

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 947/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

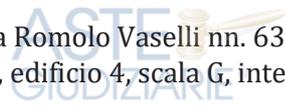
**** *Omissis* ****

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	14
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	15
Confini	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	15
Consistenza	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	16
Cronistoria Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	23
Dati Catastali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	24

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	25
Stato conservativo	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	25
Parti Comuni	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	29
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	29
Stato di occupazione	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	30
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	31
Provenienze Ventennali	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	31
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	32
Formalità pregiudizievoli	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	32
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	34
Normativa urbanistica	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	35
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	35
Regolarità edilizia	36



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra 36



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra 42

Stima / Formazione lotti..... 43

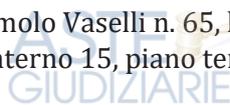


In data 28/02/2023, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO con CANTINA sito in Roma alla via Romolo Vaselli con accesso dai civici n. 63 (pedonale) e n. 65 (carrabile), zona Torre Angela, Municipio Roma VI, località Colle Monfortani, parte dell'EDIFICIO 4" insistente all'interno di un complesso intercondominiale assieme ad altri quattro edifici simili per consistenza e finitura.



Il fabbricato comprendente le porzioni immobiliari staggite, fa parte di un complesso di cinque edifici residenziali, realizzati sull'area ricompresa nel Piano Particolareggiato di zona "O" n.16 "Colle Mentuccia - Ponte di Nona", già censita in C.T. al foglio 665, particella 981 scaturita dalla fusione dei precedenti mappali 882 (già part. 29) e 884 (già part. 44). L'edificio venne realizzato a seguito di Convenzione Urbanistica (portante in particolare la cessione in favore del Comune di Roma delle aree con destinazione pubblica ricadenti nel perimetro del P.P.) intervenuta con il Comune di Roma a rogito del Notaio G. Gilardoni di Roma del 22/03/2007, rep. 28431/10746, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Roma 1 in data 05/04/2007 al n. 23580 di formalità e in data 06/06/2008 al n. 39945 di formalità (cessione di aree), sulla base del PROGETTO EDILIZIO 34875/2007 autorizzato con P.d.C. 278/08 (atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Guido Gilardoni rep. 30069 del 26/02/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 29/02/2008 alla formalità 13635) variato con D.I.A. prot. 57911 del 27/09/2010 (atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Guido Gilardoni rep. 37019 del 13/06/2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 16/06/2011 alla formalità 41835). Al momento non risulta dagli archivi informatizzati del Dip. P.A.U. di Roma Capitale rilasciato il certificato di agibilità (dichiarato dalla società costruttrice nell'atto di provenienza richiesto con prot. 85438/11).

Il bene identificato presso il C.d.F. al foglio 665, part. 981. sub. 224, cat. A/2, z.c. 6, cl. 6, cons. 4,5 vani, sup. cat. 75 mq, R.C. € 732,08 si compone nell'APPARTAMENTO posto al piano terra della scala G, distinto con l'interno



n. 3, confinante con appartamento int. 2 della scala G (fg.665/part.981/sub.223), passaggio condominiale su tre lati (fg.665/part.981/sub.1-B.C.N.C.), corpo scala G (fg.665/part.981/sub.221-B.C.N.C.), salvo se altri ed articolato in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 camere, area porticata e corte pertinenziale esterna, oltre alla CANTINA posta al piano quarto (sottotetto), distinta con il n. 19, confinante con cantina n. 18 (fg.665/part.981/sub.223), cantina n. 20 (fg.665/part.981/sub.225), corridoio di accesso (fg.665/part.981/sub.221-B.C.N.C.), salvo se altri, con pianta rettangolare regolare interrotta dalla presenza di una protuberanza, di fatto dimensionalmente maggiore rispetto alla rappresentazione grafica legittimata.

L'unità abitativa rispetto a quanto autorizzato presenta una protuberanza nell'angolo cottura e nell'area soggiorno sulla parete posta a Nord/Ovest, che di contro diventa complanare a Sud/Est ove è rappresentato progettualmente un pilastro disallineato rispetto al filo murario, mentre esternamente presenta, in difformità, un piccolo manufatto in muratura per alloggiamento di contatori/impianti.

Il compendio immobiliare necessita, salvo l'esistenza di varianti non reperite, della presentazione di pratiche edilizie da sottoporre al giudizio discrezionale della P.A. e non garantite in questa sede, atte alla regolarizzazione dello stato dei luoghi rilevandosi prevalentemente in difformità dai titoli rilasciati disallineamenti pilastri/muratura perimetrale e/o realizzazione di cavedi/piccoli manufatti edili.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

PIENA PROPRIETÀ su POSTO AUTO SCOPERTO sito in Roma alla via Romolo Vaselli civ. n. 65, zona Torre Angela, Municipio Roma VI, località Colle Monfortani, parte dell'“EDIFICIO 4” insistente all'interno di un complesso intercondominiale assieme ad altri quattro edifici simili per consistenza e finitura.

Il fabbricato comprendente il bene staggito, fa parte di un complesso di cinque edifici residenziali, realizzati sull'area ricompresa nel Piano Particolareggiato di zona “O” n.16 “Colle Mentuccia – Ponte di Nona”, già censita in C.T. al foglio 665, particella 981 scaturita dalla fusione dei precedenti mappali 882 (già part. 29) e 884 (già part. 44). L'edificio venne realizzato a seguito di Convenzione Urbanistica (portante in particolare la cessione in favore del Comune di Roma delle aree con destinazione pubblica ricadenti nel perimetro del P.P.) intervenuta con il Comune di Roma a rogito del Notaio G. Gilardoni di Roma del 22/03/2007, rep. 28431/10746, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Roma 1 in data 05/04/2007 al n. 23580 di formalità e in data 06/06/2008 al n. 39945 di formalità (cessione di aree), sulla base del PROGETTO EDILIZIO 34875/2007 autorizzato con P.d.C. 278/08 (atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Guido Gilardoni rep. 30069 del 26/02/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 29/02/2008 alla formalità 13635) variato con D.I.A. prot. 57911 del 27/09/2010 (atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Guido Gilardoni rep. 37019 del 13/06/2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 16/06/2011 alla formalità 41835).

Il bene, di comodo accesso e manovra, distinto con il n. 15 identificato presso il C.d.F. al foglio 665, part. 981. sub. 262, cat. C/6, z.c. 6, cl. 8, cons. 11 mq, R.C. € 23,86, confina con posto auto n. 16 (fg.665/part.981/sub.261), posto auto n. 14 (fg.665/part.981/sub.263), area di accesso e manovra (fg.665/part.981/sub.1-B.C.N.C.), salvo

se altri, presentando una pianta rettangolare regolare conformemente a quanto legittimato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

Nella certificazione attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari a firma del Notaio Rocco Mancuso di Lecce, depositata negli atti del fascicolo telematico, si legge:

“al ventennio il terreno distinto nel NCT al Fgl. 665, pc. 44 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato a: **** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per la quota di 18/108 cadauno, a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****) per il diritto di proprietà 2/108, **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 36/108, a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****) per il diritto di proprietà pari a 4/108, **** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****), **** Omissis **** per la quota di 6/108 cadauno della piena proprietà, a loro pervenuti in virtù di trascrizioni n. 60638 del 19.12.1985, n. 36619 del 12.07.1988, n. 20774 del 16.04.1991, n. 49507 del 07.12.1998, n. 4041 del 27.01.2000 e n. 43690 del 20.07.2001”

Nella relazione ex art 567 c.p.c., si indicano le trascrizioni degli atti di provenienza della particella 44 del foglio 665 (date e formalità), non venendo citati i nomi dei notai, i repertori, le parti e le date dei rogiti di acquisto. Tale circostanza non ha permesso di verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sebbene dichiarata dal Notaio redattore anche sul terreno di sedime e pertinenza del fabbricato comprendente i cespiti staggiti.

RIGURADO AL DETTO TERRENO (FG.665/PART.44) SI PRECISA:

- la particella 44 del foglio 665, di mq 477.250,00, in data 27/05/2005 veniva variata con FRAZIONAMENTO

RM0383755, tra altre, nella particella 884 di mq 7.076,00 e nella particella 882 di mq 194,00.

- in data 20/05/2010 la particella 884 di mq 7.076,00 del foglio 665 veniva variata con TIPO MAPPALE RM0607993 nella particella 981 di mq 7.076,00.

- in data 20/05/2010 la particella 981 di mq 7.076,00 del foglio 665 e la particella 882 di mq 194,00 venivano accorpate con lo stesso TIPO MAPPALE RM0607993 nella particella 981 di mq 7.270,00 (= 7.076,00 mq + 194,00 mq) di qualità ENTE URBANO (area di sedime e pertinenza dei beni staggit).

DALLA ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE T629 DEL 03/04/2024 ESEGUITA DALLA SCRIVENTE SUL BENE IDENTIFICATO AL FG.665/PART.44 (CATASTO TERRENI) È EMERSO:

1.TRASCRIZIONE del 27/01/2000 - Registro Particolare 4041 Registro Generale 5983 Pubblico ufficiale GIROLAMI PAOLO Repertorio 55362/4284 del 28/12/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

Documenti successivi correlati:

- Trascrizione n. 31271 del 20/04/2012
- Trascrizione n. 17900 del 13/03/2017
- Annotazione n. 13819 del 20/10/2020 (RIQUALIFICAZIONE DEGLI EFFETTI)

2.TRASCRIZIONE del 22/11/2003 - Registro Particolare 67235 Registro Generale 103012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 9138/1 del 10/03/2003 DOMANDA GIUDIZIALE - RESCISSIONE.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4590 del 08/02/2008 (ANNOTAZIONE AD ATTO)

3.TRASCRIZIONE del 22/04/2004 - Registro Particolare 26116 Registro Generale 40193 Pubblico ufficiale NOLA GIANVINCENZO Repertorio 79883/12802 del 19/04/2004 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE.

4.TRASCRIZIONE del 21/07/2005 - Registro Particolare 57750 Registro Generale 99506 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 6818 del 26/05/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4861 del 11/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)

5.TRASCRIZIONE del 25/10/2006 - Registro Particolare 87397 Registro Generale 143993 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 99872 del 01/03/2004 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI.



