

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto 1 .....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	12
Titolarità .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	16
Confini .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	17
Consistenza .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	18

<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	21
Dati Catastali.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	24
Stato conservativo .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	25
Stato di occupazione.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	26

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	27
Normativa urbanistica.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	28
Regolarità edilizia.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale) .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1 .....	46
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1 .....	46
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1 .....	46
Lotto 2 .....	48
Descrizione.....	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità.....	50
Confini .....	53
Consistenza .....	53
Cronistoria Dati Catastali .....	54
Dati Catastali.....	55
Stato conservativo.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	57
Normativa urbanistica.....	57
Regolarità edilizia.....	57
Stima / Formazione lotti.....	58
<b>Lotto 1</b> .....	58
<b>Lotto 2</b> .....	63

## INCARICO

---

---

In data 10/08/2022, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), e-mail archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125, piano terra (catastale)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125, interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125, interno 2, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125, interno 3, piano S1
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 17-19, piano terra (catastale)

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 , PIANO TERRA (CATASTALE)**

---

Piena proprietà su ABITAZIONE AD USO UFFICIO sita in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo dal civ. 13 di via San Damaso articolato in n. 16 vani catastali con annesso terrazzo a livello collegato tramite scala esterna alla via Sant'Evaristo da cui si accede da un ulteriore ingresso indicato catastalmente con il civ. n. 125 (regolato dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996), posto al piano rialzato (P.T. catastale), censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 49 graffiato con sub. 548 e sub. 549, cat. A/10, z.c. 4, cl. 3, rendita € 14.791,33, confinante con via San Damaso, via Sant'Evaristo, appartamento ad uso ufficio con accesso da via San Damaso 17/19, vano scala, chiostrina comune, androne del Condominio di via San Damaso n. 15, salvo altri.

L'immobile deve essere considerato nello stato di fatto e di diritto con le servitù attive e passive, niente escluso e riservato ed in particolare con quota parte proporzionale degli enti di uso comune del fabbricato, nonché con tutti i diritti, obblighi, norme e riserve, contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808, precisando inoltre che con ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 26/07/2000 alla form. 40725 si destinavano i boxes auto, contigui, aventi accesso pedonale e carrabile dalla via Sant'Evaristo 125, distinti con i numeri 1, 2, 3, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.544 (int.1), sub. 545 (int.2), sub. 526 (int.3) a pertinenza dell'ufficio in trattazione.

Il compendio immobiliare, comprendente l'UFFICIO de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77.

Il bene assumeva l'attuale consistenza catastale con D.I.A. 4725/96, NUOVI TIPI 29557/98 e S.C.I.A. IN SANATORIA 126896/19 a cui risulta conforme l'ultima planimetria catastale in atti censuari.

Dalla planimetria catastale l'UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO si articola in scala esterna di accesso (autonomo da via San Damaso civ. 13), ingresso/corridoio, 3 disimpegni, 11 uffici, 1 archivio (attualmente adibito a sala riunioni), 1 locale multiuso, 3 ripostigli, 4 w.c. dotati di antibagno, porzione di terrazzo pertinenziale a livello con accesso autonomo a mezzo di una scala esterna dal civ. 125 di via S. Evaristo.

Lo stato dei luoghi si differenzia dalla rappresentazione catastale per la realizzazione di una bussola di accesso, disallineamenti, variazione della scala esterna di accesso dal civ. 13 di via San Damaso e del vano di accesso (affiancato esternamente da una protuberanza non presente catastalmente), presenza di cavedi/pilastri, ricuciture di talune pareti al fine di riportare una migliore complanarità dei setti murari in prossimità degli angoli acuti o sghembi, traslazione di un vano porta, demolizione di due tramezzi delimitanti una piccola porzione di disimpegno, la cui area risulta contestualmente censita sia nella rappresentazione grafica del cespite censito al fg.428/p.117/sub.49-548-549 che nella limitrofa unità identificata al fg.428/p.117/sub.50-550, apertura di due vani comunicanti con il limitrofo ufficio (fg.428/p.117/sub.50-550 sito in via S. Damaso 17-19), terrazzo a livello privo di delimitazione/divisione con l'unità in aderenza, risultando il bene in trattazione (fg.428/part.117/sub.49-548-549 - BENE N. 1) unito nella consistenza e nell'uso alla limitrofa unità immobiliare ad uso analogo di ufficio (fg.428/part.117/sub.50-550 - BENE n. 5) a mezzo dell'apertura di un vano interno che ha consentito la continuità dei corridoi disimpegnanti gli uffici delle due unità immobiliari, oltre alla apertura di una porta che ha permesso di inglobare nel bene de quo una porzione dell'altro.

Al fine di legittimare le difformità interne e ripristinare lo status quo ante operando anche il frazionamento delle due limitrofe unità immobiliari censite al fg.428/p.117/sub.50-550 ed al fg.428/p.117/sub.49-548-549 dovrà essere presentata e preventivamente autorizzata dai Pubblici Uffici, oltre che dai preposti enti sovraordinati una S.C.I.A.

Le opere murarie dovranno essere eseguite a cura e spesa dell'aggiudicatario, rimanendo in carico del futuro acquirente, motivo per cui è stata detratta una percentuale dalla valutazione di stima comprensiva delle necessarie trasformazioni edili/murarie e delle propedeutiche attività edilizio-urbanistiche connesse ad esse, anche in virtù delle rilevate difformità strutturali e/o esterne di cui non si assicura la regolarizzazione.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

Piena proprietà su BOX AUTO sito in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo dal civ. 125 di via Sant'Evaristo a mezzo di una corte comune (censita al fg.428/part.706) regolata dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996, posto al piano interrato, interno n. 1, censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 544, cat. C/6, z.c. 4, cl. 6, consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, rendita € 129,22, confinante con spazio di manovra, box n. 2 (fg.428/part.117/sub.545), locale interrato distinto con la lettera "B" di terza proprietà, salvo se altri.



Il compendio immobiliare, comprendente il bene de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77, D.I.A. 4725/96, Nuovi Tipi 29557/98 e successivamente dalla primitiva destinazione di magazzino modificato nell'uso ad autorimessa, oltre che frazionato in singoli boxes, con D.I.A. 9333/99 e D.I.A. 18516/00 a variante.

Il cespite risulta interessato da ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 11/05/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 26104, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/05/1999 alla form. 22664, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 28/12/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 27213, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/12/1999 alla form. 64324, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 17/05/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 27960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 18/05/2000 alla form. 25378 per vincolo destinazione a parcheggio di tipo pertinenziale "a servizio degli edifici esistenti in prossimità" e dotato di uscita di sicurezza mediante ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' del 16/06/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/07/2000 alla form. 37655 per costituzione servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa con costruzione di collegamento verticale (una scala) sul terrazzo esterno annesso al locale ufficio con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19, oltre che da tutte le disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808 e dichiarato pertinenza dell'ufficio con accesso da via San Damaso 13 con ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2000 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 28254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 26/07/2000 alla form. 40725.

La planimetria catastale del BOX AUTO, articolato catastalmente in un vano con pianta a forma di trapezio rettangolo interrotta dalla presenza di un pilastro, risulta conforme, per quanto visionato, alla rappresentazione grafica riportata nella D.I.A. 18516/2000, variante alla D.I.A. 9333/1999 (pratiche irreperibili presso la P.A. e pertanto visionate solo parzialmente per quanto accluso agli atti di obbligo citati privi di sezioni e possibilità di verifica delle altezze), se non per l'improprio accorpamento del box n. 1 (fg.428/part.117/sub. 544) al box n. 2 (fg.428/part.117/sub. 545) a mezzo della demolizione parziale del setto comune (opera muraria da ripristinare previa presentazione di una S.C.I.A. presso il competente ufficio comunale a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata decurtata una percentuale dalla valutazione di stima).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

Piena proprietà su BOX AUTO sito in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo dal civ. 125 di via Sant'Evaristo a mezzo di una corte comune (censita al fg.428/part.706) regolata dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996, posto al piano interrato, interno n. 2, censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 545, cat. C/6, z.c. 4, cl. 6, consistenza 27 mq, superficie catastale 29 mq, rendita € 193,83, confinante con spazio di manovra, box n. 1 (fg.428/part.117/sub.544), box n. 3 (fg.428/part.117/sub.526), salvo se altri.

Il compendio immobiliare, comprendente il bene de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77, D.I.A. 4725/96, Nuovi Tipi 29557/98 e successivamente dalla primitiva destinazione di magazzino modificato nell'uso ad autorimessa, oltre che frazionato in singoli boxes, con D.I.A. 9333/99 e D.I.A. 18516/00 a variante.

Il cespite risulta interessato da ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 11/05/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 26104, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/05/1999 alla form. 22664, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 28/12/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 27213, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/12/1999 alla form. 64324, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 17/05/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 27960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 18/05/2000 alla form. 25378 per vincolo destinazione a parcheggio di tipo pertinenziale "a servizio degli edifici esistenti in prossimità" e dotato di uscita di sicurezza mediante ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' del 16/06/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/07/2000 alla form. 37655 per costituzione servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa con costruzione di collegamento verticale (una scala) sul terrazzo esterno annesso al locale ufficio con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19, oltre che da tutte le disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808 e dichiarato pertinenza dell'ufficio con accesso da via San Damaso 13 con ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2000 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 28254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 26/07/2000 alla form. 40725.

La planimetria catastale del BOX AUTO, articolato catastalmente in un vano con pianta a forma pressa poco rettangolare interrotta da sporgenze dovute alla presenza di taluni pilastri e caratterizzato da una zona ribassata, risulta conforme, per quanto visionato, alla rappresentazione grafica riportata nella D.I.A. 18516/2000, variante alla D.I.A. 9333/1999 (pratiche irreperibili presso la P.A. e pertanto visionate solo parzialmente per quanto accluso agli atti di obbligo citati privi di sezioni e possibilità di verifica delle altezze), se non per l'improprio accorpamento del box n. 1 (fg.428/part.117/sub. 544) al box n. 2 (fg.428/part.117/sub. 545) a mezzo della demolizione parziale del setto comune (opera muraria da ripristinare previa presentazione di una S.C.I.A. presso il competente ufficio comunale a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata decurtata una percentuale dalla valutazione di stima).

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

Piena proprietà su BOX AUTO sito in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo dal civ. 125 di via Sant'Evaristo a mezzo di una corte comune (censita al fg.428/part.706) regolata dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996, posto al piano interrato, interno n. 3, censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 526, cat. C/6, z.c. 4, cl. 6, consistenza 34 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 244,08, confinante con spazio di manovra su due lati, box n. 2 (fg.428/part.117/sub.545), salvo se altri.

Il compendio immobiliare, comprendente il bene de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77, D.I.A. 4725/96, Nuovi Tipi 29557/98 e successivamente dalla primitiva destinazione di magazzino modificato nell'uso ad autorimessa, oltre che frazionato in singoli boxes, con D.I.A. 9333/99 e D.I.A. 18516/00 a variante.

Il cespite risulta interessato da ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 11/05/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 26104, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/05/1999 alla form. 22664, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 28/12/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 27213, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/12/1999 alla form. 64324, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 17/05/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 27960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 18/05/2000 alla form. 25378 per vincolo destinazione a parcheggio di tipo pertinenziale "a servizio degli edifici esistenti in prossimità" e dotato di uscita di sicurezza mediante ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' del 16/06/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/07/2000 alla form. 37655 per costituzione servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa con costruzione di collegamento verticale (una scala) sul terrazzo esterno annesso al locale ufficio con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19, oltre che da tutte le disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808 e dichiarato pertinenza dell'ufficio con accesso da via San Damaso 13 con ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2000 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 28254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 26/07/2000 alla form. 40725.

La planimetria catastale del BOX AUTO risulta conforme, per quanto visionato, alla rappresentazione grafica riportata nella D.I.A. 18516/2000 a variante alla D.I.A. 9333/1999 (pratiche irreperibili presso la P.A. e pertanto visionate solo parzialmente per quanto accluso agli atti di obbligo citati privi di sezioni e possibilità di verifica delle altezze), articolandosi nella stessa in un unico locale con pianta a forma di trapezio rettangolo, con altezza pari a ml 4,05, interrotta dalla presenza di taluni pilastri conforme allo stato dei luoghi se non per l'altezza media che risulta di circa ml 3,90.

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 ,  
PIANO TERRA (CATASTALE)**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 , PIANO TERRA (CATASTALE)**

---

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

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

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

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

SI PRECISA, RINVIANDO A QUANTO ILLUSTRATO NEL CAPITOLO "REGOLARITA' EDILIZIA" CHE:

1. In data 21/12/1957 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Francesco Farisoglio Notaio in Roma, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 28/12/1957 al n. 7349, vol. 837/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 il 03/01/1958 alla formalità n. 147 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre ad altro, l'area di sedime e pertinenza della palazzina di cui i cespiti staggiti sono attualmente parte.

