Omissis **** la CONCESSIONE IN SANATORIA 74458 (acclusa in allegato) legittimante una superficie in ampliamento di 4,20 mq ad uso residenziale sulla base dell'accatastamento 15281/86 (attualmente non presente in atti censuari).



RIASSUMENDO per l'APPARTAMENTO:

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO sito in Roma alla via Antonio Veranzio n. 30, Municipio IX (già Mun. XII), Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata, località Eur/Vigna Murata/Fonte Meravigliosa compreso nel Piano di Zona n. 40 bis - VIGNA MURATA realizzato in attuazione alla Legge 167/62, edificato in virtù del progetto di massima 58541/65 autorizzato con concessione edilizia 91361/72 (rilasciata a seguito della sottoscrizione dell'atto di obbligo trascritto in data 22/05/1972 alla formalità n. 32889) e variato con progetto esecutivo 31944/77.

Il bene, confinante con distacco prospiciente l'int. 11/sc.C, corpo scala C, unità abitativa int. 11/sc.B, salvo se altri, distinto con l'interno n. 12/scala C, posto al piano primo (sesto livello da via Benedetto Stay per la tipologia edilizia progettata in aggregazione a gradoni sfruttando la pendenza naturale del terreno comprensoriale con abitazioni dotate di ampie terrazze a livello ricavate sulle coperture degli alloggi sottostanti), censito presso il C.d.F. al foglio 882, part. 397. sub. 30, cat. A/2, z.c. 6, cl. 7, R.C. € 1.337,62 si compone catastalmente e progettualmente in soggiorno, 2 camere, cameretta, 2 bagni, cucina, disimpegno, terrazza e balcone (tamponato e sanato con CONCESSIONE IN SANATORIA 74458/97) differendo dallo stato dei luoghi per illecito ampliamento della superficie utile a seguito dell'accorpamento di una porzione del pianerottolo della scala C condominiale, variazione della disposizione dei tramezzi interni, posizionamento della cucina nella camerette, ampliamento di un servizio igienico, realizzazione di nicchie sui muri perimetrali e costruzione di un manufatto ad uso locale tecnico/magazzino sulla terrazza, risultando articolato in ingresso (ampliamento sine titolo), soggiorno, disimpegno, cucina, 3 camere, 2 bagni, terrazza su cui insiste un illecito locale tecnico/magazzino con accesso esterno.

Stante la realizzazione di tali superfetazioni (aumento di superfici utili necessitanti di riduzione in pristino e legittimazione delle opere interne a carico dell'aggiudicatario) unitamente alla presenza di infiltrazioni, prevalentemente dall'intradosso del soggiorno, è stata applicata una decurtazione dal valore di stima di cui si dirà in seguito.



RIASSUMENDO per il GARAGE:

PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO sito in Roma alla via Antonio Veranzio s.n.c. (catastralmente civ. n. 1C), Municipio IX (già Mun. XII), Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata, località Eur/Vigna Murata/Fonte Meravigliosa

compreso nel Piano di Zona n. 40 bis - VIGNA MURATA realizzato in attuazione alla Legge 167/62, edificato in virtù del progetto di massima 58541/65 autorizzato con concessione edilizia 91361/72 e variato con progetto esecutivo 31944/77.

Il bene, confinante con box auto n. 242, cantina n. 516, area di accesso e manovra, salvo se altri, distinto con l'interno n. 241, posto al piano primo interrato, censito presso il C.d.F. al foglio 882, part. 397. sub. 131, cat. C/6, z.c. 6, cl. 15, R.C. € 172,91 si compone catastalmente e progettualmente in un unico ambiente con pianta a forma di "L" interrotta dalla presenza di un setto murario conformemente allo stato dei luoghi se non per la presenza in prossimità del tombino di una protuberanza, presumibilmente essere un cavedio.

Stante la realizzazione di tale superfetazione (la cui legittimazione, non garantita in tale sede, rimarrà a carico dell'aggiudicatario) unitamente alla presenza di infiltrazioni è stata applicata una decurtazione dal valore di stima di cui si dirà in seguito.