6.ANNOTAZIONE del 11/02/2008 - Registro Particolare 4861 Registro Generale 17346 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 727 del 13/10/2005 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 57750 del 2005

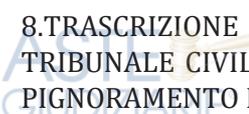


7.Rettifica a TRASCRIZIONE del 20/04/2012 - Registro Particolare 31271 Registro Generale 42191 Pubblico ufficiale GIROLAMI PAOLO Repertorio 55362/4284 del 28/12/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4041 del 2000



8.TRASCRIZIONE del 28/09/2012 - Registro Particolare 68417 Registro Generale 94161 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 0 del 23/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

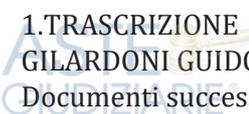




DALLA ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE T743 DEL 03/04/2024 ESEGUITA DALLA SCRIVENTE SUL BENE IDENTIFICATO AL FG.665/PART.884 (CATASTO TERRENI) È EMERSO:

1.TRASCRIZIONE del 19/10/2005 - Registro Particolare 82530 Registro Generale 141643 Pubblico ufficiale GILARDONI GUIDO Repertorio 25653 del 13/10/2005 ATTO TRA VIVI - PERMUTA.

Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 29373 del 03/05/2007



2. TRASCRIZIONE del 19/10/2005 - Registro Particolare 82531 Registro Generale 141644 Pubblico ufficiale GILARDONI GUIDO Repertorio 25653 del 13/10/2005 ATTO TRA VIVI - PERMUTA.



3. TRASCRIZIONE del 26/04/2007 - Registro Particolare 27710 Registro Generale 81321 Pubblico ufficiale GILARDONI GUIDO Repertorio 28570/10817 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



4. TRASCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 29374 Registro Generale 85249 Pubblico ufficiale GILARDONI GUIDO Repertorio 28570/10817 del 20/04/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ANNOTAZIONE del 15/10/2007 - Registro Particolare 57344 Registro Generale 183519 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 1110 del 06/07/2005.



SI PRECISA CHE PRESSO IL CATASTO DEI TERRENI E DEI FABBRICATI, OLTRE CHE DA INDAGINI ESPERITE, EMERGONO I SEGUENTI PASSAGGI DI PROPRIETA' (RICOSTRUZIONE NON PROBATORIA), PER L'AREA DI SEDIME E PERTINENZA DELL'EDIFICIO COMPRENDENTE I CESPITI STAGGITI:

A)Già dall'impianto meccanografico catastale del 19/02/1979 il terreno censito nella foglia 665, part. 44 (area di sedime e pertinenza del fabbricato di cui sono parte i cespiti staggiti) risultava intestato catastalmente a:

- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/18 (=36/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto 1/2 (=54/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto 1/2 (=54/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/18 (=36/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)

B)In data 28/01/1982 con dati derivanti da atto a rogito del Notaio Traversi Franco di Roma, rep. 10606, registrato a Roma il 15/02/1982, rep. 7176 (atto non reperito) il fondo censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 665, particella 44 (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti) risultava per il diritto di proprietà pari a 5/18 (=30/108) intestato a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108) a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

C)In data 28/01/1982 con dati derivanti da atto a rogito del Notaio Traversi Franco di Roma, rep. 10607, registrato a Roma il 17/02/1982, rep. 7809 (atto non reperito), catastalmente il fondo censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 665, particella 44 (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti) risultava intestato a:

- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 4/18 (=24/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto 1/2 (=54/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 2/18 (=12/108)

- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/18 (=36/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto $\frac{1}{2}$ (=54/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)

D) In data 25/11/1985 con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma, rep. 35226, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 19/12/1985 ai nn. 86367/60638 (si acclude in allegato la nota di trascrizione) il sig. **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva alla società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, tra altri, la quota di proprietà pari a 1/6 (=18/108) del bene censito presso il Catasto dei Terreni al mappale 44 del foglio 665 di 47 ettari, 72 are, 50 centiare (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti).

E) In data 24/06/1997 con ATTO DI ASSEGNAZIONE BENI SOCIALI a rogito del Notaio Misurale di Roma, rep. 126854 (atto non reperito), la quota di proprietà pari a 1/6 (=18/108) del bene censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 665, particella 44 (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti) veniva intestato a **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

F) In data 24/11/1998 con atto di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma, rep. 134669, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 07/12/1998 ai nn. 75518/49507 (si acclude la nota di trascrizione) la società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** trasferiva, oltre ad altro, la quota di proprietà pari a 1/6 (=18/108) del bene censito presso il Catasto dei Terreni al mappale 44 del foglio 665 di 47 ettari, 72 are, 50 centiare (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti) alla società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

G) In data 28/12/1999 con ATTO DI COMPRAVENDITA (si acclude la nota di trascrizione) a rogito del Notaio Girolamo Paolo di Frascati del 28/12/1999, rep. 55362/4284, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 27/01/2000 ai nn. 5983/4041 la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** trasferiva, tra altri, la quota di proprietà pari a 1/18 del bene censito presso il Catasto dei Terreni al mappale 44 del foglio 665 di 47 ettari, 72 are, 50 centiare (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti) a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, risultando per la formalità 4041 del 27/01/2000:

- Annotazione presentata il 20/10/2020 (Atto Giudiziario del 11/07/2019, rep. 14670, Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Roma C.F. 80255370589 - RIQUALIFICAZIONE DEGLI EFFETTI) - Reg. Part. 13819 - Reg. Gen. 103700 (nota acclusa in allegato).
- Rettifica a Trascrizione del 20/04/2012 - Reg. Part. 31271 - Reg. Gen. 42191.
- Trascrizione presentata in data 13/03/2017 - Reg. Part. 17900 - Reg. Gen. 27425 (atto accluso in allegato).

H) In data 16/07/2001 veniva stipulato l'ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (si acclude in allegato la nota di trascrizione) a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma del, rep. 148521, a favore di "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** contro "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per la quota di 1/6 (=18/108).

ed hanno stabilito che sulle stesse spetteranno indivisamente a ciascun cedente diritti delle seguenti porzioni: **** Omissis **** 143,92/1.000,00; **** Omissis **** 143,92/1.000,00; **** Omissis **** 287,84/1.000,00; **** Omissis **** 55,55/1.000,00; **** Omissis **** 45,51/1.000,00; **** Omissis **** 18,52/1.000,00; **** Omissis **** 22,75/1.000,00; ##*****# 22,75/1.000,00; Le parti si sono reciprocamente impegnata a sottoscrivere a costruzioni ultimate e ad accatastamento presentato un atto pubblico di ricognizione da registrare e trascrivere per individuare con esatti riferimenti catastali le singole unità immobiliari cedute costituenti nel loro complesso il 20% della cubatura del comparto. Le predette unità immobiliari dovranno essere realizzate e rifinite a regola d'arte, in conformità dei progetti e delle prescrizioni della P.A. , nonché con le caratteristiche costruttive rilevabili dal documento che all'atto in oggetto trovasi allegato sotto la lettera Q, il tutto entro il termine essenziale nell'interesse del gruppo dei cedenti dei 36 mesi dal rilascio dei Permessi di Costruire.”

La formalità 82530 del 19/05/2005 risulta annotata di:

- Rettifica a Trascrizione presentata il 03/05/2007 – Reg. Part. 29373 – Reg. Gen. 85248 (nota acclusa in allegato).

L)In data 22/01/2007 veniva sottoscritta la RETTIFICA ALL'ATTO DI PERMUTA predetto (si acclude in allegato la nota di trascrizione) a rogito del Notaio Guido Gilardoni di Roma, rep. 28037/10567 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 03/05/2007 ai nn. 85248/29373 a favore della società “**** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per la quota di 55,55/1000, contro la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

NELLA SEZIONE D (ULTERIORI INFORMAZIONI) DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE SI LEGGE:

“Con l'atto di permuta a rogito notaio Guido Gilardoni di Roma in data 13 ottobre 2005, rep. 25653/9237, trascritto a Roma il 19 ottobre 2005 al n. 82530 di formalità la sig.ra **** Omissis **** per la quota corrispondente a 6/108 indivisi e gli altri comproprietari per i residui 108, avevano ceduto alla “**** Omissis ****” le aree edificabili site in Comune di Roma località Colle Mentuccia - Ponte di Nona in permuta del 20% della volumetria complessivamente realizzanda sulle aree stesse. Nell'ambito del 20% alla sig.ra **** Omissis **** era stata attribuita una quota pari a 55,55/1.000,00. Con l'atto di cui si richiede la trascrizione, modificando gli accordi originariamente intercorsi, la sig.ra **** Omissis **** ha rinunciato alla quota di 55,55/1.000 del 20% della futura cubatura realizzanda dalla “**** Omissis ****”, dietro pagamento dell'importo di euro 136.015,15, a saldo dei diritti da essa ceduti sulle aree con il ripetuto atto di permuta. E' stato pertanto evidenziato che a seguito della rinuncia e dell'estromissione di **** Omissis **** la quota degli immobili che sarà oggetto del trasferimento in favore degli altri soggetti cedenti scenderà dal 20% al 18,889% dell'edificato e che, per la stessa ragione, le quote che spetteranno a ciascun cedente nell'ambito della futura comunione saranno le seguenti: **** Omissis **** 152,38/1.000,00; **** Omissis **** 152,38/1.000,00; **** Omissis **** 304,76/1.000,00; **** Omissis **** 58,82/1.000,00; **** Omissis **** o **** Omissis **** 58,82/1.000,00; **** Omissis **** 58,82/1.000,00; **** Omissis **** 58,82/1.000,00; **** Omissis **** 39,22/1.000,00; **** Omissis **** 19,62/1.000,00; **** Omissis **** o **** Omissis **** 48,18/1.000,00; **** Omissis **** 24,09/1.000,00; **** Omissis **** 24,09/1.000,00.

