
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 770/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	8
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503) ..	13
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	13
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501) ..	13
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505) ..	13
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506) ..	13
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	14
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510)	14
Lotto Unico	14
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	14
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503).....	15
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	15
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501).....	15
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505).....	16
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506).....	16
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	16
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510).....	16
Confini	17
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	17
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503).....	17

Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	17
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501).....	17
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505).....	17
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506).....	17
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	18
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510).....	18
Consistenza	18
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	18
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503).....	18
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	19
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501).....	19
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505).....	19
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506).....	20
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	20
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510).....	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	21
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503).....	22
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	23
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501).....	23

Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505).....	24
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506).....	24
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	25
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510).....	25
Dati Catastali.....	26
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	26
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503).....	26
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	27
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501).....	27
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505).....	28
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506).....	28
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	29
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510).....	29
Stato conservativo.....	29
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	30
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503).....	30
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	30
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501).....	30
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505).....	30
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506).....	30

Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	30
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510).....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	30
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503).....	31
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	31
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501).....	31
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505).....	31
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506).....	31
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	31
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510).....	32
Stato di occupazione.....	32
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	32
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503).....	32
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	32
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501).....	32
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505).....	33
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506).....	33
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	33
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510).....	33

Provenienze Ventennali.....	33
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	33
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503).....	37
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	38
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501).....	38
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505).....	38
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506).....	38
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	38
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510).....	38
Formalità pregiudizievoli.....	38
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	38
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503).....	39
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	39
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501).....	39
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505).....	40
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506).....	40
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	40
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510).....	40
Normativa urbanistica.....	40
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	40

Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503).....	41
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	41
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501).....	41
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505).....	41
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506).....	41
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	41
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510).....	41
Regolarità edilizia.....	41
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502).....	41
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503).....	57
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504).....	57
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501).....	57
Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505).....	57
Bene N° 6 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506).....	58
Bene N° 7 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507).....	58
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510).....	58
Stima / Formazione lotti.....	58

In data 14/03/2024, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503)
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504)
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501)
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505)
- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506)
- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507)
- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.502)

PIENA PROPRIETÀ su fabbricato cielo - terra catastalmente ad uso uffici (già residenze) in stabile d'epoca localizzato a Roma nel QUARTIERE X - OSTIENSE, Municipio VIII (ex Municipi XI) con accesso principale da piazza Vittorio Bottego n. 51, nonché da viale Campo Boario s.n.c. (U.S.) elevato su due piani fuori terra, oltre un piano servizi in copertura ed un piano interrato disimpegnati da un corpo scala dotato di ascensore, confinante complessivamente con piazza Vittorio Bottego, viale Campo Boario e via delle Conce (già via delle Concie), salvo se altri.

La palazzina è localizzata poco distante dalla stazione di Roma Ostiense (nodo di scambio della Capitale), ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli (linea B della Metropolitana - fermata

Piramide), oltre che posta vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, locali culinari, punti vendita ed a molteplici servizi.

La sagoma del fabbricato si riscontrava già definita nel P.R.G. del Comune di Roma approvato con R.D.L. n. 981 in data 06/07/1931 testimoniando la grafica la presunta esistenza dell'edificio in epoca antecedente alla Delibera n. 5261/34 quando con l'approvazione del REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco (prima non necessaria) per l'esecuzione di nuove costruzioni ed antecedente il T.U. - Leggi sanitarie n. 1265 nel 27/07/1934 che introduceva il Certificato di Agibilità pertanto non rilasciato.

La preesistenza del fabbricato in epoca remota, seppur non è stato reperito alcun progetto risalente alla data di realizzazione presso l'Archivio Storico Capitolino di Roma, è acclarata anche dalla scritta posta all'interno dell'architrave della porta finestra al piano primo recitante con numeri romani: "REST.-A.D.-MCMXXIX.VII" ovvero in numeri arabi "RESTAURATO NELL'ANNO DOMINI 1937", presupponendo la realizzazione dell'edificio in epoca anteriore al 1934 in virtù del dichiarato restauro del 1937 ipoteticamente escludendo un intervento conservativo su un edificio di soli 3 anni.

La registrazione presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) del compendio immobiliare a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Reggio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attesta, inoltre, la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150 del 17/08/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia (art. 31) in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai soli sensi della detta legge, il bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità del bene un confronto dello stato di fatto con la grafica catastale della PLANIMETRIA DI IMPIANTO risalente al 1939 risultante dalle schede n. 7867360 (fg.817/p.29/sub.1 APPARTAMENTO int.1/P.T. articolato in ingresso, disimpegno, corridoio, 5 camere, cucina, bagno), n. 7867362 (fg.817/p.29/sub.2 APPARTAMENTO int.1/P.T. articolato in ingresso, disimpegno, 5 camere, cucina, bagno), n. 7867361 (fg.817/p.29/sub.3 APPARTAMENTO DEL PORTIERE/P.T. articolato in ingresso, piccola cucina e camera), n. 7867364 (fg.817/p.29/sub.5 APPARTAMENTO int.4/P1 articolato in ingresso, disimpegno, 3 camere, cucina, bagno), n. 7867363 (fg.817/p.29/sub.6-7 APPARTAMENTO interni nn. 5-6-7/P1 articolato in ingresso, corridoio, disimpegno, 6 camere, cucina, bagno e piccolo balcone, oltre all'AMPIO LOCALE SCANTINATO posto al PS1 articolato in cantine, locali deposito, vani accessori e ALTANA posta al piano secondo sul terrazzo di copertura), mentre la scheda relativa al fg.817/p.29/sub. 4 non veniva fornita dall'Agenzia delle Entrate come anche la doc. relativa al sub. 8 la cui preesistenza era attestata parzialmente nella scheda n. 7867362.

Per le successive opere interne comportanti cambiamento di destinazione d'uso del fabbricato da abitazioni ad uffici privati, con fusione delle varie unità in un'unica e all'ampliamento mediante chiusura del cortile interno (riguardante il PT e P1 dello stabile con costruzione di un solaio intermedio e di copertura) di una porzione di corte annessa chiusa solo al piano terra, mediante copertura in struttura metallica (quest'ultima avente anche accesso autonomo da via del Campo Boario n. 54 identificata al fg.871/p.30 da accertare nella proprietà), realizzate sine titolo, vennero presentate istanze di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 in data 01/03/1995 con i protocolli n. 61624/sott. 1, n. 61624/sott. 2, n. 61624/sott. 3 in cui si dava atto che gli ampliamenti non autorizzati (Tipologia 1 interessante principalmente i subalterni n. 501 e n. 505) si

estendevano su una superficie complessiva di 289,26 mq, mentre il cambio di destinazione (Tipologia 4), con relativa fusione delle unità preesistenti, riguardava l'intera superficie netta originaria dello stabile fuori terra pari a mq 841,66, oltre a mq 390,08 di superficie netta del piano interrato, adibito a depositi e archivi a servizio dei sovrastanti uffici, calcolando quindi la superficie da condonare in mq 1.075,708 [= mq 841,66 + (mq 390,08 x 0,60)].

Analizzando la domanda di sanatoria in itinere, è palese che l'ampliamento di mq 289,26 in Tipologia 1 supera il limite massimo consentito dall'art. 39 della legge 724/1994 pari a 750,00 mc, imponendo dubbi sul rilascio del titolo legittimatorio per la maggiore volumetria realizzata.

Altresì, non veniva reperito da questo perito, salvo altro non analizzato, alcun titolo o richiesta per l'installazione dell'impianto ascensore che seppur presente nelle planimetrie catastali successivamente depositate nel fascicolo di condono, non si evinceva nei grafici acclusi alla domanda di sanatoria inizialmente consegnata presso la P.A.

Tali circostanze, oltre alle considerazioni legate alla mancanza di legittimità dell'attuale uso e conformazione del bene (istanze di condono pendenti) e della possibile spiacevole ipotesi di dover ripristinare i luoghi a seguito di future disposizioni della P.A., seppur rimettendosi al preposto ufficio per ogni decisione definitiva all'esito dell'iter procedurale, ha comportato l'applicazione di una percentuale di deprezzamento dal valore di stima di cui si dirà in seguito.

Inoltre, ai sensi della Legge 326/2003 veniva presentata la domanda di condono 0/553694/0 (il cui esito, non assicurato in tale sede, sarà deciso dalla P.A. a conclusione dell'iter procedurale in itinere) per la non autorizzata ristrutturazione edilizia con cambio d'uso ad uffici del piano seminterrato dell'immobile per una superficie netta di mq 199,99 censita al foglio 817, part. 29, sub. 508 e sub 509 oggi sub. 510.

ATTUALMENTE IL FABBRICATO È COMPOSTO DI:

- PIANO INTERRATO (fg.817/part.29/sub.510) articolato in volumi tecnici, ampi spazi ad uso ufficio, locali magazzino ed un servizio igienico (bagno ed antibagno oggi demoliti).

Lo stato dei luoghi attuali presenta disallineamenti con la grafica catastale e quanto chiesto di sanare ai sensi della L. 326/03 con istanza 0/553694/0, oltre ad alcune incongruenze quali la diversa rappresentazione di un pilastro, la mancanza di un'altra colonna, la variazione di talune aperture esterne, la realizzazione di un piccolo vano in ampliamento verso l'intercapedine/terrapieno contenente oltre al passaggio di taluni impianti anche un manufatto in eternit.

- PIANO TERRA (fg.817/part.29/sub.501-502-503-504) articolato in 14 vani uffici, 5 servizi igienici, 2 antibagno, 7 disimpegni, 3 archivi, coffee break, oltre scala comune disimpegnate verticalmente l'edificio ed ascensore con relativo pianerottolo di imbarco, presentando rispetto a quanto chiesto di sanare sensi della L.

724/94 con il prot. 0/61624/sott.1-2-3 una diversa distribuzione dei tramezzi interni e l'inserimento del vano ascensore.

- PIANO PRIMO (fg.817/part.29/sub.505-506-507) articolato in 21 vani uffici, 2 blocchi di servizi igienici, 7 disimpegni, 1 ripostiglio, coffee break e piccolo balconcino, oltre scala comune disimpegnate verticalmente l'edificio e l'impianto ascensore con relativo pianerottolo di sbarco, presentando rispetto a quanto chiesto di sanare sensi della L. 724/94 con il prot. 0/61624/sott.1-2-3 una diversa distribuzione dei tramezzi interni e l'inserimento del vano ascensore.

- PIANO SECONDO COPERTURE (fg.817/part.29/sub.507/parte) composto dal lastrico solare di copertura comprendente manufatti accessori quali il torrino delle scale e dell'ascensore, un locale tecnico, oltre ad una altana (vano ad uso deposito non ispezionabile).

Il compendio immobiliare, seppur unito nell'uso e nella consistenza, risulta presso il C.d.F. articolato in distinte unità immobiliari:

-Unità immobiliare posta al piano terra, censita al foglio 817, part. 29, sub. 501, z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 224 mq, R.C. € 6.487,99, confinante con corpo scala di ingresso comune, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.502, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.503, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso con autonomo accesso da viale Campo Boario, disimpegno, 4 vani ufficio, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.502 e fg.817/p.29/sub.503, articolandosi all'attualità in ingresso autonomo da viale Campo Boario, 2 disimpegni, 3 vani uffici, archivio.

-Unità immobiliare posta al piano terra, censita al foglio 817, part. 29, sub. 502 (già sub.1), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 7,0 vani, sup. cat. 202 mq, R.C. € 6.055,46, confinante con corpo scala di ingresso comune, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su viale del Campo Boario, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.501 salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, disimpegno, 6 vani uffici, bagno e antibagno, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza al bene censito al fg.817/p.29/sub.501, realizzato in ampliamento del corpo originale pregiudicando la funzionalità di taluni affacci liberi del cespite de quo con la tamponatura di due finestre e la realizzazione di due varchi di comunicazione con il sub.501, articolandosi all'attualità in disimpegno, 5 vani uffici, archivio, coffee break, 2 w.c. e antibagno.

-Unità immobiliare posta al piano terra, censita al foglio 817, part. 29, sub. 503 (già sub.2-3), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 8,0 vani, sup. cat. 209 mq, R.C. € 6.920,52, confinante con corpo scala di ingresso comune, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via delle Conce, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.501, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.504, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 6 vani uffici, 4 w.c., antibagno, oltre ad un'area ospitante l'ascensore ed

il pianerottolo di sbarco, apparentemente di uso comune (circostanza che non incide sulla valutazione del bene in quanto oggetto della vendita è l'intero stabile cielo terra), risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.504 e fg.817/p.29/sub.501 realizzato in ampliamento al corpo originale pregiudicando la funzionalità di taluni affacci liberi del cespite de quo con la tamponatura di una finestre e la realizzazione di due varchi in comunicazione tra il sub.501 ed il sub.503, articolandosi all'attualità unitamente al sub.504 in 3 disimpegni, 7 vani uffici, ripostiglio, vano ascensore e 3 w.c. con antibagno.

-Unità immobiliare posta al piano terra, censita al foglio 817, part. 29, sub. 504 (già sub. 8), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 4,0 vani, sup. cat. 51 mq, R.C. € 3.460,25, confinante con distacco su via delle Conce (già via delle Concie - D.C.C. 4738/84 per cambio di toponomastica), unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.501, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.503, salvo se altri, composta catastalmente in 4 vani ufficio con piccolo ripostiglio, risultando di fatto tamponata una finestra e modificata la porta in finestra (variazione del prospetto), variata la disposizione dei tramezzi interni ed accorpato l'uso e la consistenza al bene censito al fg.817/p.29/sub.503 (a cui si rimanda per la descrizione del cespite).