RIASSUMENDO per la CANTINA:

PIENA PROPRIETÀ su CANTINA sita in Roma alla via Antonio Veranzio s.n.c. (catastralmente civ. n. 1C), Municipio IX (già Mun. XII), Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata, località Eur/Vigna Murata/Fonte Meravigliosa compreso nel Piano di Zona n. 40 bis - VIGNA MURATA realizzato in attuazione alla Legge 167/62, edificata in virtù del progetto di massima 58541/65 autorizzato con concessione edilizia 91361/72 e variato con progetto esecutivo 31944/77.

Il bene, confinante con cantina n. 620, corridoio di accesso, box n. 242, cantina n. 516, salvo se altri, distinto con l'interno n. 618, posto al piano primo interrato, censito presso il C.d.F. al foglio 882, part. 397. sub. 100, cat. C/2, z.c. 6, cl. 8, R.C. € 38,06 si compone catastalmente e progettualmente in un unico ambiente con pianta quadrangolare regolare interrotta dalla presenza di n. 2 pilastri perimetrali fuoriuscenti dalle pareti, conformemente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento della protuberanza associata al pilastro per la mancata realizzazione della fodera di rivestimento riportata anche nell'elaborato grafico progettuale e la cui legittimazione rimarrà a cura dell'aggiudicatario.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE CIV. N. 1C), INTERNO 241, PIANO S1

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE N.6 dello stesso lotto di vendita.



**BENE N° 8 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANTONIO VERANZIO S.N.C. (CATASTALE N. 1C),
INTERNO 618, PIANO S1**

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE N.6 dello stesso lotto di vendita.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 4

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 571, edificio A/4, interno 6, piano S2. PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO sito in Roma alla via Andrea Millevoi n. 571, Edificio A/4, Comparto R/3, compreso nel Consorzio Cecchignola Est (costituito il 17/05/1991 con atto a rogito del Notaio C. Togna, rep. 246), Municipio IX (ex Mun. XII), dichiarato abitabile con D.D. 2690/98, modificata dalla D.D. 2876/98, edificato in virtù dei progetti 35736/91, 33399/96 autorizzati con concessioni edilizie 957/C/92 (piano interrato), 700/C/93 (completamento), 106/C/97 (variante) rilasciate a seguito della sottoscrizione degli atti di obbligo edilizi trascritti alle formalità n. 5336/06.02.1993 e n. 325/03.01.1997. Il bene, confinante con box auto n. 5, box auto n. 7, area di accesso e manovra salvo se altri, distinto con l'interno n. 6, posto al piano secondo interrato, lotto B, censito presso il C.d.F. al foglio 887, part. 1291, sub. 119, cat. C/6, z.c. 6, cl. 11, R.C. € 207,62 si articola catastalmente e progettualmente in un ampio unico locale, privo di finestre, con pianta pressappoco rettangolare interrotta dalla presenza di pilastri perimetrali fuoriuscenti dalle pareti, differendo dallo stato dei luoghi per la presenza di un soppalco sorretto da una struttura in ferro. Stante la realizzazione di tale superfetazione (aumento di superficie utile necessitante di riduzione in pristino a carico dell'aggiudicatario) unitamente alla presenza di diffuse infiltrazioni caratterizzate, al momento del sopralluogo, da percolamenti attivi causanti un ammaloramento del cespite è stata applicata una decurtazione dal valore di stima di cui si dirà in seguito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 887, Part. 1291, Sub. 119, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 81.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per BOX AUTO un valore di €/mq 1.150,00 (min. €/mq 950,00 - max €/mq 1.350,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince per box e posti auto un valore di €/mq 850,00 che dovrà essere incrementato di un 30% trattandosi di un bene appartenente ad una categoria superiore giungendo ad € 1.105,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 1.119,00 (min. €/mq 906,00 - max €/mq 1.333,00), indagini di mercato esperite in loco anche con il supporto di annunci pubblicitari rilevano un valore di circa €/mq 1.240,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 1.153,50 che in virtù delle dotazioni condominiali (quota parte degli spazi di uso comune), dell'ampia dimensione del box che permette un