M)In data 20/05/2010 la particella 884 di mq 7.076,00 del foglio 665 veniva variata con TIPO MAPPALE RM0607993 nella particella 981 di mq 7.076,00 e contestualmente le particelle del foglio 665 n. 981 di mq 7.076,00 e n. 882 di mq 194,00 venivano accorpate (con lo stesso TIPO MAPPALE RM0607993) nella particella

981 di mq 7.270,00 (= 7.076,00 mq + 194,00 mq) di qualità ENTE URBANO (area di sedime e pertinenza dei beni staggiti).

N) In data 19/11/2010 con pratica RM1410230 (n. 10220.1/2010) venivano costituiti presso il CATASTO DEI FABBRICATI I BENI STAGGITI identificati come segue:

- foglio 665, part. 981, sub. 224 (APPARTAMENTO posto al PT con LOCALE MAGAZZINO posto al P4)
- foglio 665, part. 981, sub. 262 (POSTO AUTO SCOPERTO al PT)

O) In data 28/01/2013 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Guido Gilardoni di Roma, rep. 40855, rep. 15497, registrato a Roma 1 in data 30/01/2013 al n. 2973, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 31/01/2013 ai nn. 10751/8160 la società "**** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata in **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la quota di proprietaria pari a ½ in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** e al sig. **** Omissis **** nato in **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la quota di proprietaria pari a ½ in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** dei beni in trattazione censiti presso il Catasto dei Fabbricati al fg.665/part.981/sub.224 (APPARTAMENTO con LOCALE MAGAZZINO) ed al fg.665/part.981/sub.262 (POSTO AUTO SCOPERTO).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

Si rimanda a quanto illustrato, nello stesso capitolo, per il BENE n. 1).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si acclude in allegato l'ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/01/2013 a rogito del Notaio Guido Gilardoni di Roma, rep. 40855, rep. 15497, registrato a Roma 1 in data 30/01/2013 al n. 2973, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 31/01/2013 ai nn. 10751/8160 con cui la società "**** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata in **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la quota di proprietaria pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** e al sig. **** Omissis **** nato in **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la quota di proprietaria pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** dei beni in trattazione censiti presso il Catasto dei Fabbricati al fg.665/part.981/sub.224 (APPARTAMENTO con LOCALE MAGAZZINO) ed al fg.665/part.981/sub.262 (POSTO AUTO SCOPERTO).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si rimanda a quanto illustrato, nello stesso capitolo, per il BENE n. 1).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'APPARTAMENTO confina con appartamento int. 2 della scala G (fg.665/part.981/sub.223), passaggio condominiale su tre lati (fg.665/part.981/sub.1-B.C.N.C.), corpo scala G (fg.665/part.981/sub.221-B.C.N.C.), salvo se altri.

La CANTINA confina con cantina n. 18 (fg.665/part.981/sub.223), cantina n. 20 (fg.665/part.981/sub.225), corridoio di accesso (fg.665/part.981/sub.221-B.C.N.C.), salvo se altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

Il POSTO AUTO distinto con il n. 15 confina con posto auto n. 16 (fg.665/part.981/sub.261), posto auto n. 14 (fg.665/part.981/sub.263), area di accesso e manovra (fg.665/part.981/sub.1-B.C.N.C.), salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	54,10 mq	64,30 mq	1	64,30 mq	2,70 m	terra
corte pertinenziale scoperta	45,00 mq	48,00 mq	0,15	7,20 mq	0,00 m	terra
area esterna coperta	9,83 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,85 m	terra
soffitta/cantina	4,30 mq	5,20 mq	0,25	1,30 mq	1,57 m	4
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

Si precisa che le altezze risultano la media delle quote rilevate in loco.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto	11,00 mq	11,00 mq	0,6	6,60 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				6,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2010 al 19/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 981, Sub. 224, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 732,08 Piano terra
Dal 19/11/2011 al 28/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 981, Sub. 224, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 732,08 Piano terra
Dal 28/01/2013 al 17/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 981, Sub. 224, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 732,08 Piano terra
Dal 17/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 981, Sub. 224, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 732,08 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 07/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 981, Sub. 224, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 732,08 Piano terra
Dal 07/01/2016 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 981, Sub. 224, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 732,08 Piano terra

SI ILLUSTRÀ 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.

SI PRECISA CHE PRESSO IL CATASTO DEI FABBRICATI:

1) La toponomastica del bene lo colloca nella PLANIMETRIA CATASTALE (acc00lusa in allegato) in "LOC. COLLE MONFORTANI", nella VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) in "VIALE DEI MONFORTANI S.N.C.", mentre di fatto l'accesso al compendio avviene dai civici n. 63 (pedonale) e n. 65 (carrabile) di "VIA ROMOLO VASELLI".

2) Il bene compreso nella scala G dell'edificio 4, censito catastalmente al FG.665/PART.981/SUB.224, si articola graficamente nella PLANIMETRIA CATASTALE in ABITAZIONE posta al piano terra distinta con l'interno n. 3 e CANTINA (di fatto "LOCALE DEPOSITO SOTTOTETTO") n. 9, posta al piano quarto, mentre nella VISURA STORICA PER IMMOBILE si omette il P4 di collocazione della pertinenza.

SI PRECISA CHE PRESSO IL CATASTO DEI TERRENI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO EMERGE PER L'AREA DI SEDIME E PERTINENZA DELL'EDIFICIO COMPRENDENTE I CESPITI STAGGITI QUANTO SEGUE:

A) Dall'impianto meccanografico del 19/02/1979 il terreno censito la foglio 665, part. 44 risultava intestato fino al 28/01/1982, a:

- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/18 (=36/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto 1/2 (=54/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto 1/2 (=54/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/18 (=36/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)

B) In data 28/01/1982 con dati derivanti da atto a rogito del Notaio Traversi Franco di Roma, rep. 10606, registrato a Roma il 15/02/1982, rep. 7176, voltura n. 412282 in atti dal 28/07/1988 catastalmente il fondo censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 665, particella 44 (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti) risultava intestato fino al 28/01/1982 a:

- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 5/18 (=30/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)

C) In data 28/01/1982 con dati derivanti da atto a rogito del Notaio Traversi Franco di Roma, rep. 10607, registrato a Roma il 17/02/1982, rep. 7809, catastalmente il fondo censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 665, particella 44 (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti) risultava intestato, fino al 24/06/1997, a:

- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 4/18 (=24/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto 1/2 (=54/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 2/18 (=12/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/18 (=36/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto 1/2 (=54/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)

La scrivente precisa che con atto del 25/11/1985 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma, rep. 35226, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 19/12/1985 ai nn. 86367/60638 (si acclude in allegato la nota di trascrizione) il sig. **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva alla società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, tra altri, la quota di proprietà pari a 1/6 (=18/108) del bene censito presso il Catasto dei Terreni al mappale 44 del foglio 665 di 47 ettari, 72 are, 50 centiare (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti).

D) In data 24/06/1997 con dati derivanti da ATTO DI ASSEGNAZIONE BENI SOCIALI a rogito del Notaio Misurale di Roma, rep. 126854 (atto non reperito), voltura al n. A09266.1/1999 – pratica n. 1193642 in atti dal 05/12/2001, catastalmente il bene censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 665, particella 44 (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti) veniva intestato a:

- **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/6 (=18/108) fino al 24/11/1998.

E) In data 24/11/1998 con dati derivanti da ATTO a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma, rep. 134669, voltura al n. 13216.2/1998 in atti dal 14/12/1998, catastalmente il bene censito presso il Catasto dei Terreni al

foglio 665, particella 44 (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti) veniva intestato a:

-**** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/6 (=18/108) fino al 28/12/1999.

Si acclude in allegato la nota di trascrizione dell'atto di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 24/11/1998 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma, rep. 134669, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 07/12/1998 ai nn. 75518/49507 a favore di **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, contro **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** con cui si trasferiva, oltre ad altro, la quota di proprietà pari a 1/6 (=18/108) del bene censito presso il Catasto dei Terreni al mappale 44 del foglio 665 di 47 ettari, 72 are, 50 centiare (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti).

F)In data 28/12/1999 con dati derivanti da ATTO a rogito del Notaio Paolo Girolami di Frascati, rep. 55362 - CESSIONE Voltura n. 892393.1/2002 - Pratica n. 1063454 in atti dal 18/12/2002, catastalmente il bene censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 665, particella 44 (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti) veniva intestato, fino al 19/04/2004, a:

- **** Omissis **** (in luogo di **** Omissis ****), C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto $\frac{1}{2}$ (=54/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/18 (=36/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/18 (=36/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto $\frac{1}{2}$ (=54/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 1/18 (=6/108)

Si acclude in allegato la nota di trascrizione dell'ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Girolamo Paolo di Frascati del 28/12/1999, rep. 55362/4284, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 27/01/2000 ai nn. 5983/4041 a favore di **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, contro **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** con cui si trasferiva, tra altri, la quota di proprietà pari a 1/18 del bene censito presso il Catasto dei Terreni al mappale 44 del foglio 665 di 47 ettari, 72 are, 50 centiare (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti).

Per la formalità 4041 del 27/01/2000 risulta:

- Annotazione presentata il 20/10/2020 (Atto Giudiziario del 11/07/2019, rep. 14670, Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Roma C.F. 80255370589 - RIQUALIFICAZIONE DEGLI EFFETTI) - Reg. Part. 13819 - Reg. Gen. 103700 (nota acclusa in allegato).

- Rettifica a Trascrizione del 20/04/2012 – Reg. Part. 31271 – Reg. Gen. 42191.

- Trascrizione presentata in data 13/03/2017 – Reg. Part. 17900 – Reg. Gen. 27425 (atto accluso in allegato).

Inoltre, si acclude in allegato la nota di trascrizione dell'ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma del 16/07/2001, rep. 148521, a favore di "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** contro "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per la quota di 1/6 (=18/108).