2. In data 05/12/1959 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Francesco Farisoglio Notaio in Roma, rep. 4961, racc. 1960, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 19/12/1959 al n. 5680, vol. 853/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 il 15/12/1959 alla formalità n. 45641 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la porzione di fabbricato (non ancora censito) in condominio sito in Roma via di Piano Regolatore da via Gregorio VII, denominata via San Damaso n. 15 angolo via S. Evaristo e precisamente l'intero piano scantinato o seminterrato e l'intero piano terreno o piano rialzato (escluso le parti condominiali e la parte riservata alla portineria).

3. In data 15/12/1976 con ATTO DI ASSOGGETTAMENTO DEI BENI ACQUISTATI ANTERIORMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 19/05/1975 N. 151 AL REGIME DELLA COMUNIONE LEGALE (AI SENSI 2° COMMA ART. 228 – NORME PRIVATE E TRANSATORIE – LEGGE 151) a rogito del Dott.re Domenico Zecca Notaio in Roma (accluso in allegato), rep. 45042, racc. 7664, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 04/01/1977 al n. 86, volume 1925, trascritto a Roma 1 il 14/01/1977 alla formalità n. 2230, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per avere contratto matrimonio in data \*\*\* in Roma convenivano di assoggettare al regime della comunione dei beni i beni antecedentemente acquistati, tra cui il compendio de quo.

4. In data \*\*\* decedeva in Roma la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Denuncia n. 4\*\*\* presentata presso l'Ufficio Successioni del Comune di Roma – acclusa in allegato) devolvendosi la quota di comproprietà pari al 50% ad essa spettante per legge ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che al marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che con atto a rogito del Notaio Achille De Martino di Roma in data 15/07/1992 (accluso in allegato), rep. 142417/18695, registrato a Roma il 16/07/1992 al n. 36346/1B rinunciava all'eredità.

5. In data \*\*\* decedeva in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Denuncia n. \*\*\* presentata presso l'Ufficio Successioni del Comune di Rieti in data 21/02/1996 – acclusa in allegato) devolvendosi la quota di comproprietà pari al 50% ad esso spettante per legge ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata \*\*\*\*\*

6. In data 25/01/1999 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato, unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Franco Ventura Notaio in Roma, rep. 162734, racc. 21872, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 15/02/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 11/02/1999 ai nn. 9272/5974 (trascritto in data 18/05/1999 al Reg. Gen. 37923, Reg. Part. 23674 per ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ la cui nota si acclude in allegato) con cui i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniugato in regime di separazione dei beni) nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniugata in regime di separazione dei beni) nata a \*\*\* vendevano alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. e P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'APPARTAMENTO AD USO UFFICIO censito presso il C.d.F. al foglio 428, part.117/sub.49-part.118/sub.501-part.707/sub.501 graffate, posto al piano rialzato (P.T. catastale) confinante con via San Damaso, via Sant'Evaristo, appartamento ad uso ufficio con accesso da via San Damaso 17/19, vano scala, chiostrina, androne condominio di via San Damaso n. 15, salvo altri, avente accesso autonomo dal civ. 13 di via San Damaso articolato in n. 15 vani catastali con annesso terrazzo a livello collegato tramite scala esterna alla via Sant'Evaristo da cui si accede da un ulteriore ingresso indicato catastalmente con il civ. n. 125.

7. In data 20/01/2006 con VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (accluso in allegato) ricevuto dal Dott.re Giorgio Intersimone Notaio in Roma, rep. 184046, racc. 34511, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma al n. 1795 il 07/02/2006 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

8. In data 19/12/2009 con ATTO DI RICOGNIZIONE (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Tommaso Belli Notaio in Roma, rep. 22634, racc. 10395, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 26/11/2009 al n. 41877, serie 1T, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dava atto di essere proprietaria dell'appartamento ad uso ufficio posto al piano rialzato con accesso autonomo dalla via San Damaso 13, censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.49 graffato con sub. 548 e sub. 549, oltre ai boxes auto, contigui, aventi accesso pedonale e carrabile dalla via Sant'Evaristo 125, distinti con i numeri 1, 2, 3, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.544 (int.1), sub. 545 (int.2), sub. 526 (int.3).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

---

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

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

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

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

SI PRECISA, RINVIANDO A QUANTO ILLUSTRATO NEL CAPITOLO "REGOLARITA' EDILIZIA" CHE:

1. In data 21/12/1957 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Francesco Farisoglio Notaio in Roma, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma il 28/12/1957 al n. 7349, vol. 837/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 il 03/01/1958 alla formalità n. 147 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre ad altro, l'area di sedime e pertinenza della palazzina di cui i cespiti staggiti sono attualmente parte.

2. In data 05/12/1959 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Francesco Farisoglio Notaio in Roma, rep. 4961, racc. 1960, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma il 19/12/1959 al n. 5680, vol. 853/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 il 15/12/1959 alla formalità n. 45641 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la porzione di fabbricato (non ancora censito) in condominio sito in Roma via di Piano Regolatore da via Gregorio VII, denominata via San Damaso n. 15 angolo via S. Evaristo e precisamente l'intero piano scantinato o seminterrato e l'intero piano terreno o piano rialzato (escluso le parti condominiali e la parte riservata alla portineria).

3. In data 15/12/1976 con ATTO DI ASSOGGETTAMENTO DEI BENI ACQUISTATI ANTERIORMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 19/05/1975 N. 151 AL REGIME DELLA COMUNIONE LEGALE (AI SENSI 2° COMMA ART. 228 - NORME PRIVATE E TRANSATORIE - LEGGE 151) a rogito del Dott.re Domenico Zecca Notaio in Roma (accluso in allegato), rep. 45042, racc. 7664, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma il 04/01/1977 al n. 86, volume 1925, trascritto a Roma 1 il 14/01/1977 alla formalità n. 2230, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per avere contratto matrimonio in data \*\*\* in Roma convenivano di assoggettare al regime della comunione dei beni i beni antecedentemente acquistati, tra cui il compendio de quo.

4. In data \*\*\* decedeva in Roma la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Denuncia n. \*\*\* presentata presso l'Ufficio Successioni del Comune di Roma - acclusa in allegato) devolvendosi la quota di comproprietà pari al 50% ad essa spettante per legge ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che al marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che con atto a rogito del Notaio Achille De Martino di Roma in data 15/07/1992 (accluso in allegato), rep. 142417/18695, registrato a Roma il 16/07/1992 al n. 36346/1B rinunciava all'eredità.

5. In data \*\*\* decedeva in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Denuncia n. \*\*\* presentata presso l'Ufficio Successioni del Comune di Rieti in data 21/02/1996 - acclusa in allegato) devolvendosi la quota di comproprietà pari al 50% ad esso spettante per legge ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*  
\*\*\*

6. In data 02/03/1999 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota si acclude in allegato) a rogito del Dott.re Perna Ludovico Notaio in Roma, rep. 4256, racc. 1227, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 31/03/1999 ai nn. 23191/14625 con cui i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO censito presso il C.d.F. al foglio 428, part.117/sub.51 per il diritto di piena proprietà e l'ente comune (area cortilizia) censito al fg.428/part.706 per la quota di 1/2 siti in via San Evaristo n. 125 (accesso pedonale e carrabile) derivanti dalla variazione del compendio acquistato con atto rep. 4961 del 05/12/1959 (v. cap. "regolarità edilizia").

7. In data 19/07/2000 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28254, racc. 13897, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma il 21/07/2000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 26/07/2000 ai nn. 61487/40725, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i locali destinati a boxes auto, contigui tra loro, distinti con i numeri 1, 2, 3 siti nel locale autorimessa di sua proprietà (fg.428/part.117/sub.51) per averli la stessa realizzati (v. cap. "regolarità edilizia"), confinanti nell'insieme con terrapieno per due lati e spazio di manovra per due lati, salvo altri, localizzati alla via San Evaristo 125, distinti presso il Catasto di Roma al fg.428/part.117/sub.544/int.1/PS1/cat.C6, al fg.428/part.117/sub.545/int.2/PS1/cat.C6, al fg.428/part.117/sub.526/int.3/PS1/cat.C6.

8. In data 20/01/2006 con VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (accluso in allegato) ricevuto dal Dott.re Giorgio Intersimone Notaio in Roma, rep. 184046, racc. 34511, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma al n. 1795 il 07/02/2006 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

9. In data 19/12/2009 con ATTO DI RICOGNIZIONE (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Tommaso Belli Notaio in Roma, rep. 22634, racc. 10395, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 26/11/2009

al n. 41877, serie 1T, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dava atto di essere proprietaria dell'appartamento ad uso ufficio posto al piano rialzato con accesso autonomo dalla via San Damaso 13, censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.49 graffato con sub. 548 e sub. 549 e dei boxes auto, contigui, aventi accesso pedonale e carrabile dalla via Sant'Evaristo 125, distinti con i numeri 1, 2, 3, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.544 (int.1), sub. 545 (int.2), sub. 526 (int.3).

---

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE n. 2).

---

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE n. 2).

---

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 , PIANO TERRA (CATASTALE)**

---

L'unità immobiliare confina catastalmente con via S. Damaso, via S. Evaristo, androne del Condominio di via S. Damaso n. 15, chiostrina comune, ufficio identificato presso il C.d.F. al fg.428/part.117/sub.50-550, salvo se altri.

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare confina con spazio di manovra, box n. 2 (fg.428/part.117/sub.545), locale interrato distinto con la lettera "B" di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, salvo se altri.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

L'unità immobiliare confina con spazio di manovra, box n. 1 (fg.428/part.117/sub.544), box n. 3 (fg.428/part.117/sub.526), salvo se altri.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

L'unità immobiliare confina con spazio di manovra su due lati, box n. 2 (fg.428/part.117/sub.545), salvo se altri.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 , PIANO TERRA (CATASTALE)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	325,00 mq	460,00 mq	1	460,00 mq	3,00 m	terra rialzato
Aree pertinenziali esterne	80,00 mq	88,00 mq	0,20	17,00 mq	0,00 m	terra rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>477,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>477,00 mq</b>		

Si precisa che:

- Le superfici sono state estrapolate dalle rappresentazioni grafiche reperite presso l'Agenzia delle Entrate e la P.A.

- Le altezze sono riferite alle quote medie rilevate in loco.

- Il bene in trattazione (fg.428/part.117/sub.49-548-549 - BENE N. 1) è unito nella consistenza e nell'uso alla limitrofa unità immobiliare ad uso analogo di ufficio (fg.428/part.117/sub.50-550 - BENE n. 5) a mezzo dell'apertura di un vano che ha permesso la continuità dei corridoi disimpegnanti le due unità immobiliari, oltre alla apertura di una porta che ha consentito di inglobare nel bene de quo una porzione dell'adiacente cespite, motivo per cui dovrà essere ripristinato lo status quo ante, precisando che anche il terrazzo esterno risulta in continuità tra i due cespiti, ovvero è privo di ogni delimitazione risultando un unico lastrico.

- Non sono state considerate nella soprastante tabella le consistenze in superfetazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Box	18,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	3,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,00 mq</b>		

Si precisa che:

- Le superfici sono state estrapolate dalle rappresentazioni grafiche reperite presso l'Agenzia delle Entrate.
- Le altezze sono riferite alle quote medie rilevate in loco.
- Il bene in trattazione è unito nella consistenza e nell'uso al limitrofo box auto distinto con il n. 2 (fg.428/part.117/sub.545), necessitando di un ripristino dello status quo ante.
- Non sono state considerate nella soprastante tabella le consistenze in superfetazione.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Box	27,00 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	3,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>29,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>29,00 mq</b>		

Si precisa che:

- Le superfici sono state estrapolate dalle rappresentazioni grafiche reperite presso l'Agenzia delle Entrate.
- Le altezze sono riferite alle quote medie rilevate in loco.
- Il bene in trattazione è unito nella consistenza e nell'uso al limitrofo box auto distinto con il n. 1 (fg.428/part.117/sub.544), necessitando di un ripristino dello status quo ante.
- Non sono state considerate nella soprastante tabella le consistenze in superfetazione.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	3,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,00 mq</b>		

Si precisa che:

- Le superfici sono state estrapolate dalle rappresentazioni grafiche reperite presso l'Agenzia delle Entrate.
- Le altezze sono riferite alle quote medie rilevate in loco.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 , PIANO TERRA (CATASTALE)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1998 al 25/01/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 49, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 15 vani Rendita € 13.866,87 Piano T Graffato part.118/sub.501-part.707/sub.501
Dal 25/01/1999 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 49, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 15 vani Rendita € 13.866,87 Piano T Graffato part.118/sub.501-part.707/sub.501
Dal 30/09/2005 al 05/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 549, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 15 vani Rendita € 13.866,87 Piano T Graffato sub.49 - sub.548
Dal 05/08/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 549, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 15 vani Rendita € 13.866,87 Piano T Graffato sub.49 - sub.548

Dal <b>09/11/2015</b> al <b>27/01/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 549, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 486 mq Rendita € 13.866,87 Piano T Graffato sub.49 - sub.548
Dal <b>27/01/2020</b> al <b>23/12/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 549, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 16 vani Superficie catastale 461 mq Rendita € 13.866,87 Piano T Graffato sub.49 - sub.548
Dal <b>23/11/2020</b> al <b>12/09/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 549, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 16 vani Superficie catastale 461 mq Rendita € 14.791,33 Piano T Graffato sub.49 - sub.548

SI ILLUSTRARE CHE:

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

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>18/05/2000</b> al <b>19/07/2000</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 544, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Piano S1
Dal <b>19/07/2000</b> al <b>22/02/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 544, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 129,22 Piano S1
Dal <b>22/02/2002</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 544, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq Rendita € 192,22 Piano S1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>12/09/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 544, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 mq

		Superficie catastale 19 mq Rendita € 129,22 Piano S1
--	--	--

SI ILLUSTRARE CHE:

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

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2000 al 19/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 545, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 27 mq Piano S1
Dal 19/07/2000 al 22/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 545, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 27 mq Rendita € 193,83 Piano S1
Dal 22/02/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 544, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 27 mq Rendita € 193,83 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 545, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 27 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 193,83 Piano S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 2).