facile accesso e manovra oltre alla possibilità di parcheggiare un altro mezzo di trasporto, della altezza del bene, si ritiene possa essere aumentato di un 30%, giungendo alla cifra di circa €/mq 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Roma (RM) - via Andrea Millevoi n. 571, edificio A/4, interno 6, piano S2	54,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 81.000,00	100,00%	€ 81.000,00
Valore di stima:					€ 81.000,00

Valore di stima: € 81.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Ripristini e manutenzioni	15,00	%

Valore finale di stima: € 60.000,00

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1
PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO sito in Roma alla via Antonio Veranzio n. 30, Municipio IX (già Mun. XII), Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata, località Eur/Vigna Murata/Fonte Meravigliosa compreso nel Piano di Zona n. 40 bis – VIGNA MURATA realizzato in attuazione alla Legge 167/62, edificato in virtù del progetto di massima 58541/65 autorizzato con concessione edilizia 91361/72 (rilasciata a seguito della sottoscrizione dell'atto di obbligo trascritto in data 22/05/1972 alla formalità n. 32889) e variato con progetto esecutivo 31944/77. Il bene, confinante con distacco prospiciente l'int. 11/sc.C, corpo scala C, unità abitativa int. 11/sc.B, salvo se altri, distinto con l'interno n. 12/scala C, posto al piano primo (sesto livello da via Benedetto Stay per la tipologia edilizia progettata in aggregazione a gradoni sfruttando la pendenza naturale del terreno comprensoriale con abitazioni dotate di ampie terrazze a livello ricavate sulle coperture degli alloggi sottostanti), censito presso il C.d.F. al foglio 882, part. 397. sub. 30, cat. A/2, z.c. 6, cl. 7, R.C. € 1.337,62 si compone catastalmente e progettualmente in soggiorno, 2 camere, cameretta, 2 bagni, cucina, disimpegno, terrazza e balcone (tamponato e sanato con CONCESSIONE IN SANATORIA 74458/97) differendo dallo stato dei luoghi per illecito ampliamento della superficie utile a seguito dell'accorpamento di una porzione del pianerottolo della scala C condominiale, variazione della disposizione dei tramezzi interni, posizionamento della cucina nella camerette, ampliamento di un servizio igienico, realizzazione di nicchie sui muri perimetrali e costruzione di un manufatto ad uso locale tecnico/magazzino sulla terrazza, risultando articolato in ingresso (ampliamento sine titolo), soggiorno, disimpegno, cucina, 3 camere, 2 bagni, terrazza su cui

insiste un illecito locale tecnico/magazzino con accesso esterno. Stante la realizzazione di tali superfetazioni (aumento di superfici utili necessitanti di riduzione in pristino e legittimazione delle opere interne a carico dell'aggiudicatario) unitamente alla presenza di infiltrazioni, prevalentemente dall'intadossso del soggiorno, è stata applicata una decurtazione dal valore di stima di cui si dirà in seguito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 882, Part. 397, Sub. 30, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 537.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per ABITAZIONI un valore di €/mq 3.050,00 (min. €/mq 2.600,00 – max €/mq 3.500,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – BIR si evince un valore di €/mq 3.000,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.999,00 (min. €/mq 2.430,00 – max €/mq 3.568,00), indagini di mercato esperite in loco anche con il supporto di annunci pubblicitari rilevano un valore di circa €/mq 3.040,00 per un valore medio complessivo di €/mq 3.022,25 che potrebbe essere incrementato di un 20% trattandosi di un intervento, all'epoca di realizzazione, innovativo a firma del Prof. Arch. Moneta con pubblicazioni su riviste specializzate in architettura, giungendo alla cifra di circa €/mq 3.630,00.