G) In data 19/04/2004 con dati derivanti da atto a rogito del Notaio Gianvincenzo Nola di Roma, rep. 79883 – FUSIONE Voltura n. 32492.1/2005 – Pratica n. RM0397014 in atti dal 27/05/2005, catastalmente il bene censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 665, particella 44 (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti) veniva intestato, fino al 27/05/2005, a:

- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 17/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 17/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto 2/108
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 34/108
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108
- **** Omissis **** nato in **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà 2/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di nuda proprietà 4/108
- **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 2/108
- **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 2/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto 2/108

Si acclude in allegato la nota di trascrizione dell'ATTO DI FUSIONE PER INCORPORAZIONE del 19/04/2004 a rogito del Notaio Gianvincenzo Nola di Roma, rep. 79883, racc. 12802, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 22/04/2024 ai nn. 40193/26116 a favore di "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, contro "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, con cui si trasferiva, tra altri, la quota di proprietà pari a 1/6 (=18/108) del bene censito presso il Catasto dei Terreni al mappale 44 del foglio 665 di 47 ettari, 72 are, 50 centiare (area di sedime e pertinenza dell'edificio comprendente i cespiti staggiti).

H) In data 27/05/2005 la particella 44 di mq 477.250 del foglio 665 veniva VARIATA CON FRAZIONAMENTO RM0383755 (n. 383755.1/2005) nella particella 884 di mq 7.076 e nella particella 882 di mq 194,00, risultando intestatari del bene fino al 13/10/2005:

- **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 2/108

- **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 2/108
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto pari a 2/108
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà 2/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di nuda proprietà 4/108
- **** Omissis **** nato in **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto 2/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108
- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto 6/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 17/108
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 17/108

I) In data 13/10/2005 con dati derivanti da ATTO a rogito del Notaio Gilardoni Guido di Roma, rep. 25653 – PERMUTA Voltura n. 71411.1/2005 – Pratica n. RM0863545 in atti dal 18/11/2005, catastalmente il bene censito presso il Catasto dei Terreni al foglio 665, particella 884 di mq 7.076 e particella 882 di mq 194,00 (area di sedime e pertinenza dell’edificio comprendente i cespiti staggiti) veniva intestato per l’intera proprietà, fino al 20/05/2010, a:

-**** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****.

Si acclude in allegato la nota di trascrizione dell’ATTO DI PERMUTA del 13/10/2005 a rogito del Notaio Guido Gilardoni di Roma, rep. 25653, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 19/10/2005 ai nn. 141643/82530 a favore di “**** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari all’intero, contro **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 36/108, **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 18/108, **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 18/108, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108, **** Omissis **** nato in **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 6/108, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà pari a 4/108, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di proprietà 2/108 e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per il diritto di usufrutto pari a 6/108.

La formalità 82530 del 19/05/2005 risulta annotata di:

- Rettifica a Trascrizione presentata il 03/05/2007 – Reg. Part. 29373 – Reg. Gen. 85248 (nota acclusa in allegato).

J) In data 20/05/2010 la particella 884 di mq 7.076,00 del foglio 665 veniva variata con TIPO MAPPALE RM0607993 nella particella 981 di mq 7.076,00 e contestualmente le particelle del foglio 665 n. 981 di mq 7.076,00 e n. 882 di mq 194,00 venivano accorpate (con lo stesso TIPO MAPPALE RM0607993) nella particella 981 di mq 7.270,00 (= 7.076,00 mq + 194,00 mq) di qualità ENTE URBANO (area di sedime e pertinenza dei beni staggiti).

K) In data 19/11/2010 con pratica RM1410230 (n. 10220.1/2010) venivano costituiti presso il CATASTO DEI FABBRICATI I BENI STAGGITI identificati come segue:

- foglio 665, part. 981, sub. 224 (APPARTAMENTO posto al PT con LOCALE MAGAZZINO posto al P4)

- foglio 665, part. 981, sub. 262 (POSTO AUTO SCOPERTO al PT)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/11/2010 al 19/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 981, Sub. 262, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano terra
Dal 19/11/2011 al 28/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 981, Sub. 262, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano terra
Dal 28/01/2013 al 17/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 981, Sub. 262, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano terra
Dal 17/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 981, Sub. 262, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Rendita € 23,86 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 07/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 981, Sub. 262, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 23,86 Piano terra
Dal 07/01/2016 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 665, Part. 981, Sub. 262, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 23,86 Piano terra

RIMANDANDO A QUANTO ILLUSTRATO PER L'AREA DI SEDIME E PERTINENZA NELLO STESSO CAPITOLO DEL BENE N. 1), SI ILLUSTRANO 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.

- La toponomastica del bene lo colloca nella PLANIMETRIA CATASTALE (acclusa in allegato) in "LOC. COLLE MONFORTANI", nella VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) in "VIALE DEI MONFORTANI S.N.C.", mentre di fatto l'accesso al compendio avviene dal civ. 65 di "VIA ROMOLO VASELLI".

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	665	981	224	6	A2	6	4,5 vani	75 mq	732,08 €	terra	

Corrispondenza catastale

L'APPARTAMENTO posto al piano terra, distinto con l'interno n. 3 si articola catastalmente in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 bagni, 2 camere, area porticata e corte pertinenziale esterna (ove si colloca in difformità un manufatto in muratura per alloggiamento di contatori/impianti).

Lo stato dei luoghi rispetto alla rappresentazione grafica del bene presenta una protuberanza nell'angolo cottura e nell'area soggiorno sulla parete posta a Nord/Ovest, che di contro diventa complanare a Sud/Est ove è rappresentato un pilastro disallineato rispetto al filo murario catastale, mentre esternamente si arricchisce di una parete a chiusura parziale dell'area porticata.

La CANTINA posta al piano quarto, distinta con il n. 19, presenta una planimetria a pianta rettangolare regolare interrotta dalla presenza di una protuberanza, di fatto dimensionalmente maggiore rispetto alla rappresentazione grafica. Le altezze sono variabili da un massimo di ml 2,40 ad un minimo di ml 0,75 circa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	665	981	262	6	C6	8	11 mq	11 mq	23,86 €	terra	

Corrispondenza catastale

Il POSTO AUTO SCOPERTO presenta una forma rettangolare regolare risultando lo stato dei luoghi conforme alla rappresentazione grafica catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'immobile risulta in normale stato di conservazione, necessitando di manutenzioni dovute alla vetustà ed all'uso.

In particolare si segnala la presenza di intonaci fatiscenti con segni di umidità di risalita interessanti le balaustre murarie di delimitazione della corte pertinenziale esterna e lievi presenze di muffe su talune superfici interne.

Il complesso edilizio, nell'insieme, presenta porzioni comuni ammalorate (ad esempio infiltrazioni nel corpo scala con intonaci deteriorati).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

L'immobile necessita di manutenzioni dovute alla vetustà e disuso. Risulta vegetazione nata spontaneamente nelle fughe poste tra gli elementi componenti la pavimentazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

In data 29/11/2011 venivano depositati nei rogiti del Dott.re Guido Gilardoni Notaio in Roma:

- il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELL'EDIFICIO 4 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione e che qui deve intendersi completamente riportato) con rep. 38290/14712, registrato a Roma 1 in data 28/12/2011 al n. 46353 dalla società **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis ****, trascritto il 17/05/2012 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 ai nn. 51308/37855.

- il REGOLAMENTO DI INTERCONDOMINIO, rep. 38286, racc. 14708, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 27/12/2011 al n. 46224, Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Roma 1 in data 14/05/2012 al n. 36463 di formalità, relativo all'intercondominio avente ad oggetto gli spazi e i rapporti fra i cinque edifici costituenti l'intero complesso.

Nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO disciplinante la proprietà, l'uso e l'amministrazione del fabbricato n. 4 all'interno del complesso residenziale composto di 5 edifici, sito nel Comune di Roma, via Romolo Vaselli nn. 63/65, 00132 Roma si legge:

“Il condominio è costituito da un corpo di fabbrica autonomo costituito da n. 28 unità immobiliari residenziali su quattro piani fuori terra serviti da due corpi scala con accesso separato (G e H), più ascensori. I 4 livelli fuori terra hanno tutti lo stesso sedime e lo stesso numero di appartamenti. Ogni livello abitabile dell'edificio ha n. 7 appartamenti di vario taglio. L'edificio dispone altresì di n. 16 posti auto scoperti posti al piano terra. Gli accessi del piano terra presentano due androni serviti dai rispettivi vialetti e da cui dipartono il corpo scala ed il corpo ascensore. Al piano seminterrato sono ubicati n. 13 box auto e 2 posti moto, in proprietà esclusiva, serviti da spazi di manovra e una rampa comune a cielo aperto.

Il piano copertura dell'edificio, servito direttamente dal corpo scala, ospita i locali di pertinenza di ogni singolo appartamento nonché i locali a volume tecnico di pertinenza comune ed i lavatoi anch'essi comuni; esternamente, sul piano copertura, vi sono tre lastrici solari, i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica a servizio delle parti comuni e i serbatoi di raccolta dell'acqua calda prodotta dai pannelli solari termici, con le relative apparecchiature di invio ed intercettazione alle sottostanti unità abitative, di proprietà inalienabile di ogni singola unità immobiliare...

Il condominio “EDIFICIO 4” insiste all'interno del complesso intercondominiale assieme ad altri quattro edifici simili per consistenza e finitura. I beni intercondominiali comprendenti la recinzione con i relativi accessi pedonali e carrabili, la strada privata, con i relativi spazi di manovra, le aree destinate al giardino, necessitano di una gestione unitaria, separata da quella dei singoli edifici, la cui disciplina è rimessa ad un apposito regolamento intercondominiale obbligatorio per tutti i singoli proprietari, per i loro eredi o aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali inquilini.”

ED ANCORA SI LEGGE:

ALL'ART. 1 > “Sono di proprietà comune, indivisibile ed inalienabile fra i proprietari di tutti gli appartamenti: l'area su cui è edificato il corpo del fabbricato comprendente gli appartamenti, l'ingresso, l'androne e il vialetto, le fondazioni, i muri perimetrali e maestri e la struttura portante in genere, il tetto o terrazzo al lastrico solare di copertura del caseggiato, compreso l'uso dello stesso, i canali di gronda, i parapetti, i serbatoi e le condotte dell'acqua potabile dalla bocca di presa ai singoli contatori, le colonne verticali di scarico, il portone e le porte di

accesso alle parti comuni, i vani scala ed ascensori, i corridoi delle cantine, i lavatoi, gli impianti di illuminazione dei pianerottoli e delle scale, l'impianto citofonico e gli altri locali ed impianti, per tutta la loro estensione, destinati a servizi e beni comuni ai proprietari degli appartamenti..."