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/2000 al 19/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 526, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 mq Piano S1
Dal 19/07/2000 al 22/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 526, Zc. 4

		Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 mq Rendita € 244,08 Piano S1
Dal 22/02/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 526, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 mq Rendita € 244,08 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 526, Zc. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 34 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 244,08 Piano S1

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 2).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 ,  
PIANO TERRA (CATASTALE)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	428	117	549	4	A10	3	16 vani	461 mq	14791,33 €	T	sub.49 - sub.548

### Corrispondenza catastale

Dalla planimetria catastale l'UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO si articola in scala esterna di accesso (autonomo da via San Damaso civ. 13), ingresso/corridoio, 3 disimpegni, 11 uffici, 1 archivio (attualmente adibito a sala riunioni), 1 locale multiuso, 3 ripostigli, 4 w.c. dotati di antibagno, porzione di terrazzo pertinenziale a livello con accesso autonomo a mezzo di una scala esterna dal civ. 125 di via S. Evaristo, differenziandosi dallo stato dei luoghi attuali poiché accorpata nell'uso e nella consistenza, anche con riferimento ai lastrici esterni, alla limitrofa unità censita al fg.428/part.117/sub.50-550 con accesso da via S. Damaso nn. 17/19, oltre che per la presenza/realizzazione di:

- bussola di accesso.
- disallineamenti grafici.
- difformità della scala esterna di accesso dal civ. 13 di via San Damaso e del vano di accesso (affiancato esternamente da una protuberanza non presente catastalmente).
- protuberanze verosimilmente essere cavedi/pilastrini.
- ricuciture di talune pareti al fine di riportare una migliore complanarità dei setti murari in prossimità degli angoli acuti o sghembi.

- traslazione di un vano porta.
- demolizione di due tramezzi delimitanti una piccola porzione di disimpegno, la cui area risulta contestualmente censita sia nella rappresentazione grafica del cespite censito al fg.428/p.117/sub.49-548-549 che nella limitrofa unità identificata al fg.428/p.117/sub.50-550.
- apertura di due vani comunicanti con il limitrofo ufficio (fg.428/p.117/sub.50-550 sito in via S. Damaso 17-19) unito impropriamente al bene in trattazione nell'uso e nella consistenza.
- terrazzo a livello privo di delimitazione/divisione con l'unità in aderenza.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	428	117	544	4	C6	6	18 mq	19 mq	129,22 €	S1	

#### ***Corrispondenza catastale***

Il BOX AUTO n. 1 si articola catastalmente in un vano di altezza pari a ml 4,05 (in realtà ml 3,90) con pianta a forma di trapezio rettangolo interrotta dalla presenza di un pilastro, risultando nella realtà impropriamente accorpato, a mezzo della parziale demolizione del setto murario comune, al limitrofo box identificato con il n. 2.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	428	117	545	4	C6	6	27 mq	29 mq	193,83 €	S1	

#### ***Corrispondenza catastale***

Il BOX AUTO n. 2 si articola catastalmente in un vano di altezza pari a ml 4,05 (in realtà ml 3,90) con pianta a forma pressapoco rettangolare interrotta da sporgenze dovute alla presenza di taluni pilastri, risultando nella realtà impropriamente accorpato, a mezzo della parziale demolizione del setto murario comune, al limitrofo box identificato con il n. 1.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	428	117	526	4	C6	6	34 mq	35 mq	244,08 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Il BOX AUTO catastalmente presenta una pianta a forma di trapezio rettangolo, con altezza pari a ml 4,05, interrotta dalla presenza di taluni pilastri conforme allo stato dei luoghi se non per l'altezza media che risulta di circa ml 3,90.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 , PIANO TERRA (CATASTALE)**

---

Il bene necessita di manutenzioni dovute allo stato di vetustà ed uso.

Si segnala qualche escoriazione dell'intonaco nella sala riunioni (catastalmente archivio).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

---

Il bene necessita di manutenzioni dovute allo stato di vetustà ed uso.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

---

Il bene necessita di manutenzioni dovute allo stato di vetustà ed uso.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

---

Il bene necessita di manutenzioni dovute allo stato di vetustà ed uso.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 , PIANO TERRA (CATASTALE)**

---

L'EDIFICIO, di cui è parte il cespite in trattazione, si eleva su otto livelli, serviti da due corpi scala.



Il corpo di fabbrica, in struttura portante di c.a. e tamponature a cassetta ha facciate intonacate/tinteggiate con basamento lapideo e copertura piana parzialmente terrazzata.

L'APPARTAMENTO AD USO UFFICIO presenta:

- pavimenti prevalentemente rifiniti con listelli di parquet.
- pareti tinteggiate, ove non pannellate e/o attrezzate.
- infissi esterni per la maggior parte in alluminio dotati di grate antintrusione in ferro.
- bagni con finiture ceramiche.
- piano di calpestio della terrazza esterna in marmette di graniglia di marmo (cm 20 x cm 20).

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

---

Il BOX AUTO presenta:

- piano di calpestio in battuto di cemento industriale.
- pareti in moduli prefabbricati di calcestruzzo.
- chiusura carraia in serranda avvolgibile (saracinesca metallica).

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

---

Il BOX AUTO presenta:

- piano di calpestio in battuto di cemento industriale.
- pareti in moduli prefabbricati di calcestruzzo.
- chiusura carraia in serranda avvolgibile (saracinesca metallica).

---

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

---

Il BOX AUTO presenta:

- piano di calpestio in battuto di cemento industriale.
- pareti in moduli prefabbricati di calcestruzzo.
- chiusura carraia in serranda avvolgibile (saracinesca metallica).

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 , PIANO TERRA (CATASTALE)**

---

L'immobile risulta in uso alla società esecutata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

---

L'immobile risulta in uso alla società esecutata.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

---

L'immobile risulta in uso alla società esecutata.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

---

L'immobile risulta in uso alla società esecutata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 , PIANO TERRA (CATASTALE)**

---

***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/11/2009  
Reg. gen. 157900 - Reg. part. 44532  
Importo: € 6.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.000.000,00  
Rogante: Notaio Tommaso Belli  
Data: 19/11/2009  
N° repertorio: 22635  
N° raccolta: 10396

***Trascrizioni***

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Roma 1 il 11/06/2021

Reg. gen. 76642 - Reg. part. 53309

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: il pignoramento trascritto contro "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" (in luogo di "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con stesso Codice Fiscale) grava sugli immobili censiti al fg.428/part.117/sub.49-sub.548-sub.549 (cat. A/10), al fg.428/part.117/sub.50-sub.550 (cat. A/10), al fg.428/part.117/sub.526 (cat. C/6), al fg.428/part.117/sub.544 (cat. C/6) ed al fg.428/part.117/sub.545 (cat. C/6).

Si precisa che i dati indicati nel soprastante elenco sono stati estrapolati dalla certificazione redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dalla Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli datata 23/06/2021.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

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

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

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

---

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

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

---

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 , PIANO TERRA (CATASTALE)**

Si precisa, 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 CONSOLIDATA, TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA DEFINITA E A MEDIA DENSITA' ABITATIVA - T1 (Norme Tecniche di Attuazione: art. 44 - art. 45 - art. 46).

2) PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE:

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

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

-TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE - art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Tessuto urbano. Lambito da "pascoli, rocce, aree nude" (Carta dell'Uso del Suolo).

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

---

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

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. DAMASO N. 13 - VIA S. EVARISTO N. 125 , PIANO TERRA (CATASTALE)**

---

DA INDAGINI ESPERITE NELLA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, REPERITI GLI ATTI DI PROVENIENZA, GLI ATTI DI OBBLIGO, EFFETTUATA OGNI OPPORTUNA INDAGINE NEGLI UFFICI TECNICI DELLA P.A., ESPERITI APPROFONDIMENTI CATASTALI, ANALIZZATI I PROGETTI, LE VARIANTI, I TITOLI CONCESSORI, IL P.R.G. ED A SEGUITO DI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I. ED ISTANZE TECNICHE PRESSO IL COMUNE DI ROMA LA SCRIVENTE APPURAVA PER IL COMPENDIO IN TRATTAZIONE, PREMESSO CHE LE VICENDE INTERESSANTI I BENI STAGGITI NON POSSONO SCINDERSI LE UNE DALLE ALTRE ESSENDO GLI STESSI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTI ED ACCORPAMENTI DI UNA MAGGIORE UNITÀ IMMOBILIARE AB ORIGINE COSTRUITA, OLTRE CHE GRAVATI RECIPROCAMENTE DA SERVITÙ DERIVANTI DA CONVENZIONI ED ATTI DI OBBLIGO EDILIZI SOTTOSCRITTI IN FASE DI COSTRUZIONE E TRASFORMAZIONE, SI DESCRIVONO COMPLESSIVAMENTE LE VICENDE CHE HANNO NEL TEMPO CARATTERIZZATO I CESPITI PIGNORATI, ILLUSTRANDO QUANTO SEGUE:

1)In data 21/12/1957 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Francesco Farisoglio Notaio in Roma, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 28/12/1957 al n. 7349, vol. 837/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 il 03/01/1958 alla formalità n. 147 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre ad altro, l'area di sedime e pertinenza della palazzina di cui i cespiti staggiti sono attualmente parte.

2)In data 13/01/1958 veniva presentato presso il Comune di Roma dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il PROGETTO EDILIZIO prot. n. 1437 per la realizzazione di una palazzina sita in via di P.R da via Gregorio VII (oggi via San Evaristo angolo via San Damaso), approvato dalla Commissione Edilizia in data 20/02/1958.

3)In data 28/02/1958 veniva rilasciata dal Comune di Roma al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la LICENZA PER L'IMPIANTO DI CANTIERE n. 280/bis (acclusa in allegato) vista la domanda registrata al protocollo n. 2986 in

data 20/01/1958.

4)In data 10/04/1958 veniva rilasciata dal Comune di Roma la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938 (acclusa in allegato) visto il progetto 1437/58.

5)In data 12/09/1958 veniva presentato presso il Comune di Roma dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il PROGETTO EDILIZIO A VARIANTE prot. n. 37134 (accluso in allegato).

6)In data 11/11/1958 veniva rilasciata dalla Ripartizione V – Servizi Tecnici del Comune di Roma la LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632 (acclusa in allegato) visto il progetto 37134/58.

7)In data 15/04/1959 con prot. 16908 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava domanda di agibilità presso la Rip. XV – Urbanistica del Comune di Roma per l'edificio composto da n. 20 appartamenti, ampio magazzino al PS1, piano copertura con lavanderie e soffitte costruiti sulla base del progetto 1437/58 autorizzato con licenza di costruzione n. 938/58 e del progetto 37134/58 autorizzato con licenza di costruzione n. 2632/58.

8)In data 07/08/1959 veniva depositato il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (accluso in allegato e che qui deve intendersi interamente riportato) del fabbricato sito in Roma con accesso dalla via S. Damaso n. 15 agli atti del Dott.re Francesco Farisoglio Notaio in Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 il 10/08/1959 alla formalità n. 30808, ove si leggeva all'art. 1) cose di proprietà comune indivisibile che: "costituiscono proprietà comune a tutti i condomini l'area su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le recinzioni, i muri maestri, le terrazze di copertura escluso quelle a livello del piano attico e quelle a livello del piano super attico non adibite a stenditoio e lavatoio comuni, i cornicioni, le scale, il portone d'ingresso, gli androni, le chiostrine e il cortile interno con inizio dal primo piano, i locali adibiti a lavanderie con le relative vasche e condutture, le terrazze al piano super attico adibito ad uso stenditoio comune con i relativi accessori, il locale adibito alla caldaia e a deposito di materiale per il riscaldamento comune, la caldaia e gli accessori relativi, i locali adibiti ad alloggio del portiere ed in generale tutte le parti edificio necessarie all'uso comune.

La rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi e le cunette delle acque piovane, nonché i tubi di scarico delle acque e delle materie varie di rifiuto, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini e così pure gli impianti dell'energia elettrica per illuminazione e per uso domestico e quelle del gas fino ai contatori e quelle dell'acqua fino al punto di diramazione ai vari appartamenti, nonché le tubature e il serbatoio della nafta sito quest'ultimo nel cortile del magazzino e gli impianti del termosifone, escluse, le diramazioni che servono ai singoli radiatori, le canne fumarie le canne di esalazione.

Gli ascensori ed i relativi impianti.

Per le eventuali riparazioni del serbatoio della nafta e dei suoi accessori il condominio avrà diritto di accedere al cortile magazzino a mezzo dell'ingresso del cortile stesso posto al piano seminterrato sulla via Sant' Evaristo.

Il proprietario del piano seminterrato non potrà eseguire a suo profitto, scavi nel sottosuolo anche se questi non arrechino danni agli altri condomini e non interessino i muri maestri e le fondazioni dell'edificio.

Poiché il piano seminterrato ed il piano terreno o rialzato hanno accesso indipendente sulla pubblica via e quindi non attraverso gli androni ed il portone d'ingresso principale dell'edificio, il proprietario delle suddette unità immobiliari parteciperà alle spese condominiali soltanto per quelle previste dalla "Tabella A". E' concessa però la facoltà al proprietario del piano rialzato di aprire a sue spese e a regola d'arte due portoncini d'ingresso nei due androni del fabbricato, per il transito di persona, ma non di materiali. Tali portoncini potranno essere aperti, uno nell'androne destro e l'altro nell'androne sinistro e precisamente di fronte alle scale A e B così come indicato nella planimetria del piano rialzato. In tale ipotesi detto proprietario parteciperà alle spese condominiali, oltre che secondo la tabella A, anche a quelle indicate nella "Tabella B", secondo le quote relative a tali accessi, quote da calcolarsi sui millesimi spettanti al piano terreno o rialzato, esclusi terrazzi, seminterrato e cortile.

È data facoltà altresì, al proprietario del piano terreno o rialzato di installare le antenne esterne per ricezione e trasmissione relative alla sua attività professionale, radio-televisiva sul terrazzo della palazzina, come pure è data facoltà allo stesso proprietario di detto piano di installare insegne luminose o non, frontali o a bandiera sul terrazzo dello stabile e sui muri maestri in corrispondenza però della proprietà dei suoi locali, il tutto in conformità a quanto verrà autorizzato dalle competenti autorità comunali."

Secondo la tabella A risultava, per l'originario bene da cui sono derivati gli immobili staggiti, un valore complessivo espresso in millesimi pari a 225 millesimi così ripartito:

- PIANO SCANTINATO 92 millesimi
- PIANO RIALZATO 133 millesimi

(N.B. con e mail del 14/02/2023 l'Amministratore p.t. Dott.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunicava uno sbilancio complessivo per gli immobili pignorati posti al piano terra o rialzato di € 18.900,00, mentre nulla veniva comunicato dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Amministratrice del PS1 contattata a mezzo e mail in data 09/02/2023 - v. allegato).

9)In data 08/08/1959 il Sindaco del Comune di Roma dichiarava abitabile l'edificio con CERTIFICATO 391/bis (accluso in allegato).

Nei detti progetti, i cespiti in trattazione si articolavano in un unico locale ad uso ufficio localizzato nell'intero piano rialzato (o terra) ad esclusione delle parti condominiali o destinate al portierato con accesso autonomo da via S. Damaso nn. 13-19 collegato con scale ed ascensori al sottostante magazzino esteso per l'intero piano interrato (ad esclusione dei volumi tecnici condominiali) con accesso autonomo dalla via S. Evaristo n. 125.

10)In data 05/12/1959 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Francesco Farisoglio Notaio in Roma, rep. 4961, racc. 1960, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma il 19/12/1959 al n. 5680, vol. 853/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 il 15/12/1959 alla formalità n. 45641 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la porzione di fabbricato (non ancora censito) in condominio sito in Roma via di Piano Regolatore da via Gregorio VII, denominata via San Damaso n. 15 angolo via S. Evaristo e precisamente l'intero piano scantinato o seminterrato e l'intero piano terreno o piano rialzato (escluso le parti condominiali e la parte riservata alla portineria). Nella compravendita si dava atto che il piano scantinato aveva accesso indipendente dalla strada da via S. Evaristo civ. n. 25 (in realtà civ. n. 125) a mezzo di una leggera rampa, mentre il piano

terreno era dotato di due accessi indipendenti posti ai civici nn. 13 e 19 di via San Damaso.

All'art. 2 si precisava che la compravendita veniva fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni d'immobile in oggetto si trovavano, stato ben noto all'acquirente, così come dal venditore si possedeva e si aveva diritto di possedere, con tutti i loro annessi e connessi, pertinenze, accessori ed accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, niente escluso e riservato ed in particolare con quota parte proporzionale degli enti di uso comune del fabbricato, nonché con tutti i diritti, obblighi, norme e riserve, contenute nel regolamento di condominio e relative tabelle millesimali, regolamento depositato negli atti del Dott.re Francesco Farisoglio Notaio in Roma con verbale in data 07/08/1959, rep. 4798, trascritto a Roma in data 10/08/1959 alla formalità n. 30808, dando atto che detto regolamento di condominio, tra l'altro stabiliva quanto segue:

-“Il proprietario del piano seminterrato non potrà eseguire a suo profitto, scavi nel sottosuolo anche se questi non arrechino danni agli altri condomini e non interessino i muri maestri e le fondazioni dell'edificio.

-Poiché il piano seminterrato ed il piano terreno o rialzato hanno accesso indipendente sulla pubblica via e quindi non attraverso gli androni ed il portone d'ingresso principale dell'edificio, il proprietario delle suddette unità immobiliari parteciperà alle spese condominiali soltanto per quelle previste dalla “Tabella A” allegata al regolamento di condomini in parola. E' concessa però la facoltà al proprietario del piano rialzato di aprire a sue spese e a regola d'arte due portoncini d'ingresso nei due androni del fabbricato, per il transito di persone, ma non di materiali...uno nell'androne destro e l'altro nell'androne sinistro e precisamente di fronte alle scale A e B. In tale ipotesi il proprietario suddetto parteciperà alle spese condominiali, oltre che secondo la tabella A anche a quelle indicate nella “Tabella B”, secondo le quote relative a tali accessi, quote da calcolarsi sui millesimi spettanti al piano terreno o rialzato, esclusi terrazzi, seminterrati e cortile.

-È data facoltà altresì, al proprietario del piano terreno o rialzato di installare le antenne esterne per ricezione e trasmissione relative alla sua attività professionale, radio-televisiva sul terrazzo della palazzina, come pure è data facoltà allo stesso proprietario di detto piano di installare insegne luminose o non, frontali o a bandiera sul terrazzo dello stabile e sui muri maestri in corrispondenza però della proprietà dei suoi locali, il tutto in conformità a quanto verrà autorizzato dalle competenti Autorità Comunali.

-Per le eventuali riparazioni del serbatoio della nafta condominiale sito nel cortile magazzino e dei suoi accessori, il condominio avrà diritto di accedere al cortile magazzino stesso a mezzo dell'ingresso del cortile posto al posto al piano seminterrato sulla via S. Evaristo civ. n. 25 (in realtà oggi civ. n. 125), le eventuali opere e spese di riparazione sono a carico del condominio.

-....

-Il venditore si riserva il diritto di apportare al fabbricato tutte le modifiche che riterrà necessarie per la migliore utilizzazione del fabbricato stesso e ciò fino alla sua totale vendita. Si dà atto che i contatori della corrente elettrica posti a servizio dei locali venduti sono collocati in una nicchia ricavata nell'interno della guardiola del portiere e con apertura verso la proprietà venduta.”

11)In data 15/12/1976 con ATTO DI ASSOGGETTAMENTO DEI BENI ACQUISTATI ANTERIORMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 19/05/1975 N. 151 AL REGIME DELLA COMUNIONE LEGALE (AI SENSI 2° COMMA ART. 228 - NORME PRIVATE E TRANSATORIE - LEGGE 151) a rogito del Dott.re Domenico Zecca Notaio in Roma (accluso in allegato), rep. 45042, racc. 7664, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma il 04/01/1977 al n. 86, volume 1925, trascritto a Roma 1 il 14/01/1977 alla formalità n. 2230, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per avere contratto matrimonio in data

27/03/1933 in Roma convenivano di assoggettare al regime della comunione dei beni i beni antecedentemente acquistati, tra cui il compendio de quo.

12) In data 20/01/1977 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma il PROGETTO prot. 2270 (accluso in allegato) autorizzato con LICENZA 878/C del 19/19/1977 (acclusa in allegato) per la demolizione e ricostruzione di tramezzi in muratura nei locali posti al piano seminterrato ad uso magazzino ed al piano rialzato ad uso uffici, oltre alla costruzione di un gruppo igienico al piano rialzato con trasformazione di una finestra in una porta per un nuovo ingresso.

Di fatto con tale progetto si creavano al piano terra (o rialzato) tre autonome unità immobiliari ad uso ufficio censite presso il N.C.E.U. come segue:

a) Fg.428/part.117/sub.39 graffata con part.118/sub.2.

b) Fg.428/part.117/sub.38 graffata con part.118/sub.1.

c) Fg.428/part.117/sub.37 graffata con part.707.

con terrazza comune tra le unità a) e b), mentre al PS1 due autonome unità ad uso magazzino, con antistante area di accesso comune (fg.428/part.706), identificate catastalmente come segue:

d) Fg.428/part.117/sub.40 (interno "A")

e) Fg.428/part.117/sub.36 (interno "B")

sebbene ancora unite dalla presenza di corpi scala ed ascensori di collegamento interni posti tra il P.T. ed il PS1.

13) In data \*\*\* decedeva in Roma la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Denuncia n. \*\*\* presentata presso l'Ufficio Successioni del Comune di Roma - acclusa in allegato) devolvendosi la quota di comproprietà pari al 50% ad essa spettante per legge ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che al marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che con atto a rogito del Notaio Achille De Martino di Roma in data 15/07/1992 (accluso in allegato), rep. 142417/18695, registrato a Roma il 16/07/1992 al n. 36346/1B rinunciava all'eredità.

14) In data \*\*\* decedeva in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Denuncia n. \*\*\* presentata presso l'Ufficio Successioni del Comune di Rieti in data 21/02/1996 - acclusa in allegato) devolvendosi la quota di comproprietà pari al 50% ad esso spettante per legge ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* (RM) il \*\*\*

15) In data 13/02/1996 presso la Circostrizione XVIII del Comune di Roma veniva presentata dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Domanda di Inizio Attività - D.I.A. 4725/96 (acclusa in allegato), avente ad oggetto gli immobili censiti al foglio 428, part. 117, sub. 39 - sub.38 - sub.40 - sub.36 come si leggeva nella "relazione tecnico - illustrativa", ove altresì si dava atto della tipologia delle opere, specificando che le opere prevedevano principalmente alcune modifiche di tramezzature interne al piano seminterrato, con l'eliminazione di due scale interne e relativi ascensori di comunicazione con il sovrastante piano rialzato, risultando dopo la realizzazione dell'opera il bene così suddiviso:

PIANO SEMINTERRATO con accesso da via Sant'Evaristo 125 articolato in:

- magazzino che con variazione catastale per fusione e ristrutturazione del 11/11/1998 n. H05554.1/1998



assumeva l'identificazione di fg.428/part.117/sub.46/interno "B" (già fg.418/part.117/sub.36 parte);  
- magazzino già censito al fg.428/part.117/sub.40 che con VARIAZIONE per DIVISIONE e RISTRUTTURAZIONE del 11/11/1998, prot. n. H05552.1/1998, assumeva il sub. 43 e con VARIAZIONE per RISTRUTTURAZIONE del 20/11/1998, prot. n. P01581.1/1998, assumeva il sub. 51/interno "A";  
- chiostrina e centrale termica con accesso dal soprastante piano rialzato;  
- area comune di accesso censita al fg.428/part.706.

PIANO RIALZATO: eliminazione dei collegamenti interni con le pertinenze sottostanti.

\*\*\*\*\*

#### MAGAZZINO INT. B (TERZA PROPRIETÀ) PS1 – COSTITUZIONE SERVITU' CON BENI STAGGITI

16) In data 30/09/1996 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Achille De Martino Notaio in Roma, rep. 160451, racc. 20650, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 07/10/1996 al n. 36627, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 04/10/1996 alla formalità 35178, con cui i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile sito in Roma con accesso da via S. Evaristo n. 125 attraverso l'antistante area esterna e precisamente il LOCALE AD USO MAGAZZINO sito al piano seminterrato della superficie a corpo e non a misura di circa mq 705,00 confinante con ex proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Condominio di via San Damaso 23, residua proprietà dei venditori, salvo se altri, censito in N.C.E.U. alla partita 197450, foglio 428, part. 117/46 (già part. 117/36), interno B (immobile non in trattazione) con la porzione pari alla quota di 1/2 della antistante area esterna di accesso censita al fg. 428/part.706 (attualmente area di accesso, oltre ad altri beni, anche delle autorimesse staggite censite al fg.428/part.117/sub.526-sub.544-sub.545).