-Unità immobiliare posta al piano primo, censita al foglio 817, part. 29, sub. 505 (già sub. 4), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 7,0 vani, sup. cat. 208 mq, R.C. € 6.055,46, confinante con corpo scala di ingresso comune, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.507, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.506, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 5 vani uffici, bagno, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.506 e fg.817/p.29/sub.507 con cui forma un unico bene come precedentemente descritto nella descrizione generale del P1.

-Unità immobiliare posta al piano primo, censita al foglio 817, part. 29, sub. 506 (già sub. 5), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 5,0 vani, sup. cat. 129 mq, R.C. € 4.325,33, confinante con corpo scala di ingresso comune, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via delle Conce, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.507, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.505, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 4 vani uffici, bagno, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.505 e fg.817/p.29/sub.507 con cui forma un unico bene come precedentemente descritto nella descrizione generale del P1.

-Unità immobiliare posta al piano primo interrato, censita al foglio 817, part. 29, sub. 507 (già sub. 6-7), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 8,0 vani, sup. cat. 221 mq, R.C. € 6.920,50, confinante con corpo scala di ingresso comune, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.506, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.505, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via di Campo Boario, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 7 vani uffici, bagno e piccolo balcone, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.505 e fg.817/p.29/sub.506 con cui forma un unico bene come precedentemente descritto nella descrizione generale del P1.

-Unità immobiliare posta al piano primo interrato, censita al foglio 817, part. 29, sub. 510 (già sub. 508-509, già

sub. 6-7) z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 11,00 vani, sup. cat. 361 mq, R.C. € 9.515,72, PS1, articolato in volumi tecnici, ampi spazi ad uso ufficio alternati a locali magazzino ed un servizio igienico dotato di antibagno (oggi demolito), confinante con intercapedini, terrapieno, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via di Campo Boario, salvo se altri, presentando le difformità già illustrate.

Stante le sopraelencate difformità l'immobile staggito necessita di una regolarizzazione dell'intera fabbrica, legittimando (ove possibile) le opere realizzate in contrasto con quanto autorizzato o in fase di autorizzazione (le istanze di sanatoria pendenti sono di incerto esito principalmente per il superamento della volumetria rispetto al limite massimo di legge) o un ripristino dello stato quo ante con opere e pratiche edilizie che rimarranno a cura, onere e carico dell'eventuale acquirente, consigliando di istaurare con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio (anche statica e funzionale) nel suo complesso con la precisazione che il bene nel suo attuale uso e consistenza risulta privo del certificato di agibilità.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.503)

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

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

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.501)

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

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.505)

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

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.506)

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)

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

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1 (FG.817/PART.29/SUB.510)

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503)
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504)
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501)
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505)
- **Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506)
- **Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507)
- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.502)

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° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.503)

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" del BENE N.1.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

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" del BENE N.1.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.501)

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" del BENE N.1.

**BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1
(FG.817/PART.29/SUB.505)**

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" del BENE N.1.

**BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1
(FG.817/PART.29/SUB.506)**

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" del BENE N.1.

**BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON
ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)**

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" del BENE N.1.

**BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1
(FG.817/PART.29/SUB.510)**

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" del BENE N.1.

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.502)

L'ufficio confina catastalmente con corpo scala di ingresso comune, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su viale del Campo Boario, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.501, salvo se altri.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.503)

L'ufficio confina catastalmente con corpo scala di ingresso comune, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via delle Conce (già via delle Concie - D.C.C. 4738/84 per cambio di toponomastica), unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.501, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.504, salvo se altri.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

L'ufficio confina catastalmente con distacco su via delle Conce (già via delle Concie - D.C.C. 4738/84 per cambio di toponomastica), unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.501, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.503, salvo se altri.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.501)

L'ufficio confina catastalmente con corpo scala di ingresso comune, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.502, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.503, salvo se altri.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.505)

L'ufficio confina catastalmente con corpo scala di ingresso comune, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.507, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.506, salvo se altri.

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.506)

L'ufficio confina catastalmente con corpo scala di ingresso comune, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via delle Conce (già via delle Concie - D.C.C. 4738/84 per cambio di toponomastica), unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.507, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.505, salvo se altri.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)

L'ufficio confina catastalmente con corpo scala di ingresso comune, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.506, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.505, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via di Campo Boario, salvo se altri.

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1 (FG.817/PART.29/SUB.510)

L'ufficio confina catastalmente con intercapedini, terrapieno, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via di Campo Boario, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.502)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	167,00 mq	202,00 mq	1	202,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				202,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,00 mq		

Si precisa che l'altezza corrisponde alla quota media e che le superfici sono state reperite dai grafici acclusi alle istanze di condono fornite dalla P.A. e dalle risultanze catastali, ove non rilevate in loco con metro laser "Leica disto D5", risultando lo stato dei luoghi variato nel tempo.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.503)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	179,00 mq	209,00 mq	1	209,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				209,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,00 mq		

Si precisa che l'altezza corrisponde alla quota media e che le superfici sono state reperite dai grafici acclusi alle istanze di condono fornite dalla P.A. e dalle risultanze catastali, ove non rilevate in loco con metro laser "Leica disto D5", risultando lo stato dei luoghi variato nel tempo.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	42,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

Si precisa che l'altezza corrisponde alla quota media e che le superfici sono state reperite dai grafici acclusi alle istanze di condono fornite dalla P.A. e dalle risultanze catastali, ove non rilevate in loco con metro laser "Leica disto D5", risultando lo stato dei luoghi variato nel tempo.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.501)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	180,00 mq	224,00 mq	1	224,00 mq	3,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				224,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,00 mq		

Si precisa che l'altezza corrisponde alla quota media e che le superfici sono state reperite dai grafici acclusi alle istanze di condono fornite dalla P.A. e dalle risultanze catastali, ove non rilevate in loco con metro laser "Leica disto D5", risultando lo stato dei luoghi variato nel tempo.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.505)

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Ufficio	176,00 mq	208,00 mq	1	208,00 mq	3,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				208,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,00 mq		

Si precisa che l'altezza corrisponde alla quota media e che le superfici sono state reperite dai grafici acclusi alle istanze di condono fornite dalla P.A. e dalle risultanze catastali, ove non rilevate in loco con metro laser "Leica disto D5", risultando lo stato dei luoghi variato nel tempo.

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.506)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	94,00 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	3,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				129,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,00 mq		

Si precisa che l'altezza corrisponde alla quota media e che le superfici sono state reperite dai grafici acclusi alle istanze di condono fornite dalla P.A. e dalle risultanze catastali, ove non rilevate in loco con metro laser "Leica disto D5", risultando lo stato dei luoghi variato nel tempo.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	186,00 mq	213,00 mq	1	213,00 mq	3,50 m	1
Balcone	2,60 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	1
Altana sul lastrico solare di copertura	12,29 mq	18,00 mq	0,4	7,20 mq	3,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				221,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	221,00 mq
--	------------------

Si precisa che l'altezza corrisponde alla quota media e che le superfici sono state reperite dai grafici acclusi alle istanze di condono fornite dalla P.A. e dalle risultanze catastali, ove non rilevate in loco con metro laser "Leica disto D5", risultando lo stato dei luoghi variato nel tempo.

**BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1
(FG.817/PART.29/SUB.510)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	356,00 mq	425,00 mq	0,6	255,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				255,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				255,00 mq		

Si precisa che:

- la superficie è stata estrapolata dalla planimetria acclusa alla istanza di condono prot. 61624 del 01/03/1993, risultando il bene privo di idonea illuminazione atta ad eseguire il rilievo metrico dei luoghi.

- l'altezza corrisponde alla media delle quote rilevate in loco, oscillante da un da un massimo di 3,20 ml nelle stanze adibite ad uffici a 2,40 ml nelle aree di deposito/magazzino.

- Non è stata considerata la superficie in superfetazione realizzata in ampliamento rispetto alla rappresentazione grafica reperita presso la P.A., nè la consistenza del volume tecnico inaccessibile al momento del sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T
(FG.817/PART.29/SUB.502)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1995 al 15/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 vani

		Piano T
Dal 15/09/1999 al 11/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7,0 vani Piano T
Dal 11/12/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 6.055,46 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 502, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 6.055,46 Piano T

SI ILLUSTRRA 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° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.503)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1999 al 11/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 503, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 8,0 vani Piano T
Dal 11/12/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 503, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 8,0 vani Rendita € 6.920,52 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 503, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 8,0 vani Superficie catastale 209 mq Rendita € 6.920,52 Piano T

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/03/1999 al 15/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Piano 1
Dal 15/09/1999 al 11/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 504, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 4,0 vani Piano T
Dal 11/12/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 504, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 3.460,26 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 504, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 3.460,26 Piano T

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

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.501)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1999 al 22/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 501, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 6.487,99 Piano T
Dal 22/02/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 501, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 6.487,99 Piano T
Dal 09/11/2015 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 501, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 224 mq Rendita € 6.487,99 Piano T

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

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.505)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1995 al 15/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Piano 1
Dal 15/09/1999 al 11/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 505, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7,0 vani Piano 1
Dal 11/12/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 505, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 6.055,46 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 505, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7,0 vani Superficie catastale 208 mq Rendita € 6.055,46 Piano 1

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

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.506)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1995 al 15/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,0 vani Piano 1
Dal 15/09/1999 al 08/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 5,0 vani Rendita € 4.325,33 Piano 1
Dal 08/07/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita € 4.325,33 Piano 1

Dal 09/11/2015 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 506, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 4.325,33 Piano 1
------------------------------	-------------------	--

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1999 al 11/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 507, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 8,0 vani Piano 1
Dal 11/12/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 507, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 6.920,52 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 507, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 8,0 vani Superficie catastale 221 mq Rendita € 6.920,52 Piano 1

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

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1 (FG.817/PART.29/SUB.510)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/2005 al 23/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 510, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 11,0 vani Rendita € 9.515,72 Piano S1
Dal 23/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 510, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 11 vani Rendita € 9.515,72 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 19/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 510, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 11,0 vani

		Superficie catastale 391 mq Rendita € 9.515,72 Piano S1
Dal 19/04/2016 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 817, Part. 29, Sub. 510, Zc. 3 Categoria A10 Cl.4, Cons. 11 Superficie catastale 361 mq Rendita € 9.515,72 Piano S1

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

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T
(FG.817/PART.29/SUB.502)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	817	29	502	3	A10	4	7 vani	202 mq	6055,46 €	T	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, posta al piano terra, si articola catastalmente in ingresso, disimpegno, 6 vani uffici, bagno e antibagno, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza al bene censito al fg.817/p.29/sub.501, realizzato in ampliamento del corpo originale pregiudicando la funzionalità di taluni affacci liberi del cespite de quo con la tamponatura di due finestre e la realizzazione di due varchi di comunicazione con il sub.501, articolandosi all'attualità in disimpegno, 5 vani uffici, archivio, coffe break, 2 w.c. e antibagno.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T
(FG.817/PART.29/SUB.503)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	817	29	503	3	A10	4	8,0 vani	209 mq	6920,52 €	T	

L'unità immobiliare, posta al piano terra, si articola catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 6 vani uffici, 4 w.c., antibagno, oltre ad un'area ospitante l'ascensore ed il pianerottolo di sbarco, apparentemente di uso comune (circostanza che non incide sulla valutazione del bene in quanto oggetto della vendita è l'intero stabile cielo terra), risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.504 e fg.817/p.29/sub.501 realizzato in ampliamento al corpo originale pregiudicando la funzionalità di taluni affacci liberi del cespite de quo con la tamponatura di una finestra e la realizzazione di due varchi in comunicazione tra il sub.501 ed il sub.503, articolandosi all'attualità, unitamente al sub.504, in 3 disimpegni, 7 vani uffici, ripostiglio, vano ascensore e 3 w.c. con antibagno.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	817	29	504	3	A10	4	4,0 vani	51 mq	3460,26 €	T		

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare posta al piano terra, si compone catastalmente in 4 vani ufficio con piccolo ripostiglio, risultando di fatto tamponata una finestra (variazione del prospetto), variata la disposizione dei tramezzi interni ed accorpato l'uso e la consistenza al bene censito al fg.817/p.29/sub.503 a cui si rimanda per la descrizione del cespite.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.501)

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	817	29	501	3	A10	4	7,5 vani	224 mq	6487,99 €	T		

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, posta al piano terra, si articola catastalmente in ingresso con autonomo accesso da viale Campo Boario, disimpegno, 4 vani ufficio, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.502 e fg.817/p.29/sub.503, articolandosi all'attualità in ingresso autonomo da viale Campo Boario, 2 disimpegni, 3 vani uffici, archivio.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.505)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	817	29	505	3	A10	4	7,0 vani	208 mq	6055,46 €	1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare posta al piano primo, si articola catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 5 vani uffici, bagno, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.506 e fg.817/p.29/sub.507 con cui forma un unico bene come precedentemente descritto nella descrizione generale del P1 illustrata in premessa.

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.506)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	817	29	506	3	A10	4	5,0 vani	129 mq	4325,33 €	1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, posta al piano primo, si composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 4 vani uffici, bagno, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.505 e fg.817/p.29/sub.507 con cui forma un unico bene come precedentemente descritto nella descrizione generale del P1 illustrata in premessa.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	817	29	507	3	A10	4	8,0 vani	221 mq	6920,52 €	1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare, posta al piano primo, si articola catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 7 vani uffici, bagno e piccolo balcone, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.505 e fg.817/p.29/sub.506 con cui forma un unico bene come precedentemente descritto nella descrizione generale del P1 illustrata in premessa.

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1 (FG.817/PART.29/SUB.510)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	817	29	510	3	A10	4	11	361 mq	9515,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

Il bene si articola in volumi tecnici, ampi spazi ad uso ufficio, locali magazzino ed un servizio igienico (bagno ed antibagno oggi demoliti).