ALL'ART. 2 > "Le parti di proprietà esclusiva del condominio sono individuate e definite dai titoli di acquisto. Parti di proprietà esclusiva sono anche tutte quelle parti che insistono sulla proprietà comune:

- balconi contigui agli appartamenti.
- parapetti delle finestre e dei balconi.
- ringhiere o pilastri che delimitano i balconi.
- fondi e sottofondi dei balconi.
- persiane, saracinesche e serrande.
- portoncini d'ingresso dell'unità immobiliari.
- verande e tettoie.
- supporti e vetri di separazione della proprietà sui balconi.

Le proprietà esclusive prospicienti le facciate (davanti - dietro - laterali) come balconi, terrazze, bovindi, persiane, serrande, verande e quelle prospicienti sui pianerottoli delle scale, come portoncini d'ingresso, obbligano il proprietario alla loro conservazione e manutenzione e all'esercizio delle deliberazioni relative alla salvaguardia dell'estetica e del decoro dell'edificio."

ALL'ART. 3 > L'entità della quota di comproprietà spettante a ciascun condomino è espressa in millesimi nelle apposite tabelle che risultano:

TABELLA "A" - PROPRIETÀ > adottata per la ripartizione delle spese per l'ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti comuni dell'edificio che servono i condomini in uguale misura. La tabella deve essere altresì adottata per la ripartizione delle spese derivanti da innovazioni e miglioramenti deliberati dalla maggioranza alle parti comuni, nonché alla ripartizione delle spese per le riparazioni strutturali (fondazioni, struttura portante, etc.), alla ripartizione delle spese di sistemazione facciate e di tutte quelle spese dipendenti dal comune interesse del condomino.

TABELLA "B" - SCALE > adottata per la ripartizione delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle scale.

TABELLA "C" - ASCENSORE > adottata per la ripartizione delle spese per la gestione dell'ordinaria manutenzione degli impianti di ascensore, mentre per le spese di impianto e di straordinaria manutenzione si dovrà applicare la tabella "A".

TABELLA "D" - ACQUE BIANCHE E NERE > adottata per la ripartizione delle spese per l'ordinaria manutenzione delle colonne montanti, degli scarichi e della rete di fognatura.

TABELLA "E" – AUTORIMESSA > adottata per la ripartizione delle spese afferenti la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'autorimessa interrata, della rampa di accesso al seminterrato e del cancello.

DALLE TABELLE ACCLUSE AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO EMERGONO PER IL COMPENDIO IN TRATTAZIONE I SEGUENTI VALORI MILLESIMALI:

-TABELLA "A" - PROPRIETÀ >
abitazione e cantina: 36,318/1.000,00
posto auto: 1,803

-TABELLA "B" – SCALE >
abitazione: 29,841/1.000,00
cantina: 0,278/1.000,00

-TABELLA "C" – ASCENSORE >
abitazione: 29,841/1.000,00
cantina: 0,278/1.000,00

-TABELLA "D" - ACQUE BIANCHE E NERE >
abitazione: 43,42/1.000,00
cantina: 0,90/1.000,00

Con e-mail del 24/06/2023 (acclusa in allegato) la scrivente chiedeva all'Amministratore p.t. di documentare eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria deliberati in assemblea da eseguirsi/in fase di realizzazione inerenti il fabbricato di cui il compendio in trattazione è parte con i relativi verbali e preventivi di spesa, l'attestazione dell'esistenza o meno di beni comuni (es. appartamento portiere) e nel caso fossero locati del relativo contratto locativo, la comunicazione di eventuali pendenze verso il condominio, eventuali cause in corso, oltre alla relativa quota condominiale mensile dei beni staggiti, nonché di fornire il regolamento di condominio e le tabelle millesimali.

Il 17/07/2023 l'Amministratore p.t. comunicava a mezzo e-mail che alla detta data:

-Il debito verso il condominio consisteva nelle seguenti cifre > € 27,42 per la cantina, € 2.614,45 per

l'appartamento, € 73,14 per il posto auto.

- La rata condominiale mensile era di circa 60,00 €.
- Non vi erano cause in corso.
- Non vi erano lavori deliberati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

Si rimanda a quanto illustrato, nello stesso capitolo, per il BENE n. 1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'EDIFICIO è stato realizzato con strutture portante in c.a., solai in laterocemento, muratura di tamponamento in laterizio alveolare rivestito esternamente in cortina, copertura prevalentemente piana rifinita in gres antigelivo.

L'APPARTAMENTO in trattazione presenta:

- pavimenti in piastrelle di gres ceramico (cm 33 x cm 33).
- pareti tinteggiate.
- porte tamburate.
- infissi esterni prevalentemente lignei con grate antintrusione in ferro ed avvolgibili plastici.
- angolo cottura con rivestimento murario ceramico "finto tozzetto" (cm 20 x cm 20).
- bagno cieco dotato di vaso, lavabo, bidet e vasca rifinito in piastrelle ceramiche (cm 20 x cm 20).
- bagno finestrato dotato di vaso, lavabo, bidet e doccia rifinito in piastrelle ceramiche (cm 20 x cm 20).
- corte pertinenziale parzialmente lastricata nella porzione a ridosso dell'edificio con antistante area giardinata.

La CANTINA in trattazione presenta:

- pavimento piastrellato (cm 15 x cm 15).
- porta di accesso tamburata.
- pareti in blocchetti di CLS prefabbricato tinteggiato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

Il piano di calpestio è in blocchetti in calcestruzzo stampato carrabile diversificato dal segno di delimitazione e dall'area comune di accesso per tipologia e tonalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/12/2020
- Scadenza contratto: 04/12/2023

Stato della causa in corso per il rilascio

Il compendio censito al foglio 665, part. 981, sub. 224, rendita euro 732,08 è oggetto di CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO (accluso in allegato come fornito dalla locataria privo di A.P.E.), registrato il 16/12/2020 (opponibile alla procedura) al n. 016717 - serie 3T (richiesta prot. 20121612591039208), sottoscritto tra il sig. **** Omissis **** (comproprietario esecutato) nato in **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e la sig.ra ***** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** per la durata di tre anni dal 05/12/2020 al 04/12/2023, rinnovabile alla prima scadenza di due anni con l'accordo tra le parti.

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale sottoscritto il 27/02/2019 tra le Associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini e depositato il 28/02/2019 presso il Comune di Roma (RM) - Roma Capitale - Dipartimento Patrimonio Sviluppo e Valorizzazione con protocollo 7177, veniva convenuto in euro annue 6.600,00 che il conduttore si obbligava a corrispondere in 12 rate eguali mensili anticipate di euro 550,00.

Al momento del sopralluogo esperito in data 24/06/2023 l'immobile risultava nell'uso della sig.ra **** Omissis **** e di un suo ospite sig. **** Omissis ****. In tale occasione l'Avv. Francesco Piselli avvisava la conduttrice che il contratto doveva ritenersi cessato alla prima scadenza.

Risulta disposto ordine di liberazione del 16/04/2024 da parte del G.E.

Canone mensile: € 550,00

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/10/2005	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Gilardoni di Roma	13/10/2005	25653	9237
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	19/10/2005	141643	82530-1
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entrate di Roma 1	18/10/2005	9410	Serie 1V		
Dal 22/01/2007	**** Omissis ****	RETTIFICA ALL'ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Gilardoni di Roma	22/01/2007	28037	10567
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	03/05/2007	85248	29373
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guido Gilardoni di Roma	28/01/2013	40855	15497
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 1	31/01/2013	10751	8160
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	30/01/2013	2973	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si rimanda a quanto illustrato nel capitolo "COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567" rimettendosi in merito alle decisioni dell'Ill.mo G.E.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

Si rimanda a quanto illustrato, nello stesso capitolo, per il BENE n. 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da garanzia per finanziamento di mutuo

Iscritto a Roma il 16/04/2008

Reg. gen. 47112 - Reg. part. 9727

Importo: € 16.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 8.000.000,00

Rogante: Notaio Gilardono Guido di Roma

Data: 14/04/2008

Note: l'ipoteca frava sul bene censito presso il N.C.T. al foglio 665, part. 884, area di pertinenza e sedime del fabbricato di cui sono parte i cespiti staggiti. A margine si rilevano, tra gli altri: 1) ANNOTAZIONE DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA n. 8143 del 14.06.2012 m mediante il quale su immobile distinto nel N.C.E.U. al fg.665/part.981/sub.224 risulta gravare quota mutuo di euro 20.000,00 di cui euro 10.000,00 per sorte capitale. 2) ANNOTAZIONE DI RIDUZIONE SOMMA DI QUOTA FRAZIONATA n. 8141 del 14/06/2012 mediante il quale il capitale dell'intera iscrizione si riduce da euro 1.845.017,50 ad euro 656.675,16 e la relativa ipoteca da euro 3.690.035,00 ad euro 1.313.350,32.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da garanzia per finanziamento di mutuo

Iscritto a Roma il 31/01/2013

Reg. gen. 10752 - Reg. part. 1272

Importo: € 370.000,00

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

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

Capitale: € 185.000,00

Rogante: Notaio Guido Gilardoni di Roma

Data: 28/01/2013

Trascrizioni

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Roma 1 il 30/09/2022

Reg. gen. 125942 - Reg. part. 88744

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

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

SI ILLUSTRARE CHE:

A) I dati riportati nella soprastante tabelle sono stati estrapolati dalla certificazione notarile in atti (ex art. 567 c.p.c.)

B) DALLA ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE ESPLETATA SULL'AREA DI SEDIME E PERTINENZA DEL FABBRICATO, DI CUI I CESPITI STAGGITI SONO PARTE, IDENTIFICATA PRESSO IL CATASTO TERRENI AL FG.665/PART.44 SONO EMERSE LE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

1.TRASCRIZIONE del 22/11/2003 - Registro Particolare 67235 Registro Generale 103012 Pubblico ufficiale

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 9138/1 del 10/03/2003 DOMANDA GIUDIZIALE - RESCISSIONE.
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4590 del 08/02/2008 (ANNOTAZIONE AD ATTO)

2.TRASCRIZIONE del 21/07/2005 - Registro Particolare 57750 Registro Generale 99506 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE CIVILE Repertorio 6818 del 26/05/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 4861 del 11/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3.TRASCRIZIONE del 25/10/2006 - Registro Particolare 87397 Registro Generale 143993 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE CIVILE Repertorio 99872 del 01/03/2004 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI
ANNULLAMENTO DI ATTI.