Su detta porzione comune veniva costituita servitù di passaggio per persone e mezzi per accedere al locale venduto alla via S. Evaristo, con tassativo divieto di parcheggio, sosta, deposito di qualsiasi genere sull'area stessa da parte degli acquirenti e loro aventi causa, nonché dei proprietari e loro aventi causa.

Tale servitù di passaggio veniva costituita anche per l'accesso alle residue porzioni immobiliari di proprietà della parte venditrice posta allo stesso piano ed al soprastante piano rialzato o primo, con divieto, anche per sé ed aventi causa, di parcheggio, sosta, deposito di qualsiasi genere sull'area stessa. Le parti, inoltre, si davano atto che nell'area erano interrati due serbatoi della nafta, dei quali uno alimentava la centrale termica del condominio e l'altro alimentava la centrale termica del piano rialzato o primo di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, muniti di due pozzetti di ispezione di accesso. In proposito si decideva di mantenere o costituire le relative servitù a favore del condominio del suddetto immobile di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si dava inoltre atto, che la parte acquirente aveva il diritto di realizzare a sua cura e spese con carattere di servitù perpetua e gratuita un'uscita di sicurezza dal locale acquistato costituita da una scala interna allo stesso locale con porta di accesso sul sovrastante terrazzo a livello dell'appartamento al piano rialzato o primo di via San Damaso nn. 13-19 di proprietà dei venditori censito presso il N.C.E.U. al foglio 428, part. 117/38.

17) In data 03/06/1997 venne stipulata la CONVENZIONE (acclusa in allegato) a rogito del Dott.re Achille De

Martino Notaio in Roma, rep. 161805, racc. 21056, registrata presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 05/06/1997 al n. 25628, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 06/06/1997 alla formalità 21622 tra i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ove si dava atto quanto di seguito illustrato

Premesso che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/09/1996 acquistava con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Achille De Martino Notaio in Roma, rep. 160451, racc. 20650, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 07/10/1996 al n. 36627, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 04/10/1996 alla formalità 35178, l'immobile sito in Roma ad uso magazzino con accesso da via S. Evaristo n. 125 (attraverso l'antistante area esterna censita presso il Catasto al foglio 428, part. 706 di cui era proprietario per la quota del 50%), sito al piano seminterrato censito presso in Catasto al foglio 428 particella 117/46, interno B, mentre i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erano proprietari dell'appartamento sito nel Comune di Roma con accesso da via San Damaso nn. 13-19, sito al piano rialzato o primo con terrazza a livello censito in N.C.E.U. al foglio 428 particella 117/38 e dell'altro 50% dell'area antistante locale suddetto censita in N.C.E.U. al foglio 428, part. 706 e che con atto del 30/09/1996 a rogito del Dott.re Achille De Martino Notaio in Roma, rep. 160451, racc. 20650 (sopra meglio citato) le parti costituivano a favore del locale compravenduto ed a carico dell'area di accesso di loro comune proprietà antistante il fabbricato servitù di passaggio per persone e mezzi per accedere al locale stesso dalla via Sant'Evaristo; nonché servitù perpetua e gratuita per un'uscita di sicurezza a favore del locale acquistato dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituita da una scala interna allo stesso locale, con porta di accesso sul soprastante terrazzo a livello dell'appartamento di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; che le parti ad integrazione di quanto convenuto con il citato atto intendevano definire i tracciate e la messa in opera di dette servitù stipulando quanto segue:

-L'uscita di sicurezza che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha diritto di realizzare per accedere dai suoi locali alla soprastante terrazza di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sarà ubicata come da allegata planimetria al citato atto che deve intendersi riportata.

-Nella proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* verranno realizzati i due pozzetti per far confluire nei medesimi le acque condominiali di scarico che attualmente confluiscono nei locali della società. I pozzetti venivano indicati con le lettere A e B nella planimetria allegata sotto la lettera A (precisando questo perito che un pozzetto è localizzato all'interno della superficie di parcheggio costituita dalla impropria unione tra il box n. 1 ed il box n. 2 in trattazione).

-Le tubazioni per l'adduzione del combustibile da ciascuno dei due serbatoi esistenti nell'area di proprietà comune di accesso alle rispettive proprietà, correranno interamente sulla stessa area di proprietà comune e poi sulla proprietà esclusiva dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fino alla loro immissione alle caldaie del condominio e della stessa proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con eliminazione del precedente percorso delle condutture medesime all'interno della proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Inoltre, veniva pattuito che nella medesima area di proprietà comune antistante i locali di proprietà delle parti, venivano effettuati, a spese comuni, i seguenti lavori:

-Creazione di un passaggio pedonale esclusivo con ingresso dalla via S. Evaristo all'attuale scala di accesso al piano superiore con delimitazione di detto passaggio con un muro e di un cancello di chiusura (scala di accesso all'attuale terrazzo dell'ufficio con accesso da via S. Damaso n. 13).

-Trasformazione dell'attuale cancello di ingresso dalla via S. Evaristo alla suddetta area, da apertura manuale ed elettrica.

-Sarà facoltà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di occupare il vano esistente nella medesima area comune sottostante la scala di accesso al terrazzo, per installarvi, a sua cura e spese, apparecchiature per il condizionamento d'aria dei suoi locali.

-In deroga ad ogni eventuale diversa norma condominiale o di legge, le parti convengono di attribuire in parti uguali a carico delle rispettive unità immobiliari tutte le spese di straordinaria manutenzione e rifacimento relative alla terrazza a livello dell'appartamento del piano rialzato (o primo) di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per tutta la parte sovrastante la proprietà della società, restando a totale carico della proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i lavori relativi alla contigua porzione del terrazzo soprastante gli attuali locali terreni di proprietà dei medesimi.

\*\*\*\*\*

#### ULTERIORI VARIAZIONE DEI BENI STAGGITI

18)In data 26/10/1998 presso la Circoscrizione XVIII del Comune di Roma venivano presentati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i NUOVI TIPI prot. 29557 (acclusi in allegato unitamente alla “comunicazione di fine lavori”) alla Domanda di Inizio Attività - D.I.A. 4725/96 per varianti in corso d’opera ai sensi dell’art. 4, comma 7 del D.L. 398/93 convertito con modificazioni dalla L. 493/93, così come sostituito dall’art. 2, comma 60, della L. 662/06 per lavori interni alle unità immobiliari ad uso ufficio e magazzino site in Roma alla via San Damaso - via S. Evaristo.

Nel “certificato di collaudo” (accluso in allegato) del 29/10/1998 si dava atto che i lavori eseguiti consistevano nella demolizione delle scale interne in c.a. ed ascensori con relative strutture che collegavano il magazzino posto al PS1 all'ufficio soprastante, ricostruzione del solaio di chiusura nelle zone corrispondenti ai vuoti creati dall'eliminazione dei collegamenti verticali, demolizione e ricostruzione di tramezzature divisorie interne al piano seminterrato, creazione di due unità ad uso ufficio a mezzo di divisione ed accorpamento delle tre unità esistenti poste al piano rialzato con apertura di nuovi vani porta ed opere di finitura varie (intonaci, pavimenti, pittura).

19)In data 20/11/1998 le unità ad uso ufficio poste al piano terra (o rialzato) di proprietà dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumevano catastalmente con protocollo n. P01582.1/1998 per frazionamento e fusione (si riportano in allegato le relative planimetrie depositate presso il C.E.U.) i seguenti dati catastali:

-fg.428/part.117-sub.49/part.118-sub.501/part.707-sub.501 via S. Damaso 13 – ABITAZIONE AD USO UFFICIO.  
-fg.428/part.117-sub.50/part.118-sub.502, via S. Damaso 17/19 – ABITAZIONE AD USO UFFICIO.

Mentre con protocollo n. P01581.1/1998 per ristrutturazione, il locale posto al PS1 venne identificato con i seguenti dati:

-fg.428/part.117/sub.51, via S. Evaristo 125, int. A - MAGAZZINO.

\*\*\*\*\*

## UFFICIO VIA S. DAMASO 13

20) In data 25/01/1999 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato, unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Franco Ventura Notaio in Roma, rep. 162734, racc. 21872, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma il 15/02/1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 11/02/1999 ai nn. 9272/5974 (trascritto in data 18/05/1999 al Reg. Gen. 37923, Reg. Part. 23674 per ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ la cui nota si acclude in allegato) con cui i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniugato in regime di separazione dei beni) nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (coniugata in regime di separazione dei beni) nata a \*\*\*\*

vendevano alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. e P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'APPARTAMENTO AD USO UFFICIO censito presso il C.d.F. al foglio 428, part.117/sub.49-part.118/sub.501-part.707/sub.501 graffate, posto al piano rialzato (P.T. catastale) confinante con via San Damaso, via Sant'Evaristo, appartamento ad uso ufficio con accesso da via San Damaso 17/19, vano scala, chiostrina, androne condominio di via San Damaso n. 15, salvo altri, avente accesso autonomo dal civ. 13 di via San Damaso articolato in n. 15 vani catastali con annesso terrazzo a livello collegato tramite scala esterna alla via Sant'Evaristo da cui si accede da un ulteriore ingresso indicato catastalmente con il civ. n. 125 (regolato dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, registrata a Roma il 05/06/1997 al n. 25628, trascritta in data 06/06/1997 alla form. 21622). Nella vendita si dava atto che all'unità immobiliare erano attribuiti millesimi 71 di proprietà condominiale sui complessivi 225 millesimi di proprietà dell'intero piano rialzato e piano interrato desunti dal Regolamento di Condominio depositato in data 07/08/1959 agli atti del Dott.re Francesco Farisoglio Notaio in Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 il 10/08/1959 alla formalità n. 30808.

\*\*\*\*\*

## LOCALI BOXES

21) In data 02/03/1999 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA (la cui nota si acclude in allegato) a rogito del Dott.re Perna Ludovico Notaio in Roma, rep. 4256, racc. 1227, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 31/03/1999 ai nn. 23191/14625 con cui i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il MAGAZZINO/LOCALE DEPOSITO censito presso il C.d.F. al foglio 428, part.117/sub.51 per il diritto di piena proprietà e l'ente comune (area cortilizia) censito al fg.428/part.706 per la quota di ½ siti in via San Evaristo n. 125 (accesso pedonale e carrabile).

Nella Sezione D (altri aspetti che si ritiene indicare ai fini della pubblicità immobiliare) della nota di trascrizione è riportato: "In particolare, la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza delle servitù che gravano sia l'area cortilizia che il locale in oggetto dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille De Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805/21056, registrata a Roma il 05/06/1997 al n. 25628.

La vendita viene altresì fatta con la comproprietà proporzionale delle parti, spazi ed impianti comuni dell'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, nonché con tutti i diritti ed obblighi derivanti dal Regolamento di Condominio depositato in atti del Notaio Francesco Farisoglio di Roma con verbale in data 07/08/1959, rep. 4798, debitamente registrato e trascritto a Roma il 10/08/1959 al n. 30808 di formalità, regolamento che la parte acquirente si obbliga di osservare e fare osservare dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Le parti si danno atto che all'unità immobiliare in oggetto sono stati attribuiti millesimi 42 di proprietà condominiale a valere sui complessivi 225 millesimi di proprietà dell'intero piano rialzato e piano interrato."

22)In data 20/03/1999 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso la Circoscrizione XVIII del Comune di Roma la Domanda di Inizio Attività - D.I.A. 9333/99 finalizzata alla realizzazione, nel locale magazzino di sua proprietà di un parcheggio (boxes auto e moto), subordinando la P.A. l'accettazione della D.I.A. alla presentazione di un atto mediante il quale la proprietà si obbligava a destinare permanentemente il locale posto al PS1 al servizio dell'edificio ed a mantenere permanentemente la destinazione d'uso del detto locale.

23)In data 11/05/1999 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 26104, racc. 17713, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/05/1999 ai nn. 36299/22664, impegnandosi a vincolare irrevocabilmente e definitivamente la destinazione del locale sito al PS1 ed a mantenerne la destinazione d'uso, come risultava dalla planimetria allegata all'atto.

24)In data 28/12/1999 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Roma sottoscriveva l'ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 27213, racc. 13359, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/12/1999 ai nn. 104492/64324 a cui si accludeva la D.I.A. 9333/99 dichiarata dalla proprietà conforme al progetto depositato presso i Pubblici Uffici, impegnandosi a mantenere permanentemente il locale a parcheggio di tipo pertinenziale (boxes auto e moto) "a servizio degli edifici esistenti in prossimità" ed a mantenere permanentemente la destinazione d'uso di detto locale a parcheggio.

25)In data 11/05/2000 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava presso il Comune di Roma istanza prot. 18516 (variante della D.I.A. 9333/99 per una diversa distribuzione degli spazi interni nel locale parcheggio) presso la Circoscrizione XVIII (oggi Municipio XIII) per Denuncia di Inizio Attività - D.I.A., subordinando la P.A. l'accettazione della D.I.A. alla presentazione di un atto di obbligo edilizio.