Lo stato dei luoghi attuali presenta disallineamenti con la grafica catastale, oltre ad alcune incongruenze quali la diversa rappresentazione di un pilastro, la mancanza di un'altra colonna, la realizzazione di un piccolo vano in ampliamento verso l'intercapedine/terrapieno contenente il passaggio di taluni impianti ed un manufatto in eternit.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.502)

Il compendio immobiliare necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.503)

Il compendio immobiliare necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

Il compendio immobiliare necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.501)

Il compendio immobiliare necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.505)

Il compendio immobiliare necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso, presentando qualche infiltrazione con ammaloramento degli intonaci.

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.506)

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 5.

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 5.

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1 (FG.817/PART.29/SUB.510)

Il compendio immobiliare necessita di manutenzioni legate allo stato di vetustà ed uso, presentando una diffusa umidità (prevalentemente) di risalita con escoriazioni e deterioramenti degli intonaci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.502)

Lo stabile in trattazione, sito in Roma alla piazza Bottego n. 51, si eleva su due piani fuori terra, oltre un piano servizi in copertura ed un piano interrato.

La facciata principale è caratterizzata da stilemi di stile umbertino, portone centrale e basamento in finto bugnato, tipica dell'epoca di realizzazione.

Al piano interrato troviamo strutture murarie a volta di forte spessore, mentre al piano dell'androne si rilevavano strutture miste di tufo e mattoni. Le murature seguono una razionale disposizione a campate regolari e parallele sebbene la pianta simmetrica sull'asse della scala si allarga con una forma a conchiglia. La copertura è a terrazza piana calpestabile.

L'unità immobiliare presenta al piano terra e primo un pavimento del tipo parquet, pareti intonacate e tinteggiate con inserite porzioni vitree. Gli infissi, prevalentemente in legno o alluminio, sono dotati, al piano terra, di grade antintrusione in ferro. Il PS1, invece, è caratterizzato dalla presenza di canalizzazioni impiantistiche a vista, piano di calpestio in linoleum ove non in gres rosso (cm 13 x cm 36), pareti intonacate e tinteggiate ed aperture finestrate "a bocca di lupo". I servizi igienici presentano finiture in gres ceramico.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.503)

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

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

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.501)

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

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.505)

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

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.506)

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)

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

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1
(FG.817/PART.29/SUB.510)

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T
(FG.817/PART.29/SUB.502)

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità della società esecutata.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T
(FG.817/PART.29/SUB.503)

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità della società esecutata.

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE
VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità della società esecutata.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T
(FG.817/PART.29/SUB.501)

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità della società esecutata.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1
(FG.817/PART.29/SUB.505)

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità della società esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1
(FG.817/PART.29/SUB.506)

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità della società esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON
ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità della società esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1
(FG.817/PART.29/SUB.510)

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità della società esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T
(FG.817/PART.29/SUB.502)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1993	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Giuseppe Santambrogio Notaio in	29/09/1993	111036	10837

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

		Roma				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	15/10/1993		36574	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Milano	12/10/1993	19141	Serie 1/A	
Dal 20/12/1995	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Dott.sa Francesca Bissatini Notaio in Roma	20/12/1995	61642	7187	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	09/01/1996	1372	1055	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Roma	05/01/1996	1232	Serie 1V	
Dal 20/03/1999	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA (integrativo)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Dott.sa Francesca Bissatini Notaio in Roma	20/03/1999	71575	9379	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	17/03/1999	18715	11909	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Roma	30/03/1999			
Dal 27/05/1999	**** Omissis ****	VARIAZIONE DI DENOMINAZIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Dott.sa Francesca Bissatini Notaio in Roma	27/05/1999	72185	9568	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma	07/06/1999	25054	

SI ILLUSTRÀ, CON LA PRECISAZIONE CHE I CITATI ATTI DEVONO INTENDERSI INTERAMENTE QUI RIPORTATI, QUANTO SEGUE:

1) In data 29/09/1993 con ATTO DI FUSIONE stipulato a rogito del Dott.re Giuseppe Santambrogio Notaio in Roma, rep. 111036, racc. 10837, registrato a Milano, atti pubblici, il 12/10/1993 al n. 19141, Serie 1/A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 15/10/1993 al n. 36574 di formalità la società **** Omissis ****, proprietaria del compendio oggetto della presente relazione, veniva fusa ed incorporata nella **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** acquisendo, tra altro, parte dei beni staggiti.

2) In data 20/12/1995 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) stipulato a rogito della Dott.sa Francesca Bissatini Notaio in Roma, rep. 61642, racc. 7187, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 05/01/1996 al n. 1232, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 09/01/1996 ai nn. 1372/1055, la **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** vendeva alla **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e P.I. **** Omissis ****, che acquistava alla cifra di lire 3.500.000.000 oltre IVA, il fabbricato avente accesso da piazza Bottego n. 51, ad uso UFFICI, con circostante AREA ANNESSA, SVILUPPATO SU UN PIANO INTERRATO, UN PIANO TERRENO E DUE FUORI TERRA OLTRE ALLA COPERTURA, formante unico corpo confinante nell'insieme con piazza Bottego, viale del Campo Boario, via delle Concie (oggi "Conce"), proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri e/o diversi confini, censito al foglio 817, part. 29, subalterni da 1 ad 8 (salvo quanto si dirà in seguito per il sub.8), entrambi inclusi, con la consistenza di 42 vani, trasformato da abitazioni in uffici con realizzazione di opere strutturali in assenza delle prescritte autorizzazioni e per cui veniva presentata presso il Comune di Roma domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 01/03/1995 (erroneamente riportata nell'atto in 22/02/1995) prot. 61624 comportante il pagamento dell'oblazione di complessive lire 36.240.080, versate presso l'Ufficio Postale di Milano Succ. 28 in data 15/12/1994 per lire 12.000.000 (ricevute n. 475 e n. 477) ed in data 29/12/1994 per lire 1.340.000 (ricevuta n. 838), nonché presso l'Ufficio Postale di Milano Sportello Montecatini Edison in data 24/02/1995 per lire 22.901.000 (ricevuta n. 42) e dei contributi concessori di complessivi lire 124.067.100 versati in unica soluzione presso l'Ufficio Postale di Milano Sportello Montecatini Edison in data 24/02/1995 (ricevuta n. 43).

Nella compravendita si dava atto che:

- l'accesso carrabile al complesso immobiliare era situato al civico 54 del viale del Campo Boario su proprietà di terzi e la società venditrice non garantiva in alcun modo detto accesso (oggi, in parte, area di sedime del bene pignorato censito al fg.817/p.29/sub.501) essendo il terreno sul quale esso insisteva espressamente escluso dalla compravendita.

- il sub. 8 della particella 29 risultava intestato alla sig.ra **** Omissis ****, dante causa remota della società venditrice, per effetto di errori e/o omissioni nei successivi titoli di trasferimento della proprietà che rendevano ineseguibile la relativa voltura.

3) In data 20/03/1999 veniva stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito della Dott.ssa Francesca Bissatini Notaio in Roma, rep. 71575, racc. 9379, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 30/03/1999, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 17/03/1999 ai nn. 18715/11909, i sig.ri **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il giorno **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendevano ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero (in virtù di successione mortis causa alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** il **** e deceduta il, senza lasciare testamento - Denuncia di Successione n. 28 vol. 17996

Ufficio del Registro - Successioni di Roma) alla società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e P.I. **** Omissis ****, per la cifra di lire 92.400.000, l'APPARTAMENTO posto al piano terreno del fabbricato sito in Roma alla piazza Bottego n. 51 composto di 4 vani catastali, confinante con vano scala e con altra proprietà della Società acquirente per tutti gli altri lati, censito nel N.C.E.U. al foglio 817, part. 29, sub. 8, via delle Conce n. 15, P1, z.c. 3, cat. A/4, cl.1, vani 4, rendita lire 880.000.

4) In data 27/05/1999 con VERBALE (accluso in allegato) redatto dal Dott.re Francesco Bissatini Notaio in Roma, rep. 72185, racc. 9568, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 07/06/1999 al n. 25054, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e P.I. **** Omissis **** assumeva la denominazione di **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e P.I. **** Omissis ****.

5) In data 14/09/1999 veniva costituito presso il Catasto dei Fabbricati il bene censito al fg.817/part.29/SUB.501 (la cui planimetria e la visura catastale si accludono in allegato) quale unità edificata su aree di corti afferenti (n.M06310.1/1999) - CESPITE STAGGITO.

Si precisa che parte dell'area di sedime del bene de quo censito al fg.817/p.29/sub.501 dalla planimetria acclusa in allegato "C" all'atto di acquisto a rogito del Notaio Francesca Bissatini, rep. 61642 del 20/12/1995 ricadeva nella particella 30 del foglio 817 con accesso carrabile dal civ. 54 di viale del Campo Boario esplicitamente esclusa dall'acquisto con cui la Società **** Omissis **** cedeva alla **** Omissis **** (oggi **** Omissis ****) il compendio staggito.

La stessa situazione risulta dall'estratto di "mappa originale di impianto" reperito da questo perito presso l'Ufficio del Catasto di Roma (all.1 > ESTRATTO DI MAPPA ORIGINALE DI IMPIANTO ed ESTRATTO ATTUALE DI MAPPA CATASTALE fg. 817 part. 29), seppur nell'estratto di mappa aggiornato all'attualità (sempre in all.1) la rappresentazione grafica della particella 29 variava inglobando parte della part. 30 del foglio 817, mentre

nulla è riportato nella relazione notarile depositata in atti di causa sulla provenienza di tale porzione immobiliare alla società esecutata (**** Omissis ****) e/o del dante causa, illustrando che nella Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 61629 presentata presso l'Ufficio Condono in data 01/03/1995 relativa al fabbricato sito in Roma, alla piazza V. Bottego la società **** Omissis **** con riferimento al titolo con cui si chiedeva la sanatoria dichiarava: "la **** Omissis **** è proprietaria dell'immobile citato sito in piazza V. Bottego n. 51, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 817, particella 29 ed è possessore di una porzione della particella n. 30, annessa allo stesso immobile, ed avente anche accesso indipendente da via del Campo Boario n. 54, di tale porzione è in corso l'acquisizione (documento non in possesso di questo perito) da parte della stessa **** Omissis ****, che comunque ne detiene l'uso."

6) In data 15/09/1999 venivano costituiti presso il Catasto dei Fabbricati di Roma (plan. e visure riportate in allegato) con VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da ABITAZIONE ad UFFICIO:

- il bene identificato al fg.817/part.29/SUB.1/cat.A2 assumeva, con prot. A05806.1/1999, l'identificativo di SUB.502/cat.A10 (cespite staggito).

- i beni identificati al fg.817/part.29/SUB.2 e SUB.3/cat.A2 assumevano, con prot. A05805.1/1999, l'identificativo di SUB. 503/cat.A10 (cespite staggito).

- il bene identificato al fg.817/part.29/SUB.4/cat.A2 assumeva, con prot. A05804.1/1999, l'identificativo di SUB. 505/cat.A10 (cespite staggito).

- il bene identificato al fg.817/part.29/SUB.5/cat.A2 assumeva, con prot. A05807.1/1999, l'identificativo di SUB. 506/cat.A10 (cespite staggito).

- i beni identificati al fg.817/part.29/SUB.6 e SUB.7/cat.A2 assumevano, con prot. A05803.1/1999, l'identificativo di SUB. 507/cat.A10 (cespite staggito).

- i beni identificati al fg.817/part.29/SUB.6 e SUB.7/cat.A2 assumevano, con prot. A05803.1/1999, l'identificativo di SUB.508/cat.C2 e SUB.509/C2, oltre che in data 28/10/2005 con variazione prot. RM0798121 per FUSIONE e CAMBIO DI USO, generavano il SUB.510/A10 (cespite staggito).

- il bene identificato al fg.817/part.29/SUB.8 veniva variato assumendo, con prot. A05808.1/1999, l'identificativo di SUB. 504/cat.A10 (cespite staggito).

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.503)

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

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

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.501)

Si precisa, rimandando a quanto illustrato per il BENE N. 1, che parte dell'area di sedime del bene de quo censito al fg.817/p.29/sub.501 dalla planimetria acclusa in allegato "C" all'atto di acquisto a rogito del Notaio Francesca Bissatini, rep. 61642 del 20/12/1995 era compresa nella particella 30 del foglio 817 con accesso carrabile dal civ. 54 di viale del Campo Boario esplicitamente esclusa dalla compravendita con cui la Società **** Omissis **** vendeva alla **** Omissis **** (oggi **** Omissis ****) il compendio staggito.

La stessa situazione risulta dall'estratto di "mappa originale di impianto" reperito da questo perito presso l'Ufficio del Catasto di Roma (all.1 > ESTRATTO DI MAPPA ORIGINALE DI IMPIANTO ed ESTRATTO ATTUALE DI MAPPA CATASTALE fg. 817 part. 29), seppur nell'estratto di mappa aggiornato all'attualità (sempre in all.1) la rappresentazione grafica della particella 29 variava inglobando parte della part. 30 del foglio 817.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.505)

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

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.506)

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)

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

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1 (FG.817/PART.29/SUB.510)

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.502)

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 09/08/2007
Reg. gen. 147412 - Reg. part. 38184
Quota: 1/1
Importo: € 14.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.000.000,00
Rogante: Notaio Francesca Bissatini
Data: 08/08/2007
N° repertorio: 85919
N° raccolta: 15315

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 18/07/2023
Reg. gen. 91304 - Reg. part. 67187
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE form. 38184 del 09/08/2007 - sospensione pagamento quota capitale e modifica del 06/02/2013 Notaio Bissatini F. rep. 90898/17942 - ultima scad. 31/12/2013**
Iscritto a Roma il 08/02/2013
Reg. gen. 13967 - Reg. part. 1685
Quota: 1/1
- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE form. 38184 del 09/08/2007 - sospensione temporanea pagamento delle rate del 26/06/2014 Notaio Bissatini F. rep. 92181/18527 - ultima scad. 31/01/2024**
Iscritto a Roma il 04/07/2014
Reg. gen. 73650 - Reg. part. 14818

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.503)

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

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

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.501)

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

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1
(FG.817/PART.29/SUB.505)

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

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1
(FG.817/PART.29/SUB.506)

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON
ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)

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

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1
(FG.817/PART.29/SUB.510)

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T
(FG.817/PART.29/SUB.502)

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

1) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE > SISTEMA INSEDIATIVO - CITTA' STORICA -
TESSUTI - TESSUTI DI ESPANSIONE OTTO-NOVECENTESCA A LOTTIZZAZIONE EDILIZIA PUNTIFORME - T5
(Norme Tecniche di Attuazione: Articolo nn. 24-25-30).

2) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

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

-TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > BENI RICOGNITIVI DI PIANO >
Individuazione del patrimonio identitario regionale - art. I 34 co. I lett. c) D.Lgs. 42/2004 > aree urbanizzate dei
P.T.P.R.

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

Patrimonio Culturale > Sistema dell'Insediamento contemporaneo > TESSUTO URBANO - Carta del Suolo (1999).

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.503)

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

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

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

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.501)

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

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.505)

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

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.506)

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)

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

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1 (FG.817/PART.29/SUB.510)

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.502)

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, ANALIZZATE LE ISTANZE DI CONDONO, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE DESCRIVE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO IL COMPENDIO PIGNORATO ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1) La sagoma del fabbricato si riscontrava già definita nel P.R.G. del Comune di Roma approvato con R.D.L. n. 981 in data 06/07/1931 testimoniando la grafica la presunta esistenza dell'edificio in epoca antecedente alla Delibera n. 5261/34 quando con l'approvazione del REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco (prima non necessaria) per l'esecuzione di nuove costruzioni ed antecedente il T.U. - Leggi sanitarie n. 1265 nel 27/07/1934 che introduceva il Certificato di Agibilità, pertanto non rilasciata.

La preesistenza del fabbricato in epoca remota, seppur non è stato reperito alcun progetto risalente alla data di realizzazione presso l'Archivio Storico Capitolino di Roma, è acclarata anche dalla scritta posta all'interno dell'architrave della porta finestra al piano primo recitante con numeri romani: "REST.-A.D.-MCMXXIX.VII" ovvero in numeri arabi "RESTAURATO NELL'ANNO DOMINI 1937", presupponendo la realizzazione dell'edificio in epoca anteriore al 1934 in virtù del dichiarato restauro del 1937 ipoteticamente escludendo un intervento conservativo su un edificio di soli 3 anni.

2) In data 30/12/1939 venivano presentate presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) le schede (accluse in allegato) di seguito elencate:

- scheda n. 7867360 relativa al bene censito al foglio 817, part. 29, sub. 1 (U.I.U. soppressa ed identificata dal 15/09/1999 con il sub. 502) all'epoca risultante essere l'APPARTAMENTO distinto con interno n. 1 posto al piano terra (entrando dal portone principale a destra) articolato in ingresso, disimpegno, corridoio, 5 camere, cucina, bagno, con affacci liberi verso piazza Vittorio Bottego, viale del Campo Boario e cortile condominiale.

- scheda n. 7867362 relativa al bene censito al foglio 817, part. 29, sub. 2 (U.I.U. soppressa ed identificata, unitamente al sub. 3, dal 15/09/1999 con il sub. 503) all'epoca risultante essere l'APPARTAMENTO distinto con interno n. 2 posto al piano terra (entrando dal portone principale a sinistra) articolato in ingresso, disimpegno, 5 camere, cucina, bagno con affacci liberi verso piazza Vittorio Bottego, via delle Concie (oggi via delle Conce) e cortile condominiale.

- scheda n. 7867361 relativa al bene censito al foglio 817, part. 29, sub. 3 (U.I.U. soppressa ed identificata, unitamente al sub. 2, dal 15/09/1999 con il sub. 503) all'epoca risultante essere l'APPARTAMENTO DEL PORTIERE posto al piano terra (entrando dal portone principale a sinistra) articolato in ingresso, piccola cucina

e camera, confinante con appartamento int. 2, scala di accesso e cortile condominiale.

-scheda n. 7867364 relativa al bene censito al foglio 817, part. 29, sub. 5 (U.I.U. soppressa ed identificata dal 15/09/1999 con il sub. 506) all'epoca essere l'APPARTAMENTO distinto con interno n. 4 posto al piano primo (con accesso, salendo, a destra della scala comune) articolato in ingresso, disimpegno, 3 camere, cucina, bagno confinante con distacco verso piazza Vittorio Bottego e via delle Concie (oggi via delle Conce) e corpo scala comune.

-scheda n. 7867363 relativa ai beni censiti al foglio 817, part. 29, sub. 6-7 (U.I.U. sopprese ed oggi identificate con il sub. 507 ed il sub. 510) all'epoca essere un unico APPARTAMENTO posto al piano primo, dotato di 3 ingressi distinti con gli interni nn. 5-6-7 (con accesso, salendo, a sinistra e fronte la scala comune), articolato complessivamente in ingresso, corridoio, disimpegno, 6 camere, cucina, bagno e piccolo balcone (confinante nell'insieme con distacco verso piazza Vittorio Bottego, distacco verso viale del Campo Boario, appartamento int. 4/sub. 5), oltre all'AMPIO LOCALE SCANTINATO posto al PS1 articolato in cantine, locali deposito, vani accessori e all'ALTANA posta al piano secondo sul terrazzo di copertura.

-Si precisa che la planimetria di impianto del bene identificato al fg.817/part.29/Sub 4 (oggi divenuto fg.817/part.26/sub.505) non è stata fornita dall'Agenzia delle Entrate che comunicava con protocollo 107810/2024 (riportato in allegato) di non poter soddisfare la richiesta di questo perito in quanto, da ricerche effettuate presso gli archivi, non era reperibile la documentazione richiesta.

La registrazione presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) del compendio immobiliare a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Reggio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attesta, inoltre, la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150 del 17/08/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia (art. 31) in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai soli sensi della detta legge, il bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità del bene un confronto dello stato di fatto con la grafica catastale della PLANIMETRIA DI IMPIANTO risalente al 1939.

RIASSUMENDO IN RIFERIMENTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI DI IMPIANTO (1939):

- scheda 7867360/39 di censimento fg.817/part.29/sub.1 > oggi fg.817/part.26/sub.502
- scheda 7867362/39 di censimento fg.817/part.29/sub.2 > oggi compresa in fg.817/part.26/sub.503.
- scheda 7867361/39 di censimento fg.817/part.29/sub 3 > oggi compresa in fg.817/part.26/sub.503.
- scheda mancante di censimento fg.817/part.29/sub 4 > oggi fg.817/part.26/sub.505
- scheda 7867364/39 di censimento fg.817/part.29/sub 5 > oggi fg.817/part.26/sub.506
- scheda 7867363/39 di censimento fg.817/part.29/sub 6-7 > oggi fg.817/part.26/sub.507
- scheda 7867363/39 di censimento fg.817/part.29/sub 6-7 > oggi fg.817/part.26/sub.510

3) In data 15/12/1952 con scheda n. 194976 veniva presentata presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) la planimetria catastale (acclusa in allegato) del bene censito al foglio 817, part. 29, sub. 8 posta al piano terra (U.I.U. soppressa e identificata dal 15/09/1999 con il sub. 504) articolata catastalmente in 4 vani e piccolo ripostiglio con accesso autonomo da via delle Concie n. 15 (oggi via delle Conce) confinante con via delle Concie, appartamento int. 2 (sub.2) su due lati.

Precisando che non è stata reperita la planimetria di impianto, ma dalla planimetria del limitrofo appartamento distinto con l'int. 2 (sub.2) identificata con la scheda 7867362/39 si rilevava l'esistenza del bene in trattazione ad uso ufficio/magazzino/legnami già dalla data del 30/12/1939.

4) In data 14/03/1964 veniva presentato dalla **** Omissis **** (all'epoca proprietaria) il PROGETTO (accluso in allegato) prot. 24362/1964 (demolizione e ricostruzione intensivo - zona C) per la costruzione della NUOVA SEDE NAZIONALE ad uso ufficio.

Nella relazione illustrativa presentata al Comune di Roma unitamente all'elaborato grafico si leggeva che l'area prescelta per la nuova sede della **** Omissis **** era situata in piazza Vittorio Bottego angolo via delle Conce e viale del Campo Boario, prestandosi data la sua vicinanza al centro cittadino ed il suo affaccio su una piazza e su strade ampie ben attrezzate alla costruzione di un edificio di rappresentanza.

La superficie coperta progettata risultava pari a mq 500,00, la superficie della chiostrina mq 32,00, l'aria lasciata a zona di rispetto circa mq 150,00, per un volume totale fuori terra pari a mc 9.500,00 oltre mc 2.000,00 interrati da adibire quasi totalmente ad autorimessa per un totale di mc 11.500,00 suddivisi in 5 piani in elevazione.

In data 25/09/1964 con Ordinanza del Sindaco n. 4807, visto il parere contrario espresso dalla Commissione Edilizia in data 17/03/1967 (verbale accluso in allegato) trattandosi di costruzione compresa secondo il P.R.G. dell'epoca in zona C (ridimensionamento viario e edilizio attraverso piani particolareggiati) venne sospesa la domanda 24362/1964 ed il progetto (accluso in allegato e tutt'ora reperibile presso gli archivi del Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma) mai realizzato.

5) In data 29/09/1993 con l'ATTO DI FUSIONE stipulato a rogito del Dott.re Giuseppe Santambrogio Notaio in Roma, rep. 111036, racc. 10837, registrato a Milano, atti pubblici, il 12/10/1993 al n. 19141, Serie 1/A, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 15/10/1993 al n. 36574 di formalità la società **** Omissis ****, proprietaria del compendio oggetto della presente relazione, veniva fusa ed incorporata nella **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** acquisendo, tra altro, parte dei beni staggiati.

6) In data 01/03/1995 con protocollo 61624/sott. 1/sott. 2/sott. 3 veniva presentata presso il Comune di Roma ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 dal sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il 03/10/1953 nella qualità di Presidente della **** Omissis **** con sede in ****, C.F. *****, domanda (acclusa in allegato) di rilascio della concessione edilizia in sanatoria per le opere non autorizzate eseguite nello stabile sito in Roma alla piazza Bottego n. 51, elevato su due piani fuori terra, oltre un piano servizi in copertura ed un piano interrato.

Nella detta Domanda di Concessione Edilizia la società **** Omissis **** con riferimento al titolo con cui si chiedeva la sanatoria dichiarava: "la **** Omissis **** è proprietaria dell'immobile citato sito in piazza V. Bottego n. 51, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 817, particella 29 ed è possessore di una porzione della particella n. 30, annessa allo stesso immobile, ed avente anche accesso indipendente da via del Campo Boario n. 54, di tale porzione è in corso l'acquisizione (documento non in possesso di questo perito) da parte della stessa **** Omissis ****, che comunque ne detiene l'uso."

Altresì dalla DOMANDA di CONDONO risultavano da sanare:

-Opere interne comportanti cambiamento di destinazione d'uso del fabbricato da abitazioni ad uffici privati, con fusione delle varie unità in un'unica.

-Ampliamento mediante chiusura del cortile interno e di una porzione di corte annessa (quest'ultima avente anche accesso autonomo da via del Campo Boario n. 54). L'ampliamento mediante chiusura del cortile interno riguardava il piano terra e il piano primo dello stabile, con la costruzione di un solaio intermedio e di un solaio di copertura, mentre la corte annessa era stata chiusa solo al piano terra, mediante copertura in struttura metallica.

Dando, inoltre atto che gli ampliamenti non autorizzati si estendevano su una superficie complessiva di 289,26 mq, mentre il cambio di destinazione, con relativa fusione delle unità preesistenti, riguardava l'intera superficie netta originaria dello stabile fuori terra pari a mq 841,66, oltre a mq 390,08 di superficie netta del piano interrato, adibito a depositi e archivi a servizio dei sovrastanti uffici, calcolando quindi la superficie come segue:

$$S.U. + (S.N.R. \times 0,60) = \text{mq } 841,66 + (\text{mq } 390,08 \times 0,60) = \text{mq } 841,66 + \text{mq } 234,048 = \text{mq } 1.075,708$$

S.U. = Superficie Utile (uffici)

S.N.R. = Superficie Non Residenziale

0,60 = coefficiente di ragguglio

Per quanto riguardava i pagamenti, nella stessa domanda, veniva specificato che la superficie in ampliamento era stata considerata in TIPOLOGIA 1 (tra cui rientrano le opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), mentre per le opere comportanti il cambio di destinazione d'uso senza aumento di superfici o volumi era stata considerata la TIPOLOGIA 4 (tra cui rientrano le opere di restauro e risanamento conservativo realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio), risultando agli atti del Comune di Roma le seguenti ricevute di pagamento (accluse in allegato):

- ASTE GIUDIZIARIE®
- Oblazione di complessive lire 36.240.080 versata presso l'Ufficio Postale di Milano Succ. 28 in data 15/12/1994 per lire 12.000.000 (ricevute n. 475 di lire 7.000.000 e n. 477 di lire 5.000.000).
 - Oblazione del 29/12/1994 versata presso l'Ufficio Postale di Milano Succ. 28 in data 15/12/1994 per lire 1.340.000 (ricevuta n. 838).
 - Oblazione del 24/02/1995 versata presso l'Ufficio Postale di Milano Sportello Montecatini Edison per lire 22.901.000 (ricevuta n. 42).
 - Contributi Concessori in data 24/02/1995 per lire 124.067.100 presso l'Ufficio Postale di Milano Sportello Montecatini Edison (ricevuta n. 43).