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1

PIENA PROPRIETÀ su BOX AUTO sito in Roma alla via Antonio Veranzio s.n.c. (catastralmente civ. n. 1C), Municipio IX (già Mun. XII), Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata, località Eur/Vigna Murata/Fonte Meravigliosa compreso nel Piano di Zona n. 40 bis – VIGNA MURATA realizzato in attuazione alla Legge 167/62, edificato in virtù del progetto di massima 58541/65 autorizzato con concessione edilizia 91361/72 e variato con progetto esecutivo 31944/77. Il bene, confinante con box auto n. 242, cantina n. 516, area di accesso e manovra, salvo se altri, distinto con l'interno n. 241, posto al piano primo interrato, censito presso il C.d.F. al foglio 882, part. 397. sub. 131, cat. C/6, z.c. 6, cl. 15, R.C. € 172,91 si compone catastalmente e progettualmente in un unico ambiente con pianta a forma di "L" interrotta dalla presenza di un setto murario conformemente allo stato dei luoghi se non per la presenza in prossimità del tombino di una protuberanza, presumibilmente essere un cavedio. Stante la realizzazione di tale superfetazione (la cui legittimazione, non garantita in tale sede, rimarrà a carico dell'aggiudicatario) unitamente alla presenza di infiltrazioni è stata applicata una decurtazione dal valore di stima di cui si dirà in seguito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 882, Part. 397, Sub. 131, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 58.000,00

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE N.6 dello stesso lotto di vendita.

- **Bene N° 8** - Cantina ubicata a Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1

PIENA PROPRIETÀ su CANTINA sita in Roma alla via Antonio Veranzio s.n.c. (catastralmente civ. n. 1C), Municipio IX (già Mun. XII), Quartiere XXXI - Giuliano Dalmata, località Eur/Vigna Murata/Fonte Meravigliosa compreso nel Piano di Zona n. 40 bis – VIGNA MURATA realizzato in attuazione alla Legge 167/62, edificata in virtù del progetto di massima 58541/65 autorizzato con concessione edilizia 91361/72 e variato con progetto esecutivo 31944/77. Il bene, confinante con cantina n. 620, corridoio di accesso, box n. 242, cantina n. 516, salvo se altri, distinto con l'interno n. 618, posto al piano primo interrato, censito presso il C.d.F. al foglio 882, part. 397. sub. 100, cat. C/2, z.c. 6, cl. 8, R.C. € 38,06 si compone catastalmente e progettualmente in un unico ambiente con pianta quadrangolare regolare interrotta dalla presenza di n. 2 pilastri perimetrali fuoriuscenti dalle pareti, conformemente allo stato dei luoghi se non per il diverso dimensionamento della protuberanza associata al pilastro per la

mancata realizzazione della fodera di rivestimento riportata anche nell'elaborato grafico progettuale e la cui legittimazione rimarrà a cura dell'aggiudicatario.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 882, Part. 397, Sub. 100, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE N.6 dello stesso lotto di vendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Roma (RM) - via Antonio Veranzio n. 30, scala C, interno 12, piano 1	148,00 mq	3.630,00 €/mq	€ 537.000,00	100,00%	€ 537.000,00
Bene N° 7 - Garage Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale civ. n. 1C), interno 241, piano S1	16,00 mq	3.630,00 €/mq	€ 58.000,00	100,00%	€ 58.000,00
Bene N° 8 - Cantina Roma (RM) - via Antonio Veranzio s.n.c. (catastale n. 1C), interno 618, piano S1	3,60 mq	3.630,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€ 13.000,00
Valore di stima:					€ 608.000,00

Valore di stima: € 608.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Ripristini e manutenzioni e quanto illustrato nel cap."regolarità edilizia"	10,00	%

Valore finale di stima: € 486.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dal fascicolo telematico e dalla relazione del custode giudiziale, si evince che il creditore procedente è il **** Omissis **** della **** Omissis ****, in forza di Sentenza n. **** Omissis **** (R.G. **** Omissis ****), munita di formula esecutiva, emessa dal Tribunale di Roma il 07/02/2022 nei confronti, fra gli altri, della sig.ra **** Omissis **** che proponeva appello (R.G. **** Omissis ****) con prossima udienza fissata al 11/03/2024 per la precisazione delle conclusioni. Nelle more, risulta rigettata l'istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza.