26)In data 17/05/2000 con ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 27960, racc. 13724, registrato il 19/05/2000 al n. 22860, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 18/05/2000 alla formalità n. 25378, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbligava per i locali di sua proprietà posti al

PS1 con accesso pedonale e carrabile da via S. Evaristo 125, a mantenere permanentemente il locale di cui sopra a parcheggio di tipo pertinenziale (boxes auto e moto) a "servizio degli edifici esistenti in prossimità" ed a mantenere permanentemente la destinazione d'uso di detto locale a parcheggio, così come riportato nella planimetria allegata all'atto conforme alla D.I.A. 18516/2000.

27) In data 18/05/2000 con VARIAZIONE CATASTALE per FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. N01394.1/2000) venivano inseriti in atti censuari i BOXES AUTO in trattazione distinti come segue:

- fg.428/part.117/sub. 544 (già sub. 51) – BOX INT. 1
- fg.428/part.117/sub. 545 (già sub. 51) – BOX INT. 2
- fg.428/part.117/sub. 526 (già sub. 51) – BOX INT. 3

Le planimetrie catastali dei BOXES AUTO risultano conformi alla rappresentazione grafica riportata nella D.I.A. 18516/2000, variante alla D.I.A. 9333/1999, accluse ai citati atti di obbligo, se non per l'improprio accorpamento del box n. 1 (fg.428/part.117/sub. 544) al box n. 2 (fg.428/part.117/sub. 545) a mezzo della demolizione parziale del setto comune (opera muraria da ripristinare previa presentazione di una S.C.I.A. presso il competente ufficio comunale a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata decurtata una percentuale dalla valutazione di stima).

La scrivente precisa che, al fine di reperire le dette D.I.A., presentava presso il competente Municipio "DOMANDA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90" con rep. CS/2022/85984. In risposta con prot. CS/2022/91557 veniva comunicato dalla P.A. che le pratiche edilizie richieste non risultavano reperibili, cosicché la sottoscritta ha potuto visionare esclusivamente la documentazione acclusa ai citati atti di obbligo in cui le rappresentazioni grafiche in stralcio venivano dichiarate conformi a quanto depositato nei Pubblici Uffici e nulla si è potuto verificare in riferimento alle altezze che catastalmente vengono indicate pari a ml 4.05 in luogo dei 3.90 ml rilevati in loco.

\*\*\*\*\*

#### COSTITUZIONE SERVITU' BOXES – UFFICIO VIA S. DAMASO NN. 17/18

28) In data \*\*\* decedeva a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Denuncia n. 20, volume 9, presentata presso l'Ufficio Successioni del Comune di Roma – acclusa in allegato) devolvendosi la quota di comproprietà pari al 50% del bene identificato al fg.428/part.117/sub.50-part.118/sub.502 per legge al coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

29) In data 16/06/2000 con ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, racc. 13810, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma il 28/06/2000 al n. 24801, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 13/07/2000 ai nn. 57013/37655 i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* premesso che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era proprietaria del locale destinato ad autorimessa con accesso pedonale e carrabile dal civico 125 di via Sant'Evaristo della superficie del locale di circa 700,00 mq censito al fg. 428/part.117/sub.51, attraverso l'antistante area cortilizia da cui aveva accesso anche il bene della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa e che i sig.ri. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erano a loro volta proprietari del soprastante locale ad ufficio ed annesso terrazzo esterno a livello avente autonomi accessi esclusivi ai civici nn. 17 e 19 di via San Damaso, confinante con via San Damaso, abitazione del portiere, androne del condominio di via San Damaso n. 15, chiostрина condominiale ed altro ufficio con accesso da via San Damaso n. 13, salvo altri e distinto in Catasto dei Fabbricati al foglio 428, part. 117/sub.50 e part.118/sub.502 graffate tra loro anche esso posto al piano terreno dell'indicato edificio del condominio di via San Damaso n. 15, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al fine di poter ottenere le autorizzazioni amministrative necessarie per la destinazione d'uso del locale autorimessa di sua proprietà, e in particolare al fine di poter disporre di un'adeguata uscita di sicurezza su via San Damaso da potere utilizzare in caso di evacuazione del locale stesso, ha chiesto ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di poter disporre, per tale passaggio, del terrazzo esterno annesso al soprastante locale ufficio di loro proprietà con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19.

Essendo le parti addivenute alla determinazione di costituire una servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale a favore di detto locale autorimessa di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a carico del locale ufficio di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da valere, tale passaggio, quale uscita di sicurezza dell'autorimessa, da esercitarsi in particolare sul terrazzo esterno scoperto annesso all'ufficio medesimo, restando a totale carico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la costruzione della relativa scale e ogni altra spesa per l'esercizio di tale servitù i contraenti stipulavano atto d'obbligo dichiarando e convenendo che i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituivano servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa, fondo dominante, sito in Comune di Roma con accesso pedonale e carrabile dal civico numero 125 di via San Evaristo, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accetta per sé e per i suoi successori ed aventi causa.

Nell'atto si legge: "tale servitù di passaggio viene costituita a carico del locale ufficio con annesso terrazzo, fondo servente, posto al soprastante piano terreno nel Comune di Roma con accessi esclusivi dai civici numeri 17 e 19 di via San Damaso e facente parte anch'esso dell'edificio costituito in condominio di via San Damaso n. 15 e in particolare da esercitarsi su quella parte del terrazzo scoperto a livello annesso all'ufficio stesso, verso l'uscita con via San Damaso, della superficie di circa mq 40, per una larghezza di circa ml 6,40 ed una lunghezza di circa ml 6,40....La medesima servitù è costituita all'esclusivo scopo di consentire al locale autorimessa di disporre di un'uscita di emergenza attraverso il terrazzo medesimo; essa dovrà riguardare come detto esclusivamente il passaggio su detto terrazzo di pertinenza dell'ufficio verso via San Damaso e dovrà essere esercitata solo per motivi di effettiva necessità ed urgenza", ed ancora all'art. 2 che: "...la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* provvederà a tutte sue cura e spesa all'esecuzione delle opere occorrenti per l'attuazione della servitù come sopra costituita, impegnandosi in particolare per sé ed aventi causa alla costruzione della scala di accesso sul terrazzo in oggetto sovrastante l'autorimessa, scala che dovrà essere eseguita a regola d'arte e la cui zona massima di ingombro sul solaio dovrà essere di metri 4,40 x 1,05... le spese per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria di tale servitù restano fissate comunque per patto espresso a carico del fondo dominante e quindi a carico della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

\*\*\*\*\*

## VINCOLO PERTINENZIALE BOXES – UFFICIO VIA S. DAMASO N. 13

30) In data 19/07/2000 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28254, racc. 13897, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma il 21/07/2000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 26/07/2000 ai nn. 61487/40725, premesso che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era proprietaria del locale autorimessa per auto e moto, della superficie complessiva di 700,00 mq circa, sito in Roma con accesso pedonale e carrabile dal civ. 125 di via Sant'Evaristo attraverso l'antistante area cortilizia, confinante con detta via, area cortilizia, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, Condominio via San Damaso 23, via San Damaso, salvo altri, distinto in C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 51, mentre l'area cortilizia comune pertinenziale è distinta al foglio 428, part. 706 ed è in comproprietà in parti uguali con il limitrofo locale "B" corrispondente al sub. 46 di proprietà di terzi. Detto locale distinto con la lettera "A", pervenuto con la primitiva destinazione a magazzino alla società venditrice con atto a rogito del Notaio Ludovico Perna rep. 4256 del 02/03/1999, posto al PS1, oggetto di D.I.A. 9333/99, integrata con D.I.A. 18516/00 a variante, oggetto di atto di obbligo edilizio a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 27960 del 17/05/2000 per vincolo destinazione a parcheggio di tipo pertinenziale "a servizio degli edifici esistenti in prossimità" e dotato di uscita di sicurezza mediante costituzione di servitù di passaggio prediale con atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti rep. 28114 del 16/06/2000, interessato da denuncia di variazione catastale effettuata il 18/05/2000 prot. N01394 con cui sono state individuate le unità immobiliari riportate alla partita 2322159 intestata alla ditta venditrice, foglio 428, part. 117, sub. da 526 a 545 compresi, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma alla via San Damaso n. 13, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i locali destinati a boxes auto, contigui tra loro, distinti con i numeri 1, 2, 3 siti nel locale autorimessa di cui sopra, confinanti nell'insieme con terrapieno per due lati e spazio di manovra per due lati, salvo altri, localizzati alla via San Evaristo 125, distinti presso il Catasto di Roma al fg.428/part.117/sub.544/int.1/PS1/cat.C6 (millesimi condominiali 1,96/1.000,00), al fg.428/part.117/sub.545/int.2/PS1/cat.C6 (millesimi condominiali 2,83/1.000,00), al fg.428/part.117/sub.526/int.3/PS1/cat.C6 (millesimi condominiali 3,69/1.000,00) da destinare a pertinenza dell'ufficio (con le relative conseguenze in ordine alla futura commerciabilità delle unità separatamente dal descritto ufficio ai sensi della Legge e richiamata deliberazione comunale 325 del 26/10/1993) ricompreso nello stesso fabbricato, avente accesso da via San Damaso 13, piano rialzato pervenuto con atto a rogito del Notaio Franco Ventura del 25/01/1999, rep. 162734 censito al fg.428/part.117/sub.49 graffato con part.118/sub.501 e part.707/sub.501.

31) In data 30/09/2005 con VARIAZIONE CATASTALE per MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE con pratica n. RM0688476 (n. 122491.1/2005) il bene censito al fg.428/part.117-sub.49/part.118-sub.501/part.707-sub.501 via S. Damaso 13 assumeva l'identificativo di fg.428/part.117/sub.49 graffato con sub. 548 e sub. 549.

32) In data 19/12/2009 con ATTO DI RICOGNIZIONE (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Tommaso Belli Notaio in Roma, rep. 22634, racc. 10395, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 26/11/2009



al n. 41877, serie 1T, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dava atto di essere proprietaria dell'appartamento ad uso ufficio posto al piano rialzato con accesso autonomo dalla via San Damaso 13, censito nel N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.49 graffato con sub. 548 e sub. 549 e dei boxes auto, contigui, aventi accesso pedonale e carrabile dalla via Sant'Evaristo 125, distinti con i numeri 1, 2, 3, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.544 (int.1), sub. 545 (int.2), sub. 526 (int.3).

\*\*\*\*\*

UFFICIO VIA S. DAMASO NN. 17-19

33)In data 14/05/2003 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Tommaso Belli Notaio in Roma, rep. 9966, racc. 3087, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma il 29/05/2003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 16/05/2003 al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità, i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - che lo acquistava allo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* suo cliente - l'appartamento ad uso ufficio posto al piano terra con annessa terrazza a livello, confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via San Damaso, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri, censito presso al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.50 graffata con part.118/sub.502, Cat. A/10 con accesso da via S. Damaso 17-19. Il bene veniva venduto ed acquistato a corpo nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trova, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, ed in particolare con la servitù di passaggio che grava sia l'area cortilizia che il locale oggetto dell'atto in virtù delle convenzioni ricevute dal Notaio Achille De Martino di Roma in data 30/09/1996 - rep. 160451, in data 03/06/1997 - rep. 161805 e dal Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2000, rep. 28114.

34)In data 14/05/2003 veniva sottoscritto il CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA (leasing) n. 327286, registrato all'Ufficio delle Entrate di Milano 5 in data 16/10/2003 al n. 6524, serie 3, tra la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

35)In data 12/05/2003 presso la Circoscrizione XVIII del Comune di Roma veniva presentata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di promissario acquirente dell'ufficio sito in via S. Damaso 17-19, la D.I.A. prot. 22869 (acclusa in allegato) e successiva comunicazione di fine lavori del 05/03/2004 per opere, come si legge nella acclusa "relazione tecnica asseverata", di demolizione e ricostruzione di tramezzature interne, rifacimento dell'impianto di riscaldamento, condizionamento, idrico ed elettrico a norma della Legge 46/90, rifiniture dei bagni, sostituzione delle rubinetterie degli apparecchi sanitari, sostituzione di tutti gli infissi interni ed esterni, applicazione di pavimento in parquet, pittura di tutte le pareti di tutti i soffitti, controsoffitto in cartongesso nei corridoi.

Nell'elaborato grafico relativo allo "stato di fatto" accluso alla D.I.A. 22869/2003 si evincono sul lastrico solare esterno due scale ad uso uscita di sicurezza del sottostante garage, di cui questo perito non ha reperito, salvo altra documentazione in possesso di terzi, titoli attestanti la legittimità edilizio-urbanistica con necessità di

regolarizzare l'opera, non garantendone l'esito positivo in tale sede.