Unitamente alla domanda di condono veniva accluso il "Certificato di Idoneità Statica della porzione abusiva dell'edificio sito in piazza Bottego 51".

Nel documento si precisava che le opere abusive oggetto di collaudo e annesse all'edificio principale erano composte da tre parti distinte:

-una parte ottenuta dalla chiusura per due livelli di un cortile dell'edificio delimitato da tre lati dal corpo di fabbrica principale e sul quarto lato da un nuovo muro.

In tale porzione le fondazioni del muro esterno erano formate da un cordolo in cemento armato oltre il quale si dipartivano dei maschi murari in mattoni laterizi pieni. Il primo solaio era formato da travi di acciaio a doppio T e tavelloni con soletta di ripartizione in c.a.

Questa aveva l'ulteriore funzione di consolidamento estradossale delle nervature. Le travi poggiavano da un lato sulla muratura del fabbricato principale e dall'altro sulla muratura esterna tramite un ulteriore architrave non accessibile. Il solaio di copertura era anch'esso realizzato in travi di acciaio a doppio T con una orditura principale che poggiava sui maschi murari e una orditura secondaria trasversale. Anche in questo caso il telaio era completato con una soletta di CLS. Complessivamente il manufatto era costituito dal piano terra, dal piano primo e dalla copertura a terrazzo.

-una parte annessa alla precedente e ricavata con un muro perimetrale esterno su cui poggiavano delle travi in legno che sorreggevano una copertura leggera.

Le fondazioni del muro esterno erano realizzate con un cordolo in cemento armato sovrastato da una muratura in blocchetti di tufo squadri alliettati con malta pozzolanica. A coronamento della muratura era presente un cordolo in c.a. su cui poggiavano delle travi in legno di castagno che sorreggevano l'orditura minuta sovrastata dalla copertura in pannelli di eternit.

-una parte che interessava la zona circostante il montacarichi e la rampa sulla strada di via del Campo Boario coperta con una struttura in profilati di acciaio che sorreggeva una copertura leggera con funzione essenzialmente di proteggere dalle intemperie la zona di scarico delle merci.

Il muro esterno era la prosecuzione di quello della parte precedente su cui poggiava una copertura leggera sorretta da un doppio ordine di montanti, ovvero una struttura metallica realizzata con interventi successivi.

I materiali usati per la realizzazione dell'opera risultavano per le strutture murarie blocchi di tufo squadri, malta pozzolanica e mattoni laterizi, mentre per le strutture in cemento armato calcestruzzo.

Nella "dichiarazione sostitutiva di atto notorio" era riportato che gli ampliamenti derivavano dalla chiusura di un cortile interno (per S.U. mq 123,80 ai piani terra e primo) e di una corte esterna annessa al fabbricato (per SU mq 117,92), oltre a superfici al piano copertura per mq 47,54.

Nella relazione intitolata "stato e consistenza delle opere" si legge:

"l'ampliamento mediante chiusura del cortile interno è stato realizzato con pilastri in mattoni pieni su fondazione in calcestruzzo armato e strutture orizzontali in travi di ferro a doppio T con travetti in ferro secondari, tavelloni interposti e soletta in cemento armato superiore.

L'ampliamento relativo ad un solo piano ha due strutture distinte: la prima, direttamente addossata al cortile interno già citato, ha struttura verticale in muratura di blocchetti di tufo su fondazione in calcestruzzo armato e sovrastante copertura realizzata con orditura principale e secondaria in legno e lastre ondulate di eternit a finire. La seconda parte, che comprende l'accesso carrabile da via del Campo Boario, ha struttura muraria in tufo in elevazione e copertura realizzata con scatolari metallici e lastre ondulate di eternit a finire.

Attualmente l'immobile risulta costruito in un'unica unità adibita ad uffici privati.

Al fine del calcolo dell'oblazione vennero nella domanda di condono distinte due categorie di opere: quelli eseguite nella parte originaria del fabbricato, che hanno comportato cambiamento di destinazione d'uso senza peraltro modificare superfici e volumi della costruzione e quelle relative ad ampliamenti, localizzati ai piani terra, primo e copertura.

Per quanto riguarda il mutamento di destinazione d'uso, si è calcolata anche, come superficie per servizi di accessori, la superficie netta del piano interrato, in quanto pertinenza della nuova destinazione.

Le superfici sono le seguenti:

-Superficie Tipologia 1 > mq 289,26

-Superficie Tipologia 4 >

P.T.-P1 mq 841,66

PS1 mq 390,08

SU Tipologia 1 = mq 289,26

Sc Tipologia 4 = SU + Snr x 0,60 = mq 841,66 + (mq 390,08 x 0,60) = mq 1.075,708



Dalla rappresentazione grafica di rilievo allegata alla istanza di condono si apprendono per l'edificio, i seguenti dati:

PIANO CANTINE:

superficie netta > mq 390,08

superficie lorda > mq 516,66



PIANO TERRA

superficie netta > mq 597,97

superficie lorda > mq 718,19



PIANO PRIMO

superficie netta > mq 485,41

superficie lorda > mq 579,43

PIANO SECONDO

superficie netta > mq 33,31

superficie lorda > mq 46,35



Precisando che le superfici indicate sono riferite alle misurazioni dei piani che compongono l'edificio nella loro interezza, mentre le superfici riportate nei capitoli "consistenza immobile" sono riferite ai diversi beni staggiti (singole unità immobiliari parte di un determinato piano comprendente anche porzioni di uso comune).



Analizzando la domanda di sanatoria in itinere, è palese che l'ampliamento di mq 289,26 in Tipologia 1 supera il limite massimo consentito dall'art. 39 della legge 724/1994 pari a 750,00 mc, imponendo dubbi sul rilascio del titolo legittimatorio per la maggiore volumetria realizzata (ampliamento fino al 30% della volumetria della costruzione originaria e/o ampliamento fino a 750 mc a prescindere dalla volumetria iniziale).



La Corte Costituzionale con sentenza n. 302/1996 chiarì i principi cardine sottostanti alle limitazioni imposte nella L. 724/94, in particolare statuiti che la previsione massima di cubatura di 750 mc è un limite assoluto ed inderogabile, che si va ad aggiungere come norma di chiusura al limite di ampliamento che deve essere contenuto nel trenta per cento della volumetria originaria, ad evitare che fabbricati, inizialmente, di cubatura considerevole possano ampliarsi in modo ulteriormente notevole.



Specificando che la concessione edilizia in sanatoria deve essere necessariamente unica per tutte le opere riguardanti un edificio o un complesso unitario, quando si riferisce a nuova costruzione o nel caso specifico ad un unico bene complessivamente unito proprio dagli ampliamenti eseguiti sine titolo, e solo eccezionalmente può operarsi una scissione quando esiste una norma che legittima in maniera differenziata soggetti diversi



(Corte cost. n. 302/1996), ovvero lo stesso soggetto legittimato (in questo caso la società esecutata) non può utilizzare più domande di condono separate per aggirare il limite di 750 mc ex art. 39 L. 724/1994, dovendo in tal caso unificare le richieste, motivo per cui oltre alla conformazione del compendio ed alla sua disposizione si è reso necessario considerare il fabbricato un unico lotto di vendita (composto dai diversi beni pignorati di cui alcuni comprensivi degli ampliamenti eseguiti – principalmente i subalterni n. 501 e n. 505).

Tali circostanze, oltre alle considerazioni legate alla mancanza di legittimità dell'attuale uso e conformazione del bene (istanze di condono pendenti) e della possibile spiacevole ipotesi di dover ripristinare i luoghi a seguito di future disposizioni della P.A., seppur rimettendosi al preposto ufficio per ogni decisione definitiva all'esito dell'iter procedurale, ha comportato l'applicazione di una percentuale di deprezzamento dal valore di stima di cui si dirà in seguito.

7) In data 20/12/1995 con l'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) stipulato a rogito della Dott.ssa Francesca Bissatini Notaio in Roma, rep. 61642, racc. 7187, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 05/01/1996 al n. 1232, Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 09/01/1996 ai nn. 1372/1055, la **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** vendeva alla **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e P.I. **** Omissis ****, che acquistava alla cifra di lire 3.500.000.000 oltre IVA, il fabbricato avente accesso da piazza Bottego n. 51, ad uso UFFICI, con circostante AREA ANNESSA, SVILUPPATO SU UN PIANO INTERRATO, UN PIANO TERRENO E DUE FUORI TERRA OLTRE ALLA COPERTURA, formante unico corpo confinante nell'insieme con piazza Bottego, viale del Campo Boario, via delle Concie (oggi "Conce"), proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo altri e/o diversi confini, censito al foglio 817, part. 29, subalterni da 1 ad 8 (salvo quanto si dirà in seguito per il sub.8), entrambi inclusi, con la consistenza di 42 vani, trasformato da abitazioni in uffici con realizzazione di opere strutturali in assenza delle prescritte autorizzazioni e per cui veniva presentata presso il Comune di Roma domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 01/03/1995 (erroneamente riportata nell'atto in data 22/02/1995) prot. 61624 comportante il pagamento dell'oblazione di complessive lire 36.240.080, versate presso l'Ufficio Postale di Milano Succ. 28 in data 15/12/1994 per lire 12.000.000 (ricevute n. 475 e n. 477) ed in data 29/12/1994 per lire 1.340.000 (ricevuta n. 838), nonché presso l'Ufficio Postale di Milano Sportello Montecatini Edison in data 24/02/1995 per lire 22.901.000 (ricevuta n. 42) e dei contributi concessori di complessivi lire 124.067.100 versati in unica soluzione presso l'Ufficio Postale di Milano Sportello Montecatini Edison in data 24/02/1995 (ricevuta n. 43).

Nella compravendita si dava atto che:

- l'accesso carrabile al complesso immobiliare era situato al civico 54 del viale del Campo Boario su proprietà di terzi e la società venditrice non garantiva in alcun modo detto accesso (oggi, in parte, area di sedime del bene pignorato censito al fg.817/p.29/sub.501) essendo il terreno sul quale esso insisteva espressamente escluso dalla compravendita.

- il sub. 8 della particella 29 risultava intestato alla sig.ra **** Omissis ****, dante causa remota della società venditrice, per effetto di errori e/o omissioni nei successivi titoli di trasferimento della proprietà che rendevano ineseguibile la relativa voltura.

8) In data 20/03/1999 veniva stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito della Dott.ssa Francesca Bissatini Notaio in Roma, rep. 71575, racc. 9379, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 30/03/1999, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma in data 17/03/1999 ai nn. 18715/11909, i sig.ri **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il giorno **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendevano ciascuno per i propri diritti e solidalmente per l'intero (in virtù di successione mortis causa alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** il ** e deceduta il, senza lasciare testamento - Denuncia di Successione n. 28 vol. 17996 Ufficio del Registro – Successioni di Roma) alla società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e P.I. **** Omissis ****, per la cifra di lire 92.400.000, l'APPARTAMENTO posto al piano terreno del fabbricato sito in Roma alla piazza Bottego n. 51 composto di 4 vani catastali, confinante con vano scala e con un'altra proprietà della Società acquirente per tutti gli altri lati, censito nel N.C.E.U. al foglio 817, part. 29, sub. 8, via delle Conce n. 15, P1, z.c. 3, cat. A/4, cl.1, vani 4, rendita lire 880.000.

9) In data 27/05/1999 con VERBALE (accluso in allegato) redatto dal Dott.re Francesco Bissatini Notaio in Roma, rep. 72185, racc. 9568, registrato presso l'Ufficio Atti Pubblici di Roma in data 07/06/1999 al n. 25054, la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e P.I. **** Omissis **** assumeva la denominazione di **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e P.I. **** Omissis ****.

10) In data 14/09/1999 veniva costituito presso il Catasto dei Fabbricati il bene censito al fg.817/part.29/SUB.501 (la cui planimetria e la visura catastale si accludono in allegato) quale unità edificata su aree di corti afferenti (n.M06310.1/1999) – CESPITE STAGGITO.

Si precisa che parte dell'area di sedime del bene de quo censito al fg.817/p.29/sub.501 dalla planimetria acclusa in allegato "C" all'atto di acquisto a rogito del Notaio Francesca Bissatini, rep. 61642 del 20/12/1995 ricadeva nella particella 30 del foglio 817 con accesso carrabile dal civ. 54 di viale del Campo Boario esplicitamente esclusa dall'acquisto con cui la Società **** Omissis **** cedeva alla **** Omissis **** (oggi **** Omissis ****) il compendio staggito.

La stessa situazione risulta dall'estratto di "mappa originale di impianto" reperito da questo perito presso l'Ufficio del Catasto di Roma (all.1 > ESTRATTO DI MAPPA ORIGINALE DI IMPIANTO ed ESTRATTO ATTUALE DI MAPPA CATASTALE fg. 817 part. 29), seppur nell'estratto di mappa aggiornato all'attualità (sempre in all.1) la rappresentazione grafica della particella 29 variava inglobando parte della part. 30 del foglio 817, mentre nulla è riportato nella relazione notarile depositata in atti di causa sulla provenienza di tale porzione immobiliare alla società esecutata (**** Omissis ****) e/o del dante causa, illustrando che nella Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 61629 presentata presso l'Ufficio Condono in data 01/03/1995 relativa al fabbricato sito in Roma, alla piazza V. Bottego la società **** Omissis **** con riferimento al titolo con cui si chiedeva la sanatoria dichiarava: "la **** Omissis **** è proprietaria dell'immobile citato sito in piazza V. Bottego n. 51, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 817, particella 29 ed è possessore di una

porzione della particella n. 30, annessa allo stesso immobile, ed avente anche accesso indipendente da via del Campo Boario n. 54, di tale porzione è in corso l'acquisizione (documento non in possesso di questo perito) da parte della stessa **** Omissis ****, che comunque ne detiene l'uso."