Con ordinanza del 17/10/2016 (R.G. 46326/2016) il Tribunale di Roma autorizzava la **** Omissis ****, ad eseguire il sequestro conservativo dei beni mobili, immobili nonché dei crediti di pertinenza della sig.ra **** Omissis ****, sino alla concorrenza di € 5.500.000,00, provvedimento trascritto in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** di formalità.



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



Roma, li 05/12/2024

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

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Visure e schede catastali - 01. ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Planimetrie catastali - 02. PLANIMETRIA CATASTALE fg 887 part 1292 sub 69 - sub 64
- ✓ Planimetrie catastali - 03. PLANIMETRIA CATASTALE fg 887 part 1292 sub 130
- ✓ Planimetrie catastali - 04. PLANIMETRIA CATASTALE fg 887 part 1226 sub 95
- ✓ Planimetrie catastali - 05. PLANIMETRIA CATASTALE fg 887 part 1226 sub 135
- ✓ Visure e schede catastali - 06. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1292 sub 69-64
- ✓ Visure e schede catastali - 07. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1292 sub 130
- ✓ Visure e schede catastali - 08. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1226 sub 95
- ✓ Visure e schede catastali - 09. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1226 sub 135
- ✓ Visure e schede catastali - 10. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1226 sub 506 - B.C.N.C.
- ✓ Visure e schede catastali - 11. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1292 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 12. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1226 - C.T.
- ✓ Atto di provenienza - 13. NOTA TRASCRIZIONE form. 52199 del 1990- ATTO rep. 335 del 27.10.1990
- ✓ Altri allegati - 14. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO - form. 5338 del 1993
- ✓ Altri allegati - 15. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO - form. 5339 del 1993
- ✓ Atto di provenienza - 16. NOTA TRASCRIZIONE form. 9964 del 13.03.1996



- ✓ Altri allegati - 17. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO - form. 4699 del 04.02.1997
- ✓ Atto di provenienza - 18. NOTA TRASCRIZIONE form. 40289 del 08.11.1995 - ATTO rep. 4994 del 07.11.1995
- ✓ Atto di provenienza - 19. NOTA TRASCRIZIONE form. 21564 del 06.06.1997 - ATTO rep. 6536 del 04.06.1997

- ✓ Atto di provenienza - 20. ATTO COMPRAVENDITA rep 8388 del 20.1.1999
- ✓ Atto di provenienza - 21. ATTO rep 47062 del 18.05.2009
- ✓ Altri allegati - 22. REGOLAMENTO CONDOMINIO + DOC. CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 23. RILIEVO ABITAZIONE
- ✓ Foto - 24. RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO fg.887-part.1292-sub.64_69
- ✓ Foto - 25. RILIEVO FOTOGRAFICO BOX AUTO fg.887-part.1292-sub.130

- ✓ Foto - 26. RILIEVO FOTOGRAFICO BOX AUTO fg.887-part.1226-sub.95
- ✓ Foto - 27. RILIEVO FOTOGRAFICO BOX AUTO fg.887-part.1226-sub.135
- ✓ Concessione edilizia - 28. CONCESSIONE EDILIZIA 958-C del 03.08.1992
- ✓ Concessione edilizia - 29. CONCESSIONE EDILIZIA 697-C del 05.08.1993
- ✓ Concessione edilizia - 30. CONCESSIONE EDILIZIA 1044-C del 13.12.1993
- ✓ Concessione edilizia - 31. CONCESSIONE EDILIZIA 753-C del 29.11.1995
- ✓ Concessione edilizia - 32. CONCESSIONE EDILIZIA 161-C del 12.02.1997