4.ANNOTAZIONE del 11/02/2008 - Registro Particolare 4861 Registro Generale 17346 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 727 del 13/10/2005 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE -
RESTRIZIONE DEI BENI.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 57750 del 2005

5.TRASCRIZIONE del 28/09/2012 - Registro Particolare 68417 Registro Generale 94161 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 0 del 23/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

C) NONCHE' SULLA PARTICELLA 884 DERIVANTE DALLA PARTICELLA 44 DEL FOGLIO 665 SI RILEVA:

1. ANNOTAZIONE del 15/10/2007 - Registro Particolare 57344 Registro Generale 183519 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 1110 del 06/07/2005. ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI
BENI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 56427 del 2003.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE
MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO
TERRA**

Si rimanda a quanto illustrato, nello stesso capitolo, per il BENE n. 1).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI NN. 63-65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, SCALA G, INTERNO 3, PIANO TERRA

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 > SISTEMI INSEDIATIVO > CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE - AMBITI A PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEFINITA (Norme Tecniche di Attuazione: art. 62).

STRUMENTO DI ATTUAZIONE > TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O

DENOMINAZIONE: ZO 15/16 Colle Mentuccia-Ponte di Nona - Nucleo 16

Comparto Soggetto a Convenzione n. 1 (realizzazione di edilizia privata residenziale mista a fronte di cessione di aree al pubblico interesse).

MUNICIPIO: VI

In allegato:

-Norme Tecniche di Attuazione

-Relazione tecnica

-Zonizzazione TAV 11

2) PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE:

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

-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. 134 co. I lett. c D.Lgs. 42/2004) > Aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie (art. 43). Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto (art. 47).

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

-TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e 25 di 63 prescrizioni – art. 23 della L.R. 24/98 > accolta – parzialmente accolta con prescrizione.

3) PIANO TERRITORIALE PAESISTICO: P.T.P. n. 15/9 “VALLE DELL’ANIENE”, area omogenea “B”.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 05/04/2007 ai nn. 70273/23580 e in data 06/06/2008 al n. 39945 di formalità (CESSIONE DI AREE - nota acclusa in allegato), avente ad oggetto la cessione al Comune di Roma, nonché l'accettazione da parte del medesimo, delle aree aventi destinazione pubblica comprese nel comparto 1 soggetto a Convenzione, ricadente nel piano particolareggiato di zona "O" n. 16 "Ponte di Nona". Con tale atto il Comune di Roma, in attuazione a quanto previsto nel Piano Particolareggiato, accettava, le aree aventi destinazione pubblica che venivano cedute dalla "**** Omissis ****" senza corrispettivo alcuno, costituendo la cessione stessa l'onere previsto dal Piano Particolareggiato, potendo il Comune modificare le destinazioni d'uso delle aree adibite a servizi pubblici in base ad uno studio unitario sulle dotazioni degli stessi nell'ambito della zona omogenea cui apparteneva il comprensorio in argomento. Si stabiliva, inoltre che tutte le aree, libere da eventuali opere e manufatti, dovevano essere consegnate al Comune (o altri enti o aziende interessati) appena ne venisse fatta richiesta, rimanendo le spese di picchettazione a carico della società. In conseguenza della cessione delle aree con destinazione pubblica interne al Comparto 1 del Piano Particolareggiato di zona "O" n. 16 "Ponte di Nona", ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato, alla società che rappresenta il 100% dell'imponibile catastale, era concessa la cubatura residenziale per mc 26.636 e commerciale per mc 3.690. Il relativo Permesso di Costruire doveva essere richiesto presso il competente Dipartimento IX, nei modi e con le procedure previste dalla vigente normativa in materia, restando inteso che con la Convenzione la società si obbligava, ai sensi della Legge n. 10/77, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, oltre al costo di costruzione, alla corresponsione del contributo delle spese di urbanizzazione residue, qualora non venissero eseguite dalla medesima le OO.UU. a scomputo totale del contributo di cui all'art. 5 della legge 10/77 e s.m.i.

4) In data 31/05/2007 la società "**** Omissis ****" presentava presso il Comune di Roma - IX Dipartimento - Insula IV il PROGETTO prot. 34875/2007 (accluso in allegato) per la realizzazione della cubatura residenziale prevista all'interno del Comparto "1" soggetto a Convenzione - P.P. zona "O" n. 16 "COLLE MENTUCCIA - PONTE DI NONA".

5) In data 27/11/2007 veniva rilasciato con protocollo n. 35314 il Nulla Osta della S.B.A.R.

6) In data 17/12/2007 veniva rilasciato con protocollo n. 26811 il Nulla Osta della Acea per vincolo della protezione delle falde idriche della sorgente dell'Acqua Vergine di cui alla Deliberazione della G.R. Lazio 08/08/1995 n. 6795 - D.P.R. 24/05/88.

7) In data 26/02/2008 veniva stipulato ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Guido Gilardoni di Roma rep. 30069, racc. 11554, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 28/02/2008 al n. 8704, Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 29/02/2008 ai nn. 26060/13635, con cui la società "**** Omissis ****" si impegnava a vincolare l'area occorrente di mq 7.270,00 al servizio della progettata costruzione, a destinare permanentemente una superficie di mq 4.739,67 a parcheggio privato di cui mq 1.621,10 a raso e mq 3.118,57 al piano seminterrato, a porre a dimora n. 62 alberi di altezza non inferiore a ml. 4,50, a mantenere la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato e al piano sottotetto al servizio del complesso edilizio.

8) In data 27/03/2008 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 278 (accluso in allegato) – prot. 20651 del 27/03/2008 – dal Dipartimento IX – U.O. II ai sensi del D.P.R. 380/2001, visti i predetti N.O., l'atto di obbligo sottoscritto, vista, tra altro, la nota dell'ACEA prot. 1121/08 per conformità all'elaborato grafico della fascia di rispetto all'elettrodotto 20Kv Torre Angela, visto il parere igienico sanitario in autocertificazione ai sensi dell'art. 20 D.P.R. 380/01 prot. 66220/07, vista la Deliberazione C.C. n. 23/07 per l'approvazione della proposta d'intervento per l'adeguamento funzionale della zonizzazione e per l'approvazione del comprensorio "1" oggetto a convenzione nel P.P. 16/O Ponte di Nona, visto l'atto di cessione ed accettazione di area a rogito del Notaio Guido Gilardoni di Roma, rep. 28431 del 22/03/2007 trascritto il 05/04/2007 al n. 23580/70273 stipulato con il Dip. IX, visti i NUOVI TIPI ottemperanti le prescrizioni dell'Ufficio prot. 77539/07 (acclusi in allegato)

9) In data 20/05/2010 la particella 884 di mq 7.076,00 del foglio 665 veniva VARIATA CON TIPO MAPPALE RM0607993 (n. 607993.1/2010) nella particella 981 di mq 7.076,00 di qualità ENTE URBANO e contestualmente in mq 7.270,00 per accorpamento della particella 882.

10) In data 27/09/2010 veniva presentata la Denuncia di Inizio Attività – D.I.A. prot. 57911/2010 (acclusa in allegato priva del certificato di collaudo e fine lavori poiché non fornito dalla P.A. sebbene riportato nell'atto rep. 40855 del 28/01/2013 a rogito del Notaio G. Gilardoni la trasmissione al Dip. IX in data 28/09/2011 con prot. 92054) per variante in corso d'opera al progetto prot. 34875/2007 autorizzato con P.d.C. 278/08 (prot. 20651/08) ed interventi ai sensi dell'art. 37, comma 5 del D.P.R. 380/01 al P.d.C. 278/08 da eseguirsi sul complesso residenziale di n. 5 edifici, per un totale di 140 unità immobiliari, sito in Roma, località Colle Monfortani, nella zona di nuova edificazione mista comparto 1 del P.P. Zona "O" n. 16 – "Ponte di Nona" su un lotto di terreno distinto in Catasto al foglio 665, part. 884/882 di superficie pari a 7.271,00 mq, come si legge nella acclusa Relazione Giurata per la determinazione degli oneri concessori, ove altresì si dava atto che sotto il profilo ambientale, ovvero per gli effetti della L. 1497/39, L. 431/85, L. 394/86, L.R. 24/98, L.R. 18/04, le opere eseguite e previste erano conformi alle prescrizioni del P.T.P. n. 15/9 "VALLE DELL'ANIENE", area omogenea "B", ovvero di vigilanza degli strumenti urbanistici finalizzati alla realizzazione di nuova edificazione in regime di Tutela Paesaggistica "TP -29".

Con tale D.I.A. prot. 57911/2010 per le opere già eseguite si chiedeva l'applicazione dell'art. 37 D.P.R. 380/01 per l'ampliamento di talune solette gettate dei balconi dell'edificio 1 e l'ampliamento dei balconi degli edifici 2-3-4-5 con un incremento totale di superficie pari a mq 290,55, prevedendo inoltre l'ampliamento delle autorimesse interraste degli edifici 2-3-4-5 con un aumento di superficie pari a 61,60 mq e di superficie non residenziale (S.n.r.) di mq 352,15, passando da un totale originario di mq 7.083,44 a mq 7.435,59.

Per l'edificio 4, comprendente i cespiti in trattazione, era prevista una maggiore consistenza del cornicione summitale, realizzazione di porte finestre in luogo delle semplici finestre per la realizzazione di una ulteriore uscita direttamente alla loggia dal locale salone-pranzo-angolo cottura agli interni 1-3-5-9-13-6-9-12 dislocati sulle testate degli edifici con spostamento dell'angolo cottura nei medesimi interni.