11) In data 15/09/1999 vennero costituiti presso il Catasto dei Fabbricati di Roma (plan. e visure riportate in allegato) con VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO da ABITAZIONE ad UFFICIO:

- il bene identificato al fg.817/part.29/SUB.1/cat.A2 assumeva, con prot. A05806.1/1999, l'identificativo di SUB.502/cat.A10 (cespite staggito).

- i beni identificati al fg.817/part.29/SUB.2 e SUB.3/cat.A2 assumevano, con prot. A05805.1/1999, l'identificativo di SUB. 503/cat.A10 (cespite staggito).

- il bene identificato al fg.817/part.29/SUB.4/cat.A2 assumeva, con prot. A05804.1/1999, l'identificativo di SUB. 505/cat.A10 (cespite staggito).

- il bene identificato al fg.817/part.29/SUB.5/cat.A2 assumeva, con prot. A05807.1/1999, l'identificativo di SUB. 506/cat.A10 (cespite staggito).

- i beni identificati al fg.817/part.29/SUB.6 e SUB.7/cat.A2 assumevano, con prot. A05803.1/1999, l'identificativo di SUB. 507/cat.A10 (cespite staggito).

- i beni identificati al fg.817/part.29/SUB.6 e SUB.7/cat.A2 assumevano, con prot. A05803.1/1999, l'identificativo di SUB. 508/cat.C2 (oggi soppresso e variato nel sub. 510).

- i beni identificati al fg.817/part.29/SUB.6 e SUB.7/cat.A2 assumevano, con prot. A05803.1/1999, l'identificativo di SUB.509/cat.C2 (oggi soppresso e variato nel sub. 510).

- il bene identificato al fg.817/part.29/SUB.8 veniva variato assumendo, con prot. A05808.1/1999, l'identificativo di SUB. 504/cat.A10 (cespite staggito).

12) In data 02/12/2004 con protocollo 553694 veniva presentata presso il Comune di Roma ai sensi della Legge 326/2003 dal sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il ***** nella qualità di Consigliere Delegato della Società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. ##, domanda (acclusa in allegato) di rilascio della concessione edilizia in sanatoria per le opere non autorizzate eseguite nello stabile sito in Roma alla piazza Botteggo n. 51 consistenti nella ristrutturazione edilizia con cambio d'uso ad uffici del piano seminterrato dell'immobile per una superficie netta di mq 199,99 censita al foglio 817, part. 29, sub. 508 e sub 509 oggi sub. 510 come documentazione catastale depositato all'interno del fascicolo di condono con prot. 143167 del 15/07/2009.

L'istanza di concessione edilizia in sanatoria non risulta al momento lavorata dal preposto ufficio a cui ci si rimette per il calcolo degli eventuali costi accessori, oneri, oblazioni (che rimarranno a carico del futuro acquirente) e quanto altro richiesto dalla P.A. non assicurando in tale sede il rilascio del titolo legittimatorio.



13) In data 28/10/2005 presso il Catasto dei Fabbricati di Roma (plan. e visure riportate in allegato) con VARIAZIONE prot. RM0798121 per FUSIONE e CAMBIO DI USO ad UFFICIO:

- il bene identificato al fg.817/part.29/SUB.508/cat.C2 originava (unitamente al sub. 509) il sub. 510 di categoria A10 (cespite staggito).
- il bene identificati al fg.817/part.29/SUB.SUB.509/C2, generava (unitamente al sub. 508) il SUB.510/A10 (cespite staggito).

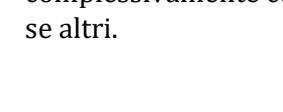


Il bene censito al fg.817/part.29/SUB.510 presentava volumi tecnici, ampi spazi ad uso ufficio alternati a locali magazzino ed un servizio igienico dotato di antibagno (oggi demolito).

RIASSUMENDO:



PIENA PROPRIETÀ su fabbricato cielo - terra catastalmente ad uso uffici (già residenze) in stabile d'epoca localizzato a Roma nel QUARTIERE X - OSTIENSE, Municipio VIII (ex Municipi XI) con accesso principale da piazza Vittorio Bottego n. 51, nonché da viale Campo Boario s.n.c. (U.S.) elevato su due piani fuori terra, oltre un piano servizi in copertura ed un piano interrato disimpegnati da un corpo scala dotato di ascensore, confinante complessivamente con piazza Vittorio Bottego, viale Campo Boario e via delle Conce (già via delle Concie), salvo se altri.



La palazzina è localizzata poco distante dalla stazione di Roma Ostiense (nodo di scambio della Capitale), ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli (linea B della Metropolitana - fermata Piramide), oltre che posta vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, locali culinari, punti vendita ed a molteplici servizi.



La sagoma del fabbricato si riscontrava già definita nel P.R.G. del Comune di Roma approvato con R.D.L. n. 981 in data 06/07/1931 testimoniando la grafica la presunta esistenza dell'edificio in epoca antecedente alla Delibera n. 5261/34 quando con l'approvazione del REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco (prima non necessaria) per

l'esecuzione di nuove costruzioni ed antecedente il T.U. - Leggi sanitarie n. 1265 nel 27/07/1934 che introduceva il Certificato di Agibilità pertanto non rilasciato.

La preesistenza del fabbricato in epoca remota, seppur non è stato reperito alcun progetto risalente alla data di realizzazione presso l'Archivio Storico Capitolino di Roma, è acclarata anche dalla scritta posta all'interno dell'architrave della porta finestra al piano primo recitante con numeri romani: "REST.-A.D.-MCMXXIX.VII" ovvero in numeri arabi "RESTAURATO NELL'ANNO DOMINI 1937", presupponendo la realizzazione dell'edificio in epoca anteriore al 1934 in virtù del dichiarato restauro del 1937 ipoteticamente escludendo un intervento conservativo su un edificio di soli 3 anni.

La registrazione presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) del compendio immobiliare a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Reggio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attesta, inoltre, la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150 del 17/08/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia (art. 31) in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai soli sensi della detta legge, il bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità del bene un confronto dello stato di fatto con la grafica catastale della PLANIMETRIA DI IMPIANTO risalente al 1939 risultante dalle schede n. 7867360 (fg.817/p.29/sub.1 APPARTAMENTO int.1/P.T. articolato in ingresso, disimpegno, corridoio, 5 camere, cucina, bagno), n. 7867362 (fg.817/p.29/sub.2 APPARTAMENTO int.1/P.T. articolato in ingresso, disimpegno, 5 camere, cucina, bagno), n. 7867361 (fg.817/p.29/sub.3 APPARTAMENTO DEL PORTIERE/P.T. articolato in ingresso, piccola cucina e camera), n. 7867364 (fg.817/p.29/sub.5 APPARTAMENTO int.4/P1 articolato in ingresso, disimpegno, 3 camere, cucina, bagno), n. 7867363 (fg.817/p.29/sub.6-7 APPARTAMENTO interni nn. 5-6-7/P1 articolato in ingresso, corridoio, disimpegno, 6 camere, cucina, bagno e piccolo balcone, oltre all'AMPIO LOCALE SCANTINATO posto al PS1 articolato in cantine, locali deposito, vani accessori e ALTANA posta al piano secondo sul terrazzo di copertura), mentre la scheda relativa al fg.817/p.29/sub. 4 non veniva fornita dall'Agenzia delle Entrate come anche la doc. relativa al sub. 8 la cui preesistenza era attestata parzialmente nella scheda n. 7867362.

Per le successive opere interne comportanti cambiamento di destinazione d'uso del fabbricato da abitazioni ad uffici privati, con fusione delle varie unità in un'unica e all'ampliamento mediante chiusura del cortile interno (riguardante il PT e P1 dello stabile con costruzione di un solaio intermedio e di copertura) di una porzione di corte annessa chiusa solo al piano terra, mediante copertura in struttura metallica (quest'ultima avente anche accesso autonomo da via del Campo Boario n. 54 identificata al fg.871/p.30 da accertare nella proprietà), realizzate sine titolo, vennero presentate istanze di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 in data 01/03/1995 con i protocolli n. 61624/sott. 1, n. 61624/sott. 2, n. 61624/sott. 3 in cui si dava atto che gli ampliamenti non autorizzati (Tipologia 1 interessante principalmente i subalterni n. 501 e n. 505) si estendevano su una superficie complessiva di 289,26 mq, mentre il cambio di destinazione (Tipologia 4), con relativa fusione delle unità preesistenti, riguardava l'intera superficie netta originaria dello stabile fuori terra pari a mq 841,66, oltre a mq 390,08 di superficie netta del piano interrato, adibito a depositi e archivi a servizio dei sovrastanti uffici, calcolando quindi la superficie da condonare in mq 1.075,708 [= mq 841,66 + (mq 390,08 x 0,60)].

Analizzando la domanda di sanatoria in itinere, è palese che l'ampliamento di mq 289,26 in Tipologia 1 supera

il limite massimo consentito dall'art. 39 della legge 724/1994 pari a 750,00 mc, imponendo dubbi sul rilascio del titolo legittimatorio per la maggiore volumetria realizzata.

Altresì, non veniva reperito da questo perito, salvo altro non analizzato, alcun titolo o richiesta per l'installazione dell'impianto ascensore che seppur presente nelle planimetrie catastali successivamente depositate nel fascicolo di condono, non si evinceva nei grafici acclusi alla domanda di sanatoria inizialmente consegnata presso la P.A.

Tali circostanze, oltre alle considerazioni legate alla mancanza di legittimità dell'attuale uso e conformazione del bene (istanze di condono pendenti) e della possibile spiacevole ipotesi di dover ripristinare i luoghi a seguito di future disposizioni della P.A., seppur rimettendosi al preposto ufficio per ogni decisione definitiva all'esito dell'iter procedurale, ha comportato l'applicazione di una percentuale di deprezzamento dal valore di stima di cui si dirà in seguito.

Inoltre, ai sensi della Legge 326/2003 veniva presentata la domanda di condono 0/553694/0 (il cui esito, non assicurato in tale sede, sarà deciso dalla P.A. a conclusione dell'iter procedurale in itinere) per la non autorizzata ristrutturazione edilizia con cambio d'uso ad uffici del piano seminterrato dell'immobile per una superficie netta di mq 199,99 censita al foglio 817, part. 29, sub. 508 e sub 509 oggi sub. 510.

ATTUALMENTE IL FABBRICATO È COMPOSTO DI:

- PIANO INTERRATO (fg.817/part.29/sub.510) articolato in volumi tecnici, ampi spazi ad uso ufficio, locali magazzino ed un servizio igienico (bagno ed antibagno oggi demoliti).

Lo stato dei luoghi attuali presenta disallineamenti con la grafica catastale e quanto chiesto di sanare ai sensi della L. 326/03 con istanza 0/553694/0, oltre ad alcune incongruenze quali la diversa rappresentazione di un pilastro, la mancanza di un'altra colonna, la variazione di talune aperture esterne, la realizzazione di un piccolo vano in ampliamento verso l'intercapedine/terrapieno contenente oltre al passaggio di taluni impianti anche un manufatto in eternit.

- PIANO TERRA (fg.817/part.29/sub.501-502-503-504) articolato in 14 vani uffici, 5 servizi igienici, 2 antibagno, 7 disimpegni, 3 archivi, coffee break, oltre scala comune disimpegnate verticalmente l'edificio ed ascensore con relativo pianerottolo di imbarco, presentando rispetto a quanto chiesto di sanare sensi della L. 724/94 con il prot. 0/61624/sott.1-2-3 una diversa distribuzione dei tramezzi interni e l'inserimento del vano ascensore.

- PIANO PRIMO (fg.817/part.29/sub.505-506-507) articolato in 21 vani uffici, 2 blocchi di servizi igienici, 7 disimpegni, 1 ripostiglio, coffee break e piccolo balconcino, oltre scala comune disimpegnate verticalmente l'edificio e l'impianto ascensore con relativo pianerottolo di sbarco, presentando rispetto a quanto chiesto di sanare sensi della L. 724/94 con il prot. 0/61624/sott.1-2-3 una diversa distribuzione dei tramezzi interni e

l'inserimento del vano ascensore.

- PIANO SECONDO COPERTURE (fg.817/part.29/sub.507/parte) composto dal lastrico solare di copertura comprendente manufatti accessori quali il torrino delle scale e dell'ascensore, un locale tecnico, oltre ad una altana (vano ad uso deposito non ispezionabile).

Il compendio immobiliare, seppur unito nell'uso e nella consistenza, risulta presso il C.d.F. articolato in distinte unità immobiliari:

-Unità immobiliare posta al piano terra, censita al foglio 817, part. 29, sub. 501, z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 224 mq, R.C. € 6.487,99, confinante con corpo scala di ingresso comune, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.502, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.503, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso con autonomo accesso da viale Campo Boario, disimpegno, 4 vani ufficio, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.502 e fg.817/p.29/sub.503, articolandosi all'attualità in ingresso autonomo da viale Campo Boario, 2 disimpegni, 3 vani uffici, archivio.

-Unità immobiliare posta al piano terra, censita al foglio 817, part. 29, sub. 502 (già sub.1), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 7,0 vani, sup. cat. 202 mq, R.C. € 6.055,46, confinante con corpo scala di ingresso comune, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su viale del Campo Boario, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.501 salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, disimpegno, 6 vani uffici, bagno e antibagno, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza al bene censito al fg.817/p.29/sub.501, realizzato in ampliamento del corpo originale pregiudicando la funzionalità di taluni affacci liberi del cespite de quo con la tamponatura di due finestre e la realizzazione di due varchi di comunicazione con il sub.501, articolandosi all'attualità in disimpegno, 5 vani uffici, archivio, coffe break, 2 w.c. e antibagno.