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 33. ABITABILITA' 24917 del 20.05.1998 - D.D. 2749 del 20.05.1998
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 34. ABITABILITA' 39337 del 04.09.1998 - D.D. 337 del 08.09.1998
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 35. ABITABILITA' 28610 del 07.05.1999 - D.D. 680 del 10.05.1999
- ✓ Altri allegati - 36. IRREPERIBILITA progetto 62924-94
- ✓ Altri allegati - 37. IRREPERIBILITA progetto 33398-96
- ✓ Altri allegati - 38. ACCESSO ATTI MUNICIPIO 9 - prot. CN_2022_0127747
- ✓ Tavola del progetto - 39. SCIA - NUOVI TIPI prot. CN-32189-2016
- ✓ Tavola del progetto - 40. SCIA prot. CN-2490-2016

- ✓ Altri allegati - 41. PERIZIA VERSIONE PRIVACY
- ✓ Visure e schede catastali - 42. LOTTO 4_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1291 - Catasto Terreni

- ✓ Visure e schede catastali - 43. LOTTO 4_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 887 part 1291 sub 119 - Catasto Fabbricati
- ✓ Planimetrie catastali - 44. LOTTO 4_PLANIMETRIA CATASTALE fg 887 part 1291 sub 119

- ✓ Atto di provenienza - 45. LOTTO 4_NOTA TRASCRIZIONE form. 52199 del 1990- ATTO rep. 335 del 27.10.1990 acquisto terreni

- ✓ Altri allegati - 46. LOTTO 4_ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO - form. 5338 del 1993
- ✓ Altri allegati - 47. LOTTO 4_ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO - form. 5339 del 1993
- ✓ Altri allegati - 48. LOTTO 4_ATTO DI OBBLIGO rep. 2223 del 16.12.1996
- ✓ Altri allegati - 49. LOTTO 4_ATTO DI OBBLIGO rep. 6048 del 16.12.1996
- ✓ Altri allegati - 50. LOTTO 4_nota di trascrizione form. 6733 del 19.02.1997 - atto a cui risulta accluso Regolamento Condominio
- ✓ Altri allegati - 51. LOTTO 4_NOTA TRASCRIZIONE form. 21564 del 06.06.1997 - ATTO rep. 6536 del 04.06.1997

- ✓ Altri allegati - 52. LOTTO 4_ATTO COMPRAVENDITA rep 8388 del 20.1.1999
- ✓ Altri allegati - 53. LOTTO 4_NOTA DI TRASCRIZIONE form. 1569 del 11.01.2001 - atto compravendita rep. 18799 del 21.12.2000
- ✓ Altri allegati - 54. LOTTO 4_ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 54733 del 28.09.2015
- ✓ Altri allegati - 55. LOTTO 4_RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Foto - 56. LOTTO 4_RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Tavola del progetto - 57. LOTTO 4_PROGETTO 35736 del 06.06.1991
- ✓ Tavola del progetto - 58. LOTTO 4_PROGETTO 33399 del 10.08.1996
- ✓ Concessione edilizia - 59. LOTTO 4_P.d.C. 957-C-92

- ✓ Concessione edilizia - 60. LOTTO 4_P.d.C. 700-C-93
- ✓ Concessione edilizia - 61. LOTTO 4_P.d.C. 106-C-97
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 62. LOTTO 4_AGIBILITA' 2690 del 1998
- ✓ Altri allegati - 63. LOTTO 4_REGOLAMENTO CONDOMINO + DOC. AMMINISTRATORE
- ✓ Estratti di mappa - 64. LOTTO 5_ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg. 822 part. 397
- ✓ Visure e schede catastali - 65. LOTTO 5_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 882 part 397 sub 30
- ✓ Visure e schede catastali - 66. LOTTO 5_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 882 part 397 sub 100
- ✓ Visure e schede catastali - 67. LOTTO 5_VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 882 part 397 sub 131