36) L'unità immobiliare censita presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.50 graffata con part.118/sub.502 con VARIAZIONE catastale per MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 30/09/2005, pratica n. RM0688476 (n. 122492.1/2005) assumeva l'identificazione di fg.428/part.117/sub.50 graffato con sub.550 - via S. Damaso nn. 17-19.

37) In data 20/02/2004 con VERBALE DI ASSEMBLEA ricevuto dal Notaio Dott.ssa Gilda Corvaja Barbarito, rep. 122001, racc. 10846, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Milano 1 il 25/02/2004 al n. 1446 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

38) In data 11/04/2005 con VERBALE DI ASSEMBLEA ricevuto dal Notaio Dott.re Filippo Zabban di Milano, rep. 49142, racc. 6874, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Milano 6 il 20/04/2005 al n. 3350 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

39) In data 20/01/2006 con VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (acclusa in allegato) ricevuto dal Dott.re Giorgio Intersimone Notaio in Roma, rep. 184046, racc. 34511, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Roma il 07/02/2006 al n. 1795 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

40) In data 14/03/2008 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Marco Forcella Notaio in Roma, rep. 14133, racc. 6492, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 20/03/2008 ai nn. 34904/18165, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'appartamento ad uso ufficio con accesso autonomo dalla via San Damaso 17-19, posto al piano terra con annessa terrazza a livello, censito presso il N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.50 graffata con part.118/sub.550, Cat. A/10.

41) In data 26/01/2013 veniva redatto l'Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. (accluso in allegato) con validità fino al 26/01/2023 in cui l'ufficio sito in Roma alla via S. Damaso 17-19 risultava in CLASSE ENERGETICA "C".

42) In data 31/01/2013 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Luca Sabbadini Notaio in Roma, rep. 7488, racc. 4535, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 in data 07/02/2013 al n. 2641, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 08/02/2013 ai nn. 14030/10588, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riservandosi di trasferire il bene con il pagamento dell'ultima rata di prezzo, vendeva alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che accettava ed acquistava, la piena proprietà della porzione immobiliare sita in Comune di Roma, via San Damaso 17/19 e precisamente:

appartamento ad uso ufficio posto al piano terra, con annesso terrazzo a livello, confinante con detta via, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, appartamento civ. 13, salvo altri, censito nel Catasto dei Fabbricati di detto comune al foglio 428, particella 117, sub. 50 e sub. 550 graffati, z.c. 4, cat. A/10, classe 13, rendita catastale € 12.017,95.

43) In data 27/12/2013 con ATTO DI SCIOGLIMENTO DI CONTRATTO PER MUTUO CONSENSO (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Luca Sabbadini Notaio in Roma, rep. 8531, racc. 5129, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 09/01/2014 ai nn. 1798/501, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di comune accordo convenivano espressamente di sciogliere l'atto pubblico di compravendita del 31/01/2013 a rogito del Dott.re Luca Sabbadini Notaio in Roma, rep. 7488, racc. 4535, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 4 in data 07/02/2013 al n. 2641, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 08/02/2013 ai nn. 14030/10588.

44) In data 01/12/2015 veniva redatto l'Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E. (accluso in allegato) con validità fino al 01/12/2025 in cui l'ufficio sito in Rom alla via S. Damaso 13/via S. Evaristo 125 risultava in CLASSE ENERGETICA "F".

\*\*\*\*\*

#### VARIAZIONI UFFICIO VIA S. DAMASO N. 13

45) In data 31/12/2019 con protocollo 126896 (acclusa in allegato) veniva presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la S.C.I.A. IN SANATORIA per opere interne eseguite senza titolo all'interno dell'unità immobiliare ad uso ufficio con accesso da via San Damaso civ. 13 censita al foglio 428, part. 117, sub. 49 graffato con sub. 548 e sub. 549, priva di certificato di fine lavori e collaudo.

A seguito della detta S.C.I.A. veniva presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI variazione RM 0035232 in data 24/01/2020 (in atti catastali dal 27/01/2020) una nuova planimetria catastale risultante l'ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI.

Nella rappresentazione grafica acclusa alla S.C.I.A. 126896/2019, sia nella planimetria catastale risulta compresa una "piccola porzione" di circa 1 mq appartenente alla limitrofa unità immobiliare (fg.428/part.117/sub.50-550) che di fatto risulta impropriamente accorpata, a mezzo dell'apertura di un vano porta e della demolizione del setto murario definente tale "piccola porzione".

La planimetria catastale risulta conforme a quanto rappresentato nella S.C.I.A. 126896/2019.

Dalla planimetria catastale l'UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO si articola in scala esterna di accesso (autonomo da via San Damaso civ. 13), ingresso/corridoio, 3 disimpegni, 11 uffici, 1 archivio (attualmente adibito a sala riunioni), 1 locale multiuso, 3 ripostigli, 4 w.c. dotati di antibagno, porzione di terrazzo pertinenziale a livello con accesso autonomo a mezzo di una scala esterna dal civ. 125 di via S. Evaristo, differenziandosi dallo stato dei luoghi attuali poiché accorpata nell'uso e nella consistenza, anche con riferimento ai lastrici esterni, alla limitrofa unità censita al fg.428/part.117/sub.50-550 con accesso da via S. Damaso nn. 17/19, oltre che per la presenza/realizzazione di:

- bussola di accesso.
- disallineamenti grafici.
- difformità della scala esterna di accesso dal civ. 13 di via San Damaso e del vano di accesso (affiancato esternamente da una protuberanza non presente catastalmente).
- protuberanze verosimilmente essere cavedi/pilastri.
- ricuciture di talune pareti al fine di riportare una migliore complanarità dei setti murari in prossimità degli angoli acuti o sghembi.
- traslazione di un vano porta.
- demolizione di due tramezzi delimitanti una piccola porzione di disimpegno, la cui area risulta contestualmente censita sia nella rappresentazione grafica del cespite censito al fg.428/p.117/sub.49-548-549 che nella limitrofa unità identificata al fg.428/p.117/sub.50-550.
- apertura di due vani comunicanti con il limitrofo ufficio (fg.428/p.117/sub.50-550 sito in via S. Damaso 17-19) unito impropriamente al bene in trattazione nell'uso e nella consistenza.
- terrazzo a livello privo di delimitazione/divisione con l'unità in aderenza.

Il bene in trattazione (fg.428/part.117/sub.49-548-549 - BENE N. 1) risulta unito nella consistenza e nell'uso alla limitrofa unità immobiliare ad uso analogo di ufficio (fg.428/part.117/sub.50-550 - BENE n. 5) a mezzo dell'apertura di un vano che ha permesso la continuità dei corridoi disimpegnanti gli uffici delle due unità immobiliari, oltre alla apertura di una porta che ha inglobato nel bene de quo una porzione dell'altro, precisando che anche il terrazzo esterno risulta in continuità tra i due cespiti, ovvero è privo di ogni delimitazione risultando un unico lastrico.

Al fine di legittimare le difformità interne e ripristinare lo status quo ante operando anche il frazionamento delle due limitrofe unità immobiliari censite al fg.428/p.117/sub.50-550 ed al fg.428/p.117/sub.49-548-549 di fatto impropriamente unite nell'uso e nella consistenza dovrà essere presentata e preventivamente autorizzata dai Pubblici Uffici, oltre che dai preposti enti sovraordinati una S.C.I.A.

Le opere murarie dovranno essere eseguite a cura e spesa dell'aggiudicatario, rimanendo in carico del futuro acquirente, motivo per cui è stata detratta una percentuale dalla valutazione di stima comprensiva delle necessarie trasformazioni edili/murarie e delle propedeutiche attività edilizio-urbanistiche connesse ad esse, anche in virtù delle rilevate difformità strutturali e/o esterne di cui non si assicura la regolarizzazione.

\*\*\*\*\*

## VARIAZIONI UFFICIO VIA S. DAMASO N. 17-19

46) In data 31/12/2019 con protocollo 126900 veniva presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la S.C.I.A. IN SANATORIA per opere interne eseguite senza titolo all'interno dell'unità immobiliare ad uso ufficio con accesso da via San Damaso civ. 17-19 censita al foglio 428, part. 117, sub. 50 graffato con sub. 550.

A seguito della detta S.C.I.A. veniva presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI variazione RM 0018486 in data 15/01/2020 (in atti catastali dal 16/01/2020) una nuova planimetria catastale risultante l'ULTIMA PLANIMETRIA IN ATTI.

La planimetria catastale risulta conforme a quanto rappresentato nella S.C.I.A. 126900/2019.

Dalla planimetria catastale l'UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO si articola in ingresso, 2 disimpegni, 1 archivio, 8 uffici (di cui attualmente due vani risultano ad uso soggiorno e camera da letto), 6 w.c. di cui 3 dotati di antibagno, 1 ripostiglio, terrazza esterna con ingresso indipendente dai civici nn. 17-19 di via S. Damaso su cui risultano localizzate le uscite di sicurezza del piano inferiore a mezzo di due rampe di scale, differenziandosi dallo stato dei luoghi attuali per la presenza/realizzazione di:

- disallineamenti grafici.
- protuberanze verosimilmente essere cavedi/pilastri.
- rivestimento di un pilastro a base quadrangolare con un carter cilindrico.
- traslazione di un vano porta.
- realizzazione di setti murari definenti una piccola area deposito.
- piccola porzione di disimpegno contestualmente censita sia nella rappresentazione grafica del cespite censito al fg.428/p.117/sub.50-550 che nella limitrofa unità identificata al fg.428/p.117/sub.49-458-549.
- diversa rappresentazione grafica dei vani scala, con maggiore evidenza nella rampa di collegamento con il PS1 posta in prossimità dell'ingresso diversa per forma e dimensione.
- due vani porta comunicanti con il limitrofo ufficio unito impropriamente al bene in trattazione nell'uso e nella consistenza.
- chiusura di un vano porta che ha reso impropriamente autonoma una porzione del bene precludendone l'accesso dal portone principale alla restante unità immobiliare.
- terrazzo a livello privo di delimitazione/divisione con l'unità in aderenza.
- presenza di protuberanze esterne e lieve traslazione di una finestra.

Il bene in trattazione (fg.428/part.117/sub.50-550 - BENE N. 5) risulta unito nella consistenza e nell'uso alla limitrofa unità immobiliare ad uso analogo di ufficio (fg.428/part.117/sub.49-548-549 - BENE n. 1) a mezzo dell'apertura di un vano di accesso che ha permesso la continuità dei corridoi disimpegnanti gli uffici delle due unità immobiliari, oltre che spostato un vano porta che ha precluso l'accesso ad un'area del cespite de quo, contestualmente consentendola alla limitrofa unità immobiliare (fg.428/part.117/sub.49-548-549) e resa

autonoma una ulteriore porzione precludendo l'accesso dal portone principale alla restante unità immobiliare, precisando che anche il terrazzo esterno è in continuità con l'immobile adiacente.

Al fine di legittimare le difformità interne e ripristinare lo status quo ante operando anche il frazionamento delle due limitrofe unità immobiliari censite al fg.428/p.117/sub.50-550 ed al fg.428/p.117/sub.49-548-549 di fatto impropriamente unite nell'uso e nella consistenza dovrà essere presentata e preventivamente autorizzata dai Pubblici Uffici, oltre che dai preposti enti sovraordinati una S.C.I.A.

Le opere murarie dovranno essere eseguite a cura e spesa dell'aggiudicatario, rimanendo in carico del futuro acquirente, motivo per cui è stata detratta una percentuale dalla valutazione di stima comprensiva delle necessarie trasformazioni edili/murarie e delle propedeutiche attività edilizio-urbanistiche connesse ad esse, anche in virtù delle rilevate difformità strutturali e/o esterne di cui non si assicura la regolarizzazione.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 1, PIANO S1**

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1) precisando che, salvo documentazione al momento non reperita, non risulta rilasciato il certificato di agibilità, nè sono stati visionati documenti attestanti il rispetto delle normative di prevenzione e sicurezza o quanto altro necessario all'uso del bene.

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 2, PIANO S1**

Si rimanda a quanto illustrato per i BENI n. 1) e n. 2).

---

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA S. EVARISTO N. 125 , INTERNO 3, PIANO S1**

Si rimanda a quanto illustrato per i BENI n. 1) e n. 2).



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 17-19, piano terra (catastale)

## DESCRIZIONE

---

Piena proprietà su ABITAZIONE AD USO UFFICIO sita in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo dal civ. 15-17 di via San Damaso articolato in n. 15 vani catastali con annesso terrazzo a livello, posto catastalmente al piano terra pur se l'orografia scoscesa del terreno lo pone ad una quota inferiore tanto da dover scendere alcuni gradini per raggiungere il livello del cespite, censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 50 graffato con sub. 550, cat. A/10, z.c. 4, cl. 3, rendita € 13.866,87, confinante con via S. Damaso, androne del Condominio di via S. Damaso n. 15, vano scala condominiale, appartamento del portiere, ufficio identificato presso il C.d.F. al fg.428/part.117/sub.49-548-549, salvo se altri.