-Unità immobiliare posta al piano terra, censita al foglio 817, part. 29, sub. 503 (già sub.2-3), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 8,0 vani, sup. cat. 209 mq, R.C. € 6.920,52, confinante con corpo scala di ingresso comune, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via delle Conce, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.501, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.504, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 6 vani uffici, 4 w.c., antibagno, oltre ad un'area ospitante l'ascensore ed il pianerottolo di sbarco, apparentemente di uso comune (circostanza che non incide sulla valutazione del bene in quanto oggetto della vendita è l'intero stabile cielo terra), risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.504 e fg.817/p.29/sub.501 realizzato in ampliamento al corpo originale pregiudicando la funzionalità di taluni affacci liberi del cespite de quo con la tamponatura di una finestre e la realizzazione di due varchi in comunicazione tra il sub.501 ed il sub.503, articolandosi all'attualità unitamente al sub.504 in 3 disimpegni, 7 vani uffici, ripostiglio, vano ascensore e 3 w.c. con antibagno.

-Unità immobiliare posta al piano terra, censita al foglio 817, part. 29, sub. 504 (già sub. 8), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 4,0 vani, sup. cat. 51 mq, R.C. € 3.460,25, confinante con distacco su via delle Conce (già via delle Concie - D.C.C. 4738/84 per cambio di toponomastica), unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.501, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.503, salvo se altri, composta catastalmente in 4 vani ufficio con piccolo ripostiglio, risultando di fatto tamponata una finestra e modificata la porta in finestra (variazione del prospetto), variata la disposizione dei tramezzi interni ed accorpato l'uso e la consistenza al bene censito al fg.817/p.29/sub.503 (a cui si rimanda per la descrizione del cespite).

-Unità immobiliare posta al piano primo, censita al foglio 817, part. 29, sub. 505 (già sub. 4), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 7,0 vani, sup. cat. 208 mq, R.C. € 6.055,46, confinante con corpo scala di ingresso comune, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.507, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.506, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 5 vani uffici, bagno, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.506 e fg.817/p.29/sub.507 con cui forma un unico bene come precedentemente descritto nella descrizione generale del P1.

-Unità immobiliare posta al piano primo, censita al foglio 817, part. 29, sub. 506 (già sub. 5), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 5,0 vani, sup. cat. 129 mq, R.C. € 4.325,33, confinante con corpo scala di ingresso comune, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via delle Conce, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.507, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.505, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 4 vani uffici, bagno, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.505 e fg.817/p.29/sub.507 con cui forma un unico bene come precedentemente descritto nella descrizione generale del P1.

-Unità immobiliare posta al piano primo, censita al foglio 817, part. 29, sub. 507 (già sub. 6-7), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 8,0 vani, sup. cat. 221 mq, R.C. € 6.920,50, confinante con corpo scala di ingresso comune, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.506, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.505, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via di Campo Boario, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 7 vani uffici, bagno e piccolo balcone, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.505 e fg.817/p.29/sub.506 con cui forma un unico bene come precedentemente descritto nella descrizione generale del P1.

-Unità immobiliare posta al piano primo interrato, censita al foglio 817, part. 29, sub. 510 (già sub. 508-509, già sub. 6-7) z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 11,00 vani, sup. cat. 361 mq, R.C. € 9.515,72, PS1, articolato in volumi tecnici, ampi spazi ad uso ufficio alternati a locali magazzino ed un servizio igienico dotato di antibagno (oggi demolito), confinante con intercapedini, terrapieno, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via di Campo Boario, salvo se altri, presentando le difformità già illustrate.

Stante le sopraelencate difformità l'immobile staggito necessita di una regolarizzazione dell'intera fabbrica, legittimando (ove possibile) le opere realizzate in contrasto con quanto autorizzato o in fase di autorizzazione

(le istanze di sanatoria pendenti sono di incerto esito principalmente per il superamento della volumetria rispetto al limite massimo di legge) o un ripristino dello stato quo ante con opere e pratiche edilizie che rimarranno a cura, onere e carico dell'eventuale acquirente, consigliando di istaurare con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio (anche statica e funzionale) nel suo complesso con la precisazione che il bene nel suo attuale uso e consistenza risulta privo del certificato di agibilità.



BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.503)



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



BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO 51 (CATASTALMENTE VIA DELLE CONCE N. 15), PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.504)

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



BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO T (FG.817/PART.29/SUB.501)



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



BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.505)



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

BENE N° 6 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 (FG.817/PART.29/SUB.506)

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

BENE N° 7 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO 1 CON ALTANA AL PIANO 2 (FG.817/PART.29/SUB.507)

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

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - PIAZZA VITTORIO BOTTEGO N. 51, PIANO S1 (FG.817/PART.29/SUB.510)

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.502)
PIENA PROPRIETÀ su fabbricato cielo - terra catastalmente ad uso uffici (già residenze) in stabile d'epoca localizzato a Roma nel QUARTIERE X - OSTIENSE, Municipio VIII (ex Municipi XI) con accesso principale da piazza Vittorio Bottego n. 51, nonché da viale Campo Boario s.n.c. (U.S.) elevato su due piani fuori terra, oltre un piano servizi in copertura ed un piano interrato disimpegnati da un corpo scala dotato di ascensore, confinante complessivamente con piazza Vittorio Bottego, viale Campo Boario e via delle Conce (già via delle Concie), salvo se altri. La palazzina è localizzata poco distante dalla stazione di Roma Ostiense (nodo di scambio della Capitale), ben collegato con i mezzi di trasporto pubblico al resto della metropoli (linea B della Metropolitana - fermata Piramide), oltre che posta vicino a numerosi luoghi di interesse storico/artistico, locali culinari, punti vendita ed a molteplici servizi. La sagoma del fabbricato si riscontrava già definita nel P.R.G. del Comune di Roma approvato con R.D.L. n. 981 in data 06/07/1931 testimoniando la grafica la presunta esistenza dell'edificio in epoca antecedente alla Delibera n. 5261/34 quando con l'approvazione del REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA veniva imposto nella Capitale l'ottenimento della propedeutica autorizzazione del Sindaco (prima non necessaria) per l'esecuzione di nuove costruzioni ed antecedente il T.U. - Leggi sanitarie n. 1265 nel 27/07/1934 che introduceva il Certificato di Agibilità pertanto non rilasciato. La preesistenza del fabbricato in epoca remota, seppur non è stato reperito alcun progetto risalente alla data di realizzazione presso l'Archivio Storico Capitolino di Roma, è acclarata anche dalla scritta posta all'interno dell'architrave della porta finestra al piano primo recitante con numeri romani: "REST.-A.D.-MCMXXIX.VII" ovvero in numeri arabi "RESTAURATO NELL'ANNO DOMINI 1937", presupponendo la realizzazione dell'edificio in epoca anteriore al 1934 in virtù del dichiarato restauro del 1937 ipoteticamente escludendo un intervento conservativo su un edificio di soli 3 anni. La registrazione presso il Ministero delle Finanze (Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali) del compendio immobiliare a mezzo di ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (Reggio Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652), attesta, inoltre, la preesistenza dell'immobile in epoca antecedente la LEGGE URBANISTICA n. 1150 del 17/08/1942, che, per la prima volta, regolava l'attività edilizia (art. 31) in tutto il territorio nazionale (non solo a Roma) introducendo per le nuove costruzioni l'ottenimento di una preventiva "licenza edilizia", circostanza che legittima, ai soli sensi della detta legge, il bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e impone ai fini della regolarità del bene un confronto dello stato di fatto con la grafica catastale della PLANIMETRIA DI IMPIANTO risalente al 1939 risultante dalle schede n. 7867360 (fg.817/p.29/sub.1 APPARTAMENTO int.1/P.T. articolato in ingresso, disimpegno, corridoio, 5 camere, cucina, bagno), n. 7867362 (fg.817/p.29/sub.2 APPARTAMENTO int.1/P.T. articolato in ingresso, disimpegno, 5 camere, cucina, bagno), n. 7867361 (fg.817/p.29/sub.3 APPARTAMENTO DEL PORTIERE/P.T. articolato in ingresso, piccola cucina e camera), n. 7867364 (fg.817/p.29/sub.5 APPARTAMENTO int.4/P1 articolato in ingresso, disimpegno, 3 camere, cucina, bagno), n. 7867363 (fg.817/p.29/sub.6-7 APPARTAMENTO interni nn. 5-6-7/P1 articolato in ingresso, corridoio, disimpegno, 6 camere, cucina, bagno e piccolo balcone, oltre all'AMPIO LOCALE SCANTINATO posto al PS1 articolato in cantine, locali deposito, vani accessori e ALTANA posta al piano secondo sul terrazzo di copertura), mentre la scheda relativa al fg.817/p.29/sub. 4 non veniva fornita dall'Agenzia delle Entrate come anche la doc. relativa al sub. 8 la cui preesistenza era attestata parzialmente nella scheda n. 7867362. Per le successive opere interne comportanti cambiamento di destinazione d'uso del fabbricato da abitazioni ad uffici privati, con fusione delle varie unità in un'unica e all'ampliamento mediante chiusura del cortile interno (riguardante il PT e P1 dello stabile con

costruzione di un solaio intermedio e di copertura) di una porzione di corte annessa chiusa solo al piano terra, mediante copertura in struttura metallica (quest'ultima avente anche accesso autonomo da via del Campo Boario n. 54 identificata al fg.871/p.30 da accertare nella proprietà), realizzate sine titolo, vennero presentate istanze di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 in data 01/03/1995 con i protocolli n. 61624/sott. 1, n. 61624/sott. 2, n. 61624/sott. 3 in cui si dava atto che gli ampliamenti non autorizzati (Tipologia 1 interessante principalmente i subalterni n. 501 e n. 505) si estendevano su una superficie complessiva di 289,26 mq, mentre il cambio di destinazione (Tipologia 4), con relativa fusione delle unità preesistenti, riguardava l'intera superficie netta originaria dello stabile fuori terra pari a mq 841,66, oltre a mq 390,08 di superficie netta del piano interrato, adibito a depositi e archivi a servizio dei sovrastanti uffici, calcolando quindi la superficie da condonare in mq 1.075,708 [= mq 841,66 + (mq 390,08 x 0,60)]. Analizzando la domanda di sanatoria in itinere, è palese che l'ampliamento di mq 289,26 in Tipologia 1 supera il limite massimo consentito dall'art. 39 della legge 724/1994 pari a 750,00 mc, imponendo dubbi sul rilascio del titolo legittimatorio per la maggiore volumetria realizzata. Altresì, non veniva reperito da questo perito, salvo altro non analizzato, alcun titolo o richiesta per l'installazione dell'impianto ascensore che seppur presente nelle planimetrie catastali successivamente depositate nel fascicolo di condono, non si evinceva nei grafici acclusi alla domanda di sanatoria inizialmente consegnata presso la P.A. Tali circostanze, oltre alle considerazioni legate alla mancanza di legittimità dell'attuale uso e conformazione del bene (istanze di condono pendenti) e della possibile spiacevole ipotesi di dover ripristinare i luoghi a seguito di future disposizioni della P.A., seppur rimettendosi al preposto ufficio per ogni decisione definitiva all'esito dell'iter procedurale, ha comportato l'applicazione di una percentuale di deprezzamento dal valore di stima di cui si dirà in seguito. Inoltre, ai sensi della Legge 326/2003 veniva presentata la domanda di condono 0/553694/0 (il cui esito, non assicurato in tale sede, sarà deciso dalla P.A. a conclusione dell'iter procedurale in itinere) per la non autorizzata ristrutturazione edilizia con cambio d'uso ad uffici del piano seminterrato dell'immobile per una superficie netta di mq 199,99 censita al foglio 817, part. 29, sub. 508 e sub 509 oggi sub. 510. **ATTUALMENTE IL FABBRICATO È COMPOSTO DI:**

- PIANO INTERRATO (fg.817/part.29/sub.510) articolato in volumi tecnici, ampi spazi ad uso ufficio, locali magazzino ed un servizio igienico (bagno ed antibagno oggi demoliti). Lo stato dei luoghi attuali presenta disallineamenti con la grafica catastale e quanto chiesto di sanare ai sensi della L. 326/03 con istanza 0/553694/0, oltre ad alcune incongruenze quali la diversa rappresentazione di un pilastro, la mancanza di un'altra colonna, la variazione di talune aperture esterne, la realizzazione di un piccolo vano in ampliamento verso l'intercapedine/terrapieno contenente oltre al passaggio di taluni impianti anche un manufatto in eternit.
- PIANO TERRA (fg.817/part.29/sub.501-502-503-504) articolato in 14 vani uffici, 5 servizi igienici, 2 antibagno, 7 disimpegni, 3 archivi, coffee break, oltre scala comune disimpegnate verticalmente l'edificio ed ascensore con relativo pianerottolo di imbarco, presentando rispetto a quanto chiesto di sanare ai sensi della L. 724/94 con il prot. 0/61624/sott.1-2-3 una diversa distribuzione dei tramezzi interni e l'inserimento del vano ascensore.
- PIANO PRIMO (fg.817/part.29/sub.505-506-507) articolato in 21 vani uffici, 2 blocchi di servizi igienici, 7 disimpegni, 1 ripostiglio, coffee break e piccolo balconcino, oltre scala comune disimpegnate verticalmente l'edificio e l'impianto ascensore con relativo pianerottolo di sbarco, presentando rispetto a quanto chiesto di sanare ai sensi della L. 724/94 con il prot. 0/61624/sott.1-2-3 una diversa distribuzione dei tramezzi interni e l'inserimento del vano ascensore.
- PIANO SECONDO COPERTURE (fg.817/part.29/sub.507/parte) composto dal lastrico solare di copertura comprendente manufatti accessori quali il torrino delle scale e dell'ascensore, un locale tecnico, oltre ad una altana (vano ad uso deposito non ispezionabile).