- ✓ Planimetrie catastali - 68. LOTTO 5_PLANIMETRIA CATASTALE fg 882 part 397 sub 30
- ✓ Planimetrie catastali - 69. LOTTO 5_PLANIMETRIA CATASTALE fg 882 part 397 sub 100
- ✓ Planimetrie catastali - 70. LOTTO 5_PLANIMETRIA CATASTALE fg 882 part 397 sub 131
- ✓ Atto di provenienza - 71. LOTTO 5_successione ***
- ✓ Atto di provenienza - 72. LOTTO 5_successione ***

✓ Atto di provenienza - 73. LOTTO 5_TRASCRIZIONE ATTO CITAZIONE COPERATIVA - SENTENZA - ASSEGNAZIONE

✓ Altri allegati - 74. LOTTO 5_Regolamento Condominio (via Veranzio) + pendenze cond.

✓ Altri allegati - 75. LOTTO 5_ATTO DI OBBLIGO rep. 238992 del 09.05.1972

✓ Altri allegati - 76. LOTTO 5_atto di obbligo rep 1401 del 15.07.1983

✓ Altri allegati - 77. LOTTO 5_atto di obbligo rep 5921 del 15.7.1983

✓ Altri allegati - 78. LOTTO 5_atto di obbligo rep 6024 del 28.7.1983

✓ Altri allegati - 79. LOTTO 5_atto di obbligo rep 1703 del 22.02.1984

✓ Altri allegati - 80. LOTTO 5_nota trascrizione atto obbligo rep. 7125 del 22.2.84

✓ Foto - 81. LOTTO 5_RILIEVO FOTOGRAFICO APPARTAMENTO fg.882-part.397-sub.30

✓ Foto - 82. LOTTO 5_RILIEVO FOTOGRAFICO CANTINA fg.882-part.397-sub.100

✓ Foto - 83. LOTTO 5_RILIEVO FOTOGRAFICO GARAGE fg.882-part.397-sub.131

✓ Altri allegati - 84. LOTTO 5_PROGETTO EDILIZIO 58541-65

✓ Concessione edilizia - 85. LOTTO 5_LICENZA EDILIZIA 1361-72

✓ Altri allegati - 86. LOTTO 5_PROGETTO EDILIZIO 31944-77

✓ Altri allegati - 87. LOTTO 5_PROGETTO EDILIZIO 31944 del 27.07.1977 - SETTORE 14 - TAVOLA piante piano 6

✓ Altri allegati - 88. LOTTO 5_PROGETTO EDILIZIO 31944 del 27.07.1977 - SETTORE 14 - TAVOLA prospetti e sezioni

✓ Altri allegati - 89. LOTTO 5_TAVOLA DI PROGETTO DI INSIEME 23376 del 2.6.80

✓ Altri allegati - 90. LOTTO 5_PROGETTO EDILIZIO 16444-80

✓ Altri allegati - 91. LOTTO 5_PROGETTO EDILIZIO 22646-80 approvato 11.6.80

✓ Altri allegati - 92. LOTTO 5_PROGETTO EDILIZIO approvato 19.03.1982

✓ Altri allegati - 93. LOTTO 5_RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA VARIANTE 1982

✓ Altri allegati - 94. LOTTO 5_VARIANTE PROGETTUALE 48663-82 - RICORSO TAR - ANNULLAMENTO

✓ Altri allegati - 95. LOTTO 5_PUBBLICAZIONE PROGETTO SU RIVISTA

✓ Altri allegati - 96. LOTTO 5_. ISTANZA CONDONO EDILIZIO 104804-86_ CONCESSIONE IN SANATORIA 74458-97

✓ Altri allegati - 97. LOTTO 5_Visura Agibilità 304-305-306 del 21.12.1984 e n. 151 del 12.06.1990

✓ Altri allegati - 98. LOTTO 5_RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

✓ Altri allegati - 99. LOTTO 4 -LOTTO 5_PERIZIA VERSIONE PRIVACY