11) In data 19/11/2010 con pratica RM1410230 (n. 10220.1/2010) venivano costituiti presso il CATASTO DEI FABBRICATI I BENI STAGGITI identificati come segue:

- foglio 665, part. 981, sub. 224 (APPARTAMENTO posto al PT con LOCALE MAGAZZINO posto al P4)
- foglio 665, part. 981, sub. 262 (POSTO AUTO SCOPERTO al PT)

12) In data 13/06/2011 veniva stipulato ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO a rogito del Notaio Guido Gilardoni di Roma rep. 37019, racc. 14295 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 15/06/2011 al n. 21867, Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 16/06/2011 al n. 67818/41835, con cui la società "**** Omissis ****", desiderando conformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma, si impegnava, a parziale modifica di quanto convenuto con il precedente atto rep. rep. 30069 del 26/02/2008, a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 4.801,27 mq a parcheggio privato di cui mq 1.621,10 a raso e mq 3.180,17 al piano interrato, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione; a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n. 62 alberi di altezza non inferiore a ml. 4,50; a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato degli edifici.

13) In data 28/01/2013 con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Guido Gilardoni di Roma, rep. 40855, rep. 15497, registrato a Roma 1 in data 30/01/2013 al n. 2973, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 31/01/2013 ai nn. 10751/8160 la società "**** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata in **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la quota di proprietaria pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** e al sig. **** Omissis **** nato in **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la quota di proprietaria pari a 1/2 in regime di comunione dei beni con **** Omissis **** dei beni in trattazione censiti presso il Catasto dei Fabbricati al fg.665/part.981/sub.224 (APPARTAMENTO con LOCALE MAGAZZINO) ed al fg.665/part.981/sub.262 (POSTO AUTO SCOPERTO).

All'art. 2 si dava atto che per il rilascio del certificato di agibilità in data 14/11/2011 era stata presentata presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma la richiesta prot. 85438, sebbene dagli archivi digitalizzati del Dip. P.A.U., non risulta allo stato attuale rilasciato alcun certificato.

All'art. 3 si dava atto che la vendita veniva fatta e accettata con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari in oggetto si trovavano, si possedevano e dalla società venditrice si aveva diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza nonché, con tutti i diritti e gli oneri sulle parti comuni del fabbricato come per legge e regolamenti di condominio depositati nei rogiti del Notaio Guido Gilardoni di Roma del 29/11/2011, rep. 38290/14712 (accluso in allegato), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 28/12/2011 al n. 46353, Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 17/05/2012 al n. 37855 e verbale del 29/11/2011, rep. 38286/14708, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 27/12/2011 al n. 46224, Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Roma 1 in data 14/05/2012 al n. 36463 di formalità, relativo all'intercondominio avente ad oggetto gli spazi e i rapporti fra i cinque edifici costituenti l'intero complesso.

Ed ancora che a carico ed a favore del fabbricato sopra descritto ed a carico a favore degli altri fabbricati dell'intero comprensorio gravano, in ragione della progettazione unitaria di comparto, servitù prediali perpetue reciproche di passaggio, sia pedonale che carrabile interessanti gli spazi scoperti nonché di canalizzazioni dei pubblici servizi.

All'art. 4 si dava atto che la società venditrice si riservava per sé e per eventuali suoi aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di apportare alle porzioni del fabbricato di sua proprietà, non ancora vendute, eventuali varianti purché in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, oltre al diritto di costruire a carico delle aree di sedime di pertinenza dell'edificio servitù di passaggio pedonale e carrabile, di appoggio e di immissioni di fognature o altre canalizzazioni ed in genere di compiere tutte quelle modifiche ritenute più opportune anche alle cose comuni senza nulla dovuto a qualsiasi titolo in ragione e quindi anche a titolo di indennizzo dalla società venditrice.

All'art. 5 si dava atto che il prezzo della vendita era stato tra le parti convenute ed accettate in complessivi euro 210.000,00 oltre IVA al 4% per un totale complessivo tra imponibile e IVA di euro 218.400,00.

CONCLUDENDO SI ATTESTA PER IL COMPENDIO STAGGITO CHE TRATTASI DI:

PIENA PROPRIETA' su APPARTAMENTO con CANTINA e POSTO AUTO siti in Roma alla via Romolo Vaselli con accesso dai civici n. 63 (pedonale) e n. 65 (carrabile), zona Torre Angela, Municipio Roma VI, località Colle Monfortani, parte dell'EDIFICIO 4" insistente all'interno di un complesso intercondominiale assieme ad altri quattro edifici simili per consistenza e finitura.

Il fabbricato comprendente le porzioni immobiliari staggite, fa parte di un complesso di cinque edifici residenziali, realizzati sull'area ricompresa nel Piano Particolareggiato di zona "O" n.16 "Colle Mentuccia - Ponte di Nona", già censita in C.T. al foglio 665, particella 981 scaturita dalla fusione dei precedenti mappali 882 (già part. 29) e 884 (già part. 44). L'edificio venne realizzato a seguito di Convenzione Urbanistica (portante in particolare la cessione in favore del Comune di Roma delle aree con destinazione pubblica ricadenti nel perimetro del P.P.) intervenuta con il Comune di Roma a rogito del Notaio G. Gilardoni di Roma del 22/03/2007, rep. 28431/10746, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Roma 1 in data 05/04/2007 al n. 23580 di formalità e in data 06/06/2008 al n. 39945 di formalità (cessione di aree), sulla base del PROGETTO EDILIZIO 34875/2007 autorizzato con P.d.C. 278/08 (atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Guido Gilardoni rep. 30069 del 26/02/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 29/02/2008 alla formalità 13635) variato con D.I.A. prot. 57911 del 27/09/2010 (atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Guido Gilardoni rep. 37019 del 13/06/2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 16/06/2011 alla formalità 41835). Al momento non risulta dagli

archivi informatizzati del Dip. P.A.U. di Roma Capitale rilasciato il certificato di agibilità (dichiarato dalla società costruttrice nell'atto di provenienza richiesto con prot. 85438/11).

Il bene identificato presso il C.d.F. al foglio 665, part. 981. sub. 224, cat. A/2, z.c. 6, cl. 6, cons. 4,5 vani, sup. cat. 75 mq, R.C. € 732,08 si compone nell'APPARTAMENTO posto al piano terra della scala G, distinto con l'interno n. 3, confinante con appartamento int. 2 della scala G (fg.665/part.981/sub.223), passaggio condominiale su tre lati (fg.665/part.981/sub.1-B.C.N.C.), corpo scala G (fg.665/part.981/sub.221-B.C.N.C.), salvo se altri ed articolato in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 bagni, 2 camere, area porticata e corte pertinenziale esterna e nella CANTINA posta al piano quarto (sottotetto), distinta con il n. 19, confinante con cantina n. 18 (fg.665/part.981/sub.223), cantina n. 20 (fg.665/part.981/sub.225), corridoio di accesso (fg.665/part.981/sub.221-B.C.N.C.), salvo se altri, con pianta rettangolare regolare interrotta dalla presenza di una protuberanza, di fatto dimensionalmente maggiore rispetto alla rappresentazione grafica legittimata.

L'unità abitativa rispetto a quanto autorizzato presenta una protuberanza nell'angolo cottura e nell'area soggiorno sulla parete posta a Nord/Ovest, che di contro diventa complanare a Sud/Est ove è rappresentato progettualmente un pilastro disallineato rispetto al filo murario, mentre esternamente presenta, in difformità, un piccolo manufatto in muratura per alloggiamento di contatori/impianti.

Il compendio immobiliare necessita, salvo l'esistenza di varianti non reperite, della presentazione di pratiche edilizie da sottoporre al giudizio discrezionale della P.A. e non garantite in questa sede, atte alla regolarizzazione dello stato dei luoghi rilevandosi prevalentemente in difformità dai titoli rilasciati disallineamenti pilastri/muratura perimetrale e/o realizzazione di cavedi/piccoli manufatti edili.

Il POSTO AUTO, di comodo accesso e manovra, distinto con il n.15 identificato presso il C.d.F. al foglio 665, part. 981. sub. 262, cat. C/6, z.c. 6, cl. 8, cons. 11 mq, R.C. € 23,86, confina con posto auto n. 16 (fg.665/part.981/sub.261), posto auto n. 14 (fg.665/part.981/sub.263), area di accesso e manovra (fg.665/part.981/sub.1-B.C.N.C.), salvo se altri, presentando una pianta rettangolare regolare conformemente a quanto legittimato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ROMOLO VASELLI N. 65, LOCALITÀ COLLE MONFORTANI, CATASTALMENTE VIALE DEI MONFORTANI S.N.C., EDIFICIO 4, INTERNO 15, PIANO TERRA