Il compendio immobiliare, seppur unito nell'uso e nella consistenza, risulta presso il C.d.F. articolato in distinte unità immobiliari: -Unità immobiliare posta al piano terra, censita al foglio 817, part. 29, sub. 501, z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 224 mq, R.C. € 6.487,99, confinante con corpo scala di ingresso comune, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.502, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.503, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso con autonomo accesso da viale Campo Boario, disimpegno, 4 vani ufficio, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.502 e fg.817/p.29/sub.503, articolandosi all'attualità in

ingresso autonomo da viale Campo Boario, 2 disimpegni, 3 vani uffici, archivio. -Unità immobiliare posta al piano terra, censita al foglio 817, part. 29, sub. 502 (già sub.1), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 7,0 vani, sup. cat. 202 mq, R.C. € 6.055,46, confinante con corpo scala di ingresso comune, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su viale del Campo Boario, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.501 salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, disimpegno, 6 vani uffici, bagno e antibagno, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza al bene censito al fg.817/p.29/sub.501, realizzato in ampliamento del corpo originale pregiudicando la funzionalità di taluni affacci liberi del cespite de quo con la tamponatura di due finestre e la realizzazione di due varchi di comunicazione con il sub.501, articolandosi all'attualità in disimpegno, 5 vani uffici, archivio, coffe break, 2 w.c. e antibagno. -Unità immobiliare posta al piano terra, censita al foglio 817, part. 29, sub. 503 (già sub.2-3), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 8,0 vani, sup. cat. 209 mq, R.C. € 6.920,52, confinante con corpo scala di ingresso comune, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via delle Conce, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.501, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.504, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 6 vani uffici, 4 w.c., antibagno, oltre ad un'area ospitante l'ascensore ed il pianerottolo di sbarco, apparentemente di uso comune (circostanza che non incide sulla valutazione del bene in quanto oggetto della vendita è l'intero stabile cielo terra), risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.504 e fg.817/p.29/sub.501 realizzato in ampliamento al corpo originale pregiudicando la funzionalità di taluni affacci liberi del cespite de quo con la tamponatura di una finestre e la realizzazione di due varchi in comunicazione tra il sub.501 ed il sub.503, articolandosi all'attualità unitamente al sub.504 in 3 disimpegni, 7 vani uffici, ripostiglio, vano ascensore e 3 w.c. con antibagno. -Unità immobiliare posta al piano terra, censita al foglio 817, part. 29, sub. 504 (già sub. 8), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 4,0 vani, sup. cat. 51 mq, R.C. € 3.460,25, confinante con distacco su via delle Conce (già via delle Concie - D.C.C. 4738/84 per cambio di toponomastica), unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.501, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.503, salvo se altri, composta catastalmente in 4 vani ufficio con piccolo ripostiglio, risultando di fatto tamponata una finestra e modificata la porta in finestra (variazione del prospetto), variata la disposizione dei tramezzi interni ed accorpato l'uso e la consistenza al bene censito al fg.817/p.29/sub.503 (a cui si rimanda per la descrizione del cespite). -Unità immobiliare posta al piano primo, censita al foglio 817, part. 29, sub. 505 (già sub. 4), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 7,0 vani, sup. cat. 208 mq, R.C. € 6.055,46, confinante con corpo scala di ingresso comune, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.507, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.506, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 5 vani uffici, bagno, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.506 e fg.817/p.29/sub.507 con cui forma un unico bene come precedentemente descritto nella descrizione generale del P1. -Unità immobiliare posta al piano primo, censita al foglio 817, part. 29, sub. 506 (già sub. 5), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 5,0 vani, sup. cat. 129 mq, R.C. € 4.325,33, confinante con corpo scala di ingresso comune, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via delle Conce, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.507, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.505, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 4 vani uffici, bagno, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.505 e fg.817/p.29/sub.507 con cui forma un unico bene come precedentemente descritto nella descrizione generale del P1. -Unità immobiliare posta al piano primo, censita al foglio 817, part. 29, sub. 507 (già sub. 6-7), z.c. 3, classe 4, cat. A/10, consistenza 8,0 vani, sup. cat. 221 mq, R.C. € 6.920,50, confinante con corpo scala di ingresso comune, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.506, unità immobiliare censita fg.817/part.29/sub.505, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via di Campo Boario, salvo se altri, composta catastalmente in ingresso, 2 disimpegni, 7 vani uffici, bagno e piccolo balcone, risultando di fatto variata nella disposizione dei tramezzi interni ed accorpata nell'uso e nella consistenza ai beni censiti al fg.817/p.29/sub.505 e fg.817/p.29/sub.506 con cui forma un unico bene come precedentemente descritto nella descrizione generale del P1. -Unità immobiliare posta al piano primo interrato, censita al foglio 817, part. 29, sub. 510 (già sub. 508-509, già sub. 6-7) z.c. 3, classe 4, cat.

A/10, consistenza 11,00 vani, sup. cat. 361 mq, R.C. € 9.515,72, PS1, articolato in volumi tecnici, ampi spazi ad uso ufficio alternati a locali magazzino ed un servizio igienico dotato di antibagno (oggi demolito), confinante con intercapedini, terrapieno, distacco su piazza Vittorio Bottego, distacco su via di Campo Boario, salvo se altri, presentando le difformità già illustrate. Stante le sopraelencate difformità l'immobile staggito necessita di una regolarizzazione dell'intera fabbrica, legittimando (ove possibile) le opere realizzate in contrasto con quanto autorizzato o in fase di autorizzazione (le istanze di sanatoria pendenti sono di incerto esito principalmente per il superamento della volumetria rispetto al limite massimo di legge) o un ripristino dello stato quo ante con opere e pratiche edilizie che rimarranno a cura, onere e carico dell'eventuale acquirente, consigliando di istaurare con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio (anche statica e funzionale) nel suo complesso con la precisazione che il bene nel suo attuale uso e consistenza risulta privo del certificato di agibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 29, Sub. 502, Zc. 3, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 787.800,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince, nella zona omogenea, per UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE DI UFFICI un valore di €/mq 2.900,00 (min. €/mq 2.400,00 - max €/mq 3.400,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince un valore di €/mq 2.900,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 3.176,00 (min. €/mq 2.424,00 - max €/mq 3.928,00) per un valore medio complessivo di circa €/mq 2.992,00 che potrebbe essere incrementato di un 30% giungendo al valore unitario pari a €/mq 3.889,60 arrotondato a circa €/mq 3.900,00, considerando le parti comuni ed essendo parte di un fabbricato storico ispirato allo stile architettonico tardo rinascimentale, di aspetto autorevole, arricchito in facciata con stucchi, marcapiani, bugnati che rendono l'aspetto prestigioso nella sua semplicità ed adatto alla funzione di rappresentanza, acclarata anche dalla localizzazione ed affacci su ampia piazza (p. Vittorio Bottego) e larghe strade (v. delle Conce e v.le del Campo Boario), vicino al centro cittadino, alla stazione di Roma Ostiense (nodo di scambio della Capitale) ed alla Metropolitana di Roma fermata Piramide (linea B), in prossimità di numerosi luoghi di interesse storico/artistico, locali culinari, punti vendita e molteplici servizi quali biblioteche, Scuole (Istituti superiori/Accademia Belle Arti/Dipartimenti Universitari), ambulatori, farmacie, supermercati, etc.

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503)

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 29, Sub. 503, Zc. 3, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 815.100,00

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

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504)

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 29, Sub. 504, Zc. 3, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 198.900,00

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

- Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501)
 Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n.1.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 29, Sub. 501, Zc. 3, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 873.600,00
 Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 1.
- Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505)
 Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n.1.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 29, Sub. 505, Zc. 3, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 811.200,00
 Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 1.
- Bene N° 6** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506)
 Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n.1.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 29, Sub. 506, Zc. 3, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 503.100,00
 Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 1.
- Bene N° 7** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507)
 Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n.1.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 29, Sub. 507, Zc. 3, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 861.900,00
 Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 1.
- Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510)
 Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n.1.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 817, Part. 29, Sub. 510, Zc. 3, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 994.500,00
 Si rimanda a quanto illustrato per il BENE N. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T	202,00 mq	3.900,00 €/mq	€ 787.800,00	100,00%	€ 787.800,00

(fg.817/part.29/sub.502)					
Bene N° 2 - Ufficio Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.503)	209,00 mq	3.900,00 €/mq	€ 815.100,00	100,00%	€ 815.100,00
Bene N° 3 - Ufficio Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego 51 (catastalmente via delle Conce n. 15), piano T (fg.817/part.29/sub.504)	51,00 mq	3.900,00 €/mq	€ 198.900,00	100,00%	€ 198.900,00
Bene N° 4 - Ufficio Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano T (fg.817/part.29/sub.501)	224,00 mq	3.900,00 €/mq	€ 873.600,00	100,00%	€ 873.600,00
Bene N° 5 - Ufficio Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.505)	208,00 mq	3.900,00 €/mq	€ 811.200,00	100,00%	€ 811.200,00
Bene N° 6 - Ufficio Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 (fg.817/part.29/sub.506)	129,00 mq	3.900,00 €/mq	€ 503.100,00	100,00%	€ 503.100,00
Bene N° 7 - Ufficio Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano 1 con altana al piano 2 (fg.817/part.29/sub.507)	221,00 mq	3.900,00 €/mq	€ 861.900,00	100,00%	€ 861.900,00
Bene N° 8 - Ufficio Roma (RM) - piazza Vittorio Bottego n. 51, piano S1 (fg.817/part.29/sub.510)	255,00 mq	3.900,00 €/mq	€ 994.500,00	100,00%	€ 994.500,00
Valore di stima:					€ 5.846.100,00

Valore di stima: € 5.846.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	5,00	%
Presenza di irregolarità (v. cap. "regolarità edilizia") - manutenzioni - istanze di sanatoria pendenti - mancanza del certificato di agibilità	35,00	%

Valore finale di stima: € 3.500.000,00

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

Roma, li 27/12/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - 01. ESTRATTO DI MAPPA ORIGINALE DI IMPIANTO ed ESTRATTO ATTUALE DI MAPPA CATASTALE fg. 817 part. 29
- ✓ Visure e schede catastali - 02. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 817 part 29 sub 501
- ✓ Visure e schede catastali - 03. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 817 part 29 sub 502
- ✓ Visure e schede catastali - 04. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 817 part 29 sub 503
- ✓ Visure e schede catastali - 05. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 817 part 29 sub 504
- ✓ Visure e schede catastali - 06. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 817 part 29 sub 505
- ✓ Visure e schede catastali - 07. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 817 part 29 sub 506
- ✓ Visure e schede catastali - 08. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 817 part 29 sub 507
- ✓ Visure e schede catastali - 09. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 817 part 29 sub 508
- ✓ Visure e schede catastali - 10. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 817 part 29 sub 509
- ✓ Visure e schede catastali - 11. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 817 part 29 sub 510
- ✓ Planimetrie catastali - 12. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 1
- ✓ Planimetrie catastali - 13. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 2
- ✓ Visure e schede catastali - 14. ACCESSO ATTI 107810_2024 - planimetria impianto fg.817_part.29_sub.4 NON TROVATA
- ✓ Planimetrie catastali - 15. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 3
- ✓ Planimetrie catastali - 16. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 5
- ✓ Planimetrie catastali - 17. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 6
- ✓ Planimetrie catastali - 18. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 7

- ✓ Planimetrie catastali - 19. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 8
- ✓ Planimetrie catastali - 20. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 501
- ✓ Planimetrie catastali - 21. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 502
- ✓ Planimetrie catastali - 22. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 503
- ✓ Planimetrie catastali - 23. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 504
- ✓ Planimetrie catastali - 24. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 505
- ✓ Planimetrie catastali - 25. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 506
- ✓ Planimetrie catastali - 26. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 507
- ✓ Planimetrie catastali - 27. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 508
- ✓ Planimetrie catastali - 28. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 509
- ✓ Planimetrie catastali - 29. PLANIMETRIA CATASTALE fg 817 part 29 sub 510
- ✓ Visure e schede catastali - 30. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 817 part 30- Catasto Terreni
- ✓ Visure e schede catastali - 31. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 817 part 29 - Catasto Terreni
- ✓ Visure e schede catastali - 32. elenco immobili fg. 817 part 29
- ✓ Atto di provenienza - 33. ATTO di COMPRAVENDITA rep 61462 del 20.12.1995
- ✓ Atto di provenienza - 34. ATTO di COMPRAVENDITA rep 71575 del 10.03.1999
- ✓ Atto di provenienza - 35. VERBALE rep 72185 del 27.05.1999
- ✓ Estratti di mappa - 36. ESTRATTO PIANTA 1931 - PRG 1932
- ✓ Altri allegati - 37. PROGETTO EDILIZIO 24362_63
- ✓ Altri allegati - 38. ISTANZA DI CONDONO prot. 0_61624_sott.1
- ✓ Altri allegati - 39. ISTANZA DI CONDONO prot. 0_61624_sott.2
- ✓ Altri allegati - 40. ISTANZA DI CONDONO prot. 0_61624_sott.3
- ✓ Altri allegati - 41. ISTANZA CONDONO 0-553994-0
- ✓ Altri allegati - 42. D.C.C. 4738_84_cambio di toponomastica da via delle Concie a via delle Conce
- ✓ Altri allegati - 43. RILIEVO ARCHITETTONICO PT - P1
- ✓ Altri allegati - 44. RILIEVO ARCHITETTONICO PT
- ✓ Altri allegati - 45. RILIEVO ARCHITETTONICO P1
- ✓ Foto - 46. RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO
- ✓ Foto - 47. RILIEVO FOTOGRAFICO PT
- ✓ Foto - 48. RILIEVO FOTOGRAFICO P1



- ✓ Foto - 49. RILIEVO FOTOGRAFICO P2
- ✓ Foto - 50. RILIEVO FOTOGRAFICO PS1
- ✓ Altri allegati - 51. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