Si rimanda a quanto illustrato, nello stesso capitolo, 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** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63-65, località Colle Monfortani, catastalmente via dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra PIENA PROPRIETA' su APPARTAMENTO con CANTINA sito in Roma alla via Romolo Vaselli con accesso dai civici n. 63 (pedonale) e n. 65 (carrabile), zona Torre Angela, Municipio Roma VI, località Colle Monfortani, parte dell'"EDIFICIO 4" insistente all'interno di un complesso intercondominiale assieme ad altri quattro edifici simili per consistenza e finitura. Il fabbricato comprendente le porzioni immobiliari staggate, fa parte di un complesso di cinque edifici residenziali, realizzati sull'area ricompresa nel Piano Particolareggiato di zona "O" n.16 "Colle Mentuccia - Ponte di Nona", già censita in C.T. al foglio 665, particella 981 scaturita dalla fusione dei precedenti mappali 882 (già part. 29) e 884 (già part. 44). L'edificio venne realizzato a seguito di Convenzione Urbanistica (portante in particolare la cessione in favore del Comune di Roma delle aree con destinazione pubblica ricadenti nel perimetro del P.P.) intervenuta con il Comune di Roma a rogito del Notaio G. Gilardoni di Roma del 22/03/2007, rep. 28431/10746, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Roma 1 in data 05/04/2007 al n. 23580 di formalità e in data 06/06/2008 al n. 39945 di formalità (cessione di aree), sulla base del PROGETTO EDILIZIO 34875/2007 autorizzato con P.d.C. 278/08 (atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Guido Gilardoni rep. 30069 del 26/02/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 29/02/2008 alla formalità 13635) variato con D.I.A. prot. 57911 del 27/09/2010 (atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Guido Gilardoni rep. 37019 del 13/06/2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 16/06/2011 alla formalità 41835). Al momento non risulta dagli archivi informatizzati del Dip. P.A.U. di Roma Capitale rilasciato il certificato di agibilità (dichiarato dalla società costruttrice nell'atto di provenienza richiesto con prot. 85438/11). Il bene identificato presso il C.d.F. al foglio 665, part. 981. sub. 224, cat. A/2, z.c. 6, cl. 6, cons. 4,5 vani, sup. cat. 75 mq, R.C. € 732,08 si compone nell'APPARTAMENTO posto al piano terra della scala G, distinto con l'interno n. 3, confinante con appartamento int. 2 della scala G (fg.665/part.981/sub.223), passaggio condominiale su tre lati (fg.665/part.981/sub.1-B.C.N.C.), corpo scala G (fg.665/part.981/sub.221-B.C.N.C.), salvo se altri ed articolato in ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, 2 bagni, 2 camere, area porticata e corte pertinenziale esterna, oltre alla CANTINA posta al piano quarto (sottotetto), distinta con il n. 19, confinante con cantina n. 18 (fg.665/part.981/sub.223), cantina n. 20 (fg.665/part.981/sub.225), corridoio di accesso (fg.665/part.981/sub.221-B.C.N.C.), salvo se altri, con pianta rettangolare regolare interrotta dalla presenza di una protuberanza, di fatto dimensionalmente maggiore rispetto alla rappresentazione grafica legittimata. L'unità abitativa rispetto a quanto autorizzato presenta una protuberanza

nell'angolo cottura e nell'area soggiorno sulla parete posta a Nord/Ovest, che di contro diventa complanare a Sud/Est ove è rappresentato progettualmente un pilastro disallineato rispetto al filo murario, mentre esternamente presenta, in difformità, un piccolo manufatto in muratura per alloggiamento di contatori/impianti. Il compendio immobiliare necessita, salvo l'esistenza di varianti non reperite, della presentazione di pratiche edilizie da sottoporre al giudizio discrezionale della P.A. e non garantite in questa sede, atte alla regolarizzazione dello stato dei luoghi rilevandosi prevalentemente in difformità dai titoli rilasciati disallineamenti pilastri/muratura perimetrale e/o realizzazione di cavedi/piccoli manufatti edili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 665, Part. 981, Sub. 224, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 197.250,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per UNITA' ABITATIVE un valore di €/mq 1.800,00, dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince un valore di €/mq 1.700,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 2.034,00 (min. €/mq 1.636,00 - max €/mq 2.433,00), indagini di mercato esperite in loco anche con il supporto di annunci pubblicitari rilevano un valore medio di circa €/mq 2.250,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 1.950,00 che considerando la quota parte proporzionale degli spazi di uso comune, la realizzazione del fabbricato in epoca piuttosto recente rispetto ad altri stabili presenti nella stessa zona omogenea, la tipologia e dimensione appetibile del cespite, potrebbe essere incrementato di un 35%, giungendo alla cifra di circa €/mq 2.630,00.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastalmente via dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra
PIENA PROPRIETA' su POSTO AUTO SCOPERTO sito in Roma alla via Romolo Vaselli civ. n. 65, zona Torre Angela, Municipio Roma VI, località Colle Monfortani, parte dell'"EDIFICIO 4" insistente all'interno di un complesso intercondominiale assieme ad altri quattro edifici simili per consistenza e finitura. Il fabbricato comprendente il bene staggito, fa parte di un complesso di cinque edifici residenziali, realizzati sull'area ricompresa nel Piano Particolareggiato di zona "O" n.16 "Colle Mentuccia - Ponte di Nona", già censita in C.T. al foglio 665, particella 981 scaturita dalla fusione dei precedenti mappali 882 (già part. 29) e 884 (già part. 44). L'edificio venne realizzato a seguito di Convenzione Urbanistica (portante in particolare la cessione in favore del Comune di Roma delle aree con destinazione pubblica ricadenti nel perimetro del P.P.) intervenuta con il Comune di Roma a rogito del Notaio G. Gilardoni di Roma del 22/03/2007, rep. 28431/10746, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Roma 1 in data 05/04/2007 al n. 23580 di formalità e in data 06/06/2008 al n. 39945 di formalità (cessione di aree), sulla base del PROGETTO EDILIZIO 34875/2007 autorizzato con P.d.C. 278/08 (atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Guido Gilardoni rep. 30069 del 26/02/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 29/02/2008 alla formalità 13635) variato con D.I.A. prot. 57911 del 27/09/2010 (atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Guido Gilardoni rep. 37019 del 13/06/2011, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data 16/06/2011 alla formalità 41835). Il bene, di comodo accesso e manovra, distinto con il n. 15 identificato presso il C.d.F. al foglio 665, part. 981, sub. 262, cat. C/6, z.c. 6, cl. 8, cons. 11 mq, R.C. € 23,86, confina con posto auto n. 16 (fg.665/part.981/sub.261), posto auto n. 14 (fg.665/part.981/sub.263), area di accesso e manovra (fg.665/part.981/sub.1-B.C.N.C.), salvo se altri, presentando una pianta rettangolare regolare conformemente a quanto legittimato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 665, Part. 981, Sub. 262, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.360,00
Si rimanda a quanto illustrato, nello stesso capitolo, per il BENE n. 1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Romolo Vaselli nn. 63- 65, località Colle Monfortani, catastralmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, scala G, interno 3, piano terra	75,00 mq	2.630,00 €/mq	€ 197.250,00	100,00%	€ 197.250,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Romolo Vaselli n. 65, località Colle Monfortani, catastralmente viale dei Monfortani s.n.c., edificio 4, interno 15, piano terra	6,60 mq	2.630,00 €/mq	€ 17.360,00	100,00%	€ 17.360,00
				Valore di stima:	€ 214.610,00

Valore di stima: € 215.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Presenza di irregolarità - assenza di agibilità - opere manutentive	7,00	%

Valore finale di stima: € 180.000,00

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 18/04/2024

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

- ✓ Visure e schede catastali - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - 02. elaborato planimetrico fg 981 part 224 del 2010
- ✓ Visure e schede catastali - 03. elenco subalterni del 2010
- ✓ Visure e schede catastali - 04. elaborato planimetrico fg 981 part 224 del 2011
- ✓ Visure e schede catastali - 05. elenco subalterni del 2011
- ✓ Visure e schede catastali - 06. elaborato planimetrico fg 981 part 224 del 2020
- ✓ Visure e schede catastali - 07. elenco subalterni del 2020
- ✓ Visure e schede catastali - 08. elaborato planimetrico fg 981 part 224 del 2022
- ✓ Visure e schede catastali - 09. elenco subalterni del 2022
- ✓ Visure e schede catastali - 10. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 665 part 981 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 11. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 665 part 882 - C.T.
- ✓ Visure e schede catastali - 12. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 665 part 981 sub 224
- ✓ Visure e schede catastali - 13. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 665 part 981 sub 262
- ✓ Planimetrie catastali - 14. PLANIMETRIA CATASTALE fg 665 part 981 sub 224
- ✓ Planimetrie catastali - 15. PLANIMETRIA CATASTALE fg 665 part 981 sub 262
- ✓ Altri allegati - 16. ISPEZIONE IPOTECARIA terreno fg 665 part. 44
- ✓ Altri allegati - 17. ISPEZIONE IPOTECARIA terreno fg 665 part. 884
- ✓ Altri allegati - 18. NOTA TRASCRIZIONE form. 60638 del 19.12.1985
- ✓ Altri allegati - 19. NOTA TRASCRIZIONE form. 49507 del 07.12.1998
- ✓ Altri allegati - 20. NOTA TRASCRIZIONE form. 4041 del 27.01.2000
- ✓ Altri allegati - 21. ATTO DI CONFERMA rep. 257005 del 01.03.2017 - form. 17900 del 2017
- ✓ Altri allegati - 22. ANNOTAZIONE form. 13819 del 20.10.2020
- ✓ Altri allegati - 23. NOTA TRASCRIZIONE form. 43690 del 20.07.2001
- ✓ Altri allegati - 24. NOTA TRASCRIZIONE form. 26116 del 19.04.2004
- ✓ Altri allegati - 25. NOTA TRASCRIZIONE form. 82530 del 19.10.2005
- ✓ Altri allegati - 26. NOTA DI TRASCRIZIONE form. 29373 del 03.05.2007 - ATTO DI PERMUTA rep. 29373 del 2007
- ✓ Altri allegati - 27. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 37019 del 13.06.2011
- ✓ Altri allegati - 28. NOTA TRASCRIZIONE ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO

- ✓ Altri allegati - 29. NOTA TRASCRIZIONE REGOLAMENTO CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 30. REGOLAMENTO CONDOMINIO
- ✓ Atto di provenienza - 31. NOTA TRASCRIZIONE COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - 32. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 40855 del 28.01.2013
- ✓ Tavola del progetto - 33. PROGETTO EDILIZIO 34875_07 - NUOVI TIPI prot. 77539_07
- ✓ Tavola del progetto - 34. D.I.A. 57911-2010
- ✓ Altri allegati - 35. DOCUMENTAZIONE accesso atti L. 241-90 DIP. P.A.U.
- ✓ Altri allegati - 36. P.R.G. - tavola di zonizzazione - TAV 11
- ✓ Altri allegati - 37. P.R.G. - Norme tecniche di attuazione - ART. 62
- ✓ Altri allegati - 38. P.R.G. - Relazione
- ✓ Altri allegati - 39. P.R.G. - Norme Tecniche di Attuazione
- ✓ Altri allegati - 40. NOTA TRASCRIZIONE form. 23580 del 05.04.2007 - CONVENZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - 41. NOTA TRASCRIZIONE form. 39945 del 06.06.2008 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
- ✓ Altri allegati - 42. e-mail con Amministratore p.t. Condominio
- ✓ Altri allegati - 43. CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 44. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Foto - 45. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 46. PERIZIA VERSIONE PRIVACY

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®