L'immobile dovrà essere considerato nello stato di fatto e di diritto con le servitù attive e passive, niente escluso e riservato ed in particolare con quota parte proporzionale degli enti di uso comune del fabbricato, nonché con tutti i diritti, obblighi, norme e riserve, contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808, nella Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996, oltre che nell'ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' del 16/06/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/07/2000 alla form. 37655 per costituzione servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa posto al PS1 con costruzione di collegamento verticale (una scala) sul terrazzo esterno annesso al locale ufficio con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19 in trattazione.

Il compendio immobiliare, comprendente l'UFFICIO de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77.

Il bene assumeva l'attuale consistenza catastale con D.I.A. 4725/96, NUOVI TIPI 29557/98 e S.C.I.A. IN SANATORIA 126896/19 a cui risulta conforme l'ultima planimetria catastale in atti censuari.

Dalla planimetria catastale l'UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO si articola in ingresso, 2 disimpegni, 1 archivio, 8 uffici (di cui attualmente due vani risultano ad uso soggiorno e camera da letto), 6 w.c. di cui 3 dotati di antibagno, 1 ripostiglio, terrazza esterna con ingresso indipendente dai civici nn. 17-19 di via S. Damaso su cui risultano localizzate le uscite di sicurezza del piano inferiore a mezzo di due rampe di scale, differenziandosi

dallo stato dei luoghi attuali per la presenza/realizzazione di disallineamenti, protuberanze verosimilmente essere cavedi/pilastri, rivestimento di un pilastro a base quadrangolare con un carter cilindrico, traslazione di un vano porta, realizzazione di setti murari definenti una piccola area deposito, diversa rappresentazione grafica dei vani scala, con maggiore evidenza nella rampa di collegamento con il PS1 posta in prossimità dell'ingresso diversa per forma e dimensione, due vani porta comunicanti con il limitrofo ufficio unito impropriamente al bene in trattazione nell'uso e nella consistenza, piccola porzione di disimpegno contestualmente censita sia nella rappresentazione grafica del cespite censito al fg.428/p.117/sub.50-550 che nella limitrofa unità identificata al fg.428/p.117/sub.49-458-549, chiusura di un vano porta che ha reso impropriamente autonoma una porzione del bene precludendone l'accesso dal portone principale alla restante unità immobiliare, terrazzo a livello privo di delimitazione/divisione con l'unità in aderenza, presenza di protuberanze esterne e lieve traslazione di una finestra, risultando complessivamente il bene suddiviso in due distinte unità e contestualmente accorpato al limitrofo cespite fg.428/p.117/sub.49-458-549.

Pertanto essendo il bene in trattazione (fg.428/part.117/sub.50-550 - BENE N. 5) unito nella consistenza e nell'uso alla limitrofa unità immobiliare ad uso analogo di ufficio (fg.428/part.117/sub.49-548-549 - BENE n. 1) a mezzo dell'apertura di un vano di accesso che ha permesso la continuità dei corridoi disimpegnanti gli uffici delle due unità immobiliari, oltre allo spostamento di un vano porta che ha precluso l'accesso ad un'area del cespite de quo, contestualmente consentendola alla limitrofa unità immobiliare (fg.428/part.117/sub.49-548-549) e ad aver reso autonoma una ulteriore porzione precludendo l'accesso dal portone principale alla restante unità immobiliare, dovrà essere ripristinato lo status quo ante, precisando che anche il terrazzo esterno risulta in continuità con l'immobile adiacente.

Le opere murarie dovranno essere eseguite a cura e spesa dell'aggiudicatario, rimanendo in carico del futuro acquirente, motivo per cui è stata detratta una percentuale dalla valutazione di stima comprensiva delle necessarie trasformazioni edili/murarie e delle propedeutiche attività edilizio-urbanistiche connesse ad esse (S.C.I.A. e quanto altro richiesto dalla P.A.), anche in virtù delle rilevate difformità strutturali e/o esterne di cui non si assicura la regolarizzazione.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

SI PRECISA, RINVIANDO A QUANTO ILLUSTRATO NEL CAPITOLO "REGOLARITA' EDILIZIA" CHE:

1. In data 21/12/1957 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Dott.re Francesco Farisoglio Notaio in Roma, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 28/12/1957 al n. 7349, vol. 837/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 il 03/01/1958 alla formalità n. 147 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre ad altro, l'area di sedime e pertinenza della palazzina di cui i cespiti staggiti sono attualmente parte.

2. In data 05/12/1959 venne stipulato L'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Francesco Farisoglio Notaio in Roma, rep. 4961, racc. 1960, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 19/12/1959 al n. 5680, vol. 853/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3 il 15/12/1959 alla formalità n. 45641 con cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, vendeva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la porzione di fabbricato (non ancora censito) in condominio sito in Roma via di Piano Regolatore da via Gregorio VII, denominata via San Damaso n. 15 angolo via S. Evaristo e precisamente l'intero piano scantinato o seminterrato e l'intero piano terreno o piano rialzato (escluso le parti condominiali e la parte riservata alla portineria).

3. In data 15/12/1976 con ATTO DI ASSOGGETTAMENTO DEI BENI ACQUISTATI ANTERIORMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 19/05/1975 N. 151 AL REGIME DELLA COMUNIONE LEGALE (AI SENSI 2° COMMA ART. 228 – NORME PRIVATE E TRANSATORIE – LEGGE 151) a rogito del Dott.re Domenico Zecca Notaio in Roma (accluso in allegato), rep. 45042, racc. 7664, registrato presso l'Ufficio del Registro – Atti Pubblici di Roma il 04/01/1977 al n. 86, volume 1925, trascritto a Roma 1 il 14/01/1977 alla formalità n. 2230, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per avere contratto matrimonio in data 27/03/1933 in Roma convenivano di assoggettare al regime della comunione dei beni i beni antecedentemente acquistati, tra cui il compendio de quo.

4. In data \*\*\* decedeva in Roma la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Denuncia n.\*\*\* presentata presso l'Ufficio Successioni del Comune di Roma – acclusa in allegato) devolvendosi la quota di proprietà pari al 50% ad essa spettante per legge ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre che al marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che con atto a rogito del Notaio Achille De Martino di Roma in data 15/07/1992 (accluso in allegato), rep. 142417/18695, registrato a Roma il 16/07/1992 al n. 36346/1B rinunciava all'eredità.

5. In data \*\*\* 5 decedeva in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Denuncia n. \*\*\* presentata presso l'Ufficio Successioni del Comune di Rieti in data 21/02/1996 – acclusa in allegato) devolvendosi la quota di proprietà pari al 50% ad esso spettante per legge ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a\*\*\*  
\*\*\*

6. In data \*\*\* decedeva a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Denuncia n. \*\*\* , presentata presso l'Ufficio Successioni del Comune di Roma – acclusa in allegato) devolvendosi la quota di

comproprietà pari al 50% del bene identificato al fg.428/part.117/sub.50-part.118/sub.502 per legge al coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ai figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

7. In data 30/09/2005 con VARIAZIONE CATASTALE per MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE con pratica n. RM0688476 (n. 122491.1/2005) il bene censito al fg.428/part.117-sub.49/part.118-sub.501/part.707-sub.501 via S. Damaso 13 assumeva l'identificativo di fg.428/part.117/sub.49 graffato con sub. 548 e sub. 549.

8. In data 14/05/2003 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Tommaso Belli Notaio in Roma, rep. 9966, racc. 3087, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma il 29/05/2003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 16/05/2003 al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità, i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - che lo acquistava allo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* suo cliente - l'appartamento ad uso ufficio posto al piano terra con annessa terrazza a livello, confinante con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via San Damaso, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri, censito presso al N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.50 graffata con part.118/sub.502, Cat. A/10 con accesso da via S. Damaso 17-19. Il bene veniva venduto ed acquistato a corpo nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trova, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, ed in particolare con la servitù di passaggio che grava sia l'area cortilizia che il locale oggetto dell'atto in virtù delle convenzioni ricevute dal Notaio Achille De Martino di Roma in data 30/09/1996 - rep. 160451, in data 03/06/1997 - rep. 161805 e dal Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 16/06/2000, rep. 28114.

9. In data 14/05/2003 veniva sottoscritto il CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA (leasing) n. 327286, registrato all'Ufficio delle Entrate di Milano 5 in data 16/10/2003 al n. 6524, serie 3, tra la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

10. In data 20/02/2004 con VERBALE DI ASSEMBLEA ricevuto dal Notaio Dott.ssa Gilda Corvaja Barbarito, rep. 122001, racc. 10846, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Milano 1 il 25/02/2004 al n. 1446 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

11. In data 11/04/2005 con VERBALE DI ASSEMBLEA ricevuto dal Notaio Dott.re Filippo Zabban di Milano, rep. 49142, racc. 6874, registrato presso l'Ufficio del Registro - Atti Pubblici di Milano 6 il 20/04/2005 al n. 3350 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

12. In data 20/01/2006 con VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (accluso in allegato) ricevuto dal Dott.re Giorgio Intersimone Notaio in Roma, rep. 184046, racc. 34511, registrato presso l'Ufficio del Registro -

Atti Pubblici di Roma il 07/02/2006 al n. 1795 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* assumeva la denominazione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

13. In data 14/03/2008 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Marco Forcella Notaio in Roma, rep. 14133, racc. 6492, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 20/03/2008 ai nn. 34904/18165, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'appartamento ad uso ufficio con accesso autonomo dalla via San Damaso 17-19, posto al piano terra con annessa terrazza a livello, censito presso il N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.50 graffato con sub.550, Cat. A/10.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina catastalmente con via S. Damaso, androne del Condominio di via S. Damaso n. 15, vano scala condominiale, appartamento del portiere, ufficio identificato presso il C.d.F. al fg.428/part.117/sub.49-548-549, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	399,00 mq	419,00 mq	1	419,00 mq	3,00 m	terra
Terrazzo	330,00 mq	340,00 mq	0,20	68,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>487,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>487,00 mq</b>		

Si precisa che:

- Le superfici sono state estrapolate dalle rappresentazioni grafiche reperite presso l'Agenzia delle Entrate e la P.A.

- Le altezze sono riferite alle quote medie rilevate in loco.

- Il bene in trattazione (fg.428/part.117/sub.50-550 - BENE N. 5) è unito nella consistenza e nell'uso alla limitrofa unità immobiliare ad uso analogo di ufficio (fg.428/part.117/sub.49-548-549 - BENE n. 1) a mezzo dell'apertura di un vano di accesso che ha permesso la continuità dei corridoi disimpegnanti gli uffici delle due unità immobiliari, oltre allo spostamento di un vano porta che ha precluso l'accesso ad un'area del cespite de quo, contestualmente consentendola alla limitrofa unità immobiliare (fg.428/part.117/sub.49-548-549), motivo per cui dovrà essere ripristinato lo status quo ante, precisando che anche il terrazzo esterno risulta in continuità tra i due cespiti, ovvero è privo di ogni delimitazione risultando un unico lastrico.

- Non sono state considerate nella soprastante tabella le consistenze in superfetazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1998 al 14/04/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 12.017,95 Piano T Graffato part.118/sub.502
Dal 14/04/2000 al 30/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 12.017,95 Piano T Graffato part.118/sub.502
Dal 30/05/2002 al 14/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 12.017,95 Piano T Graffato part.118/sub.502
Dal 14/05/2003 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 12.017,95 Piano T Graffato part.118/sub.502
Dal 15/07/2004 al 26/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 12.017,95 Piano T Graffato part.118/sub.502
Dal 26/05/2005 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 12.017,95 Piano T Graffato part.118/sub.502
Dal 30/09/2005 al 14/03/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 12.017,95 Piano T Graffato sub.550
Dal 14/03/2008 al 05/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4 Categoria A10

		Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 12.017,95 Piano T Graffato sub.550
Dal 05/08/2009 al 31/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 12.017,95 Piano T Graffato sub.550
Dal 31/01/2013 al 16/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 13 vani Rendita € 12.017,95 Piano T Graffato sub.550
Dal 16/01/2020 al 21/12/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 13 vani Superficie catastale 399 mq Rendita € 12.017,95 Piano T Graffato sub.550
Dal 21/12/2020 al 12/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4 Categoria A10 Cl.3, Cons. 15 vani Superficie catastale 399 mq Rendita € 13.866,87 Piano T Graffato sub.550

#### SI ILLUSTRRA CHE:

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

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

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	428	117	50	4	A10	3	15 vani	399 mq	13866,87 €	T	sub.550

## **Corrispondenza catastale**

Dalla planimetria catastale l'UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO si articola in ingresso, 2 disimpegni, 1 archivio, 8 uffici (di cui attualmente due vani risultano ad uso soggiorno e camera da letto), 6 w.c. di cui 3 dotati di antibagno, 1 ripostiglio, terrazza esterna con ingresso indipendente dai civici nn. 17-19 di via S. Damaso su cui risultano localizzate le uscite di sicurezza del piano inferiore a mezzo di due rampe di scale, differenziandosi dallo stato dei luoghi attuali per la presenza/realizzazione di:

- disallineamenti grafici.
- protuberanze verosimilmente essere cavedi/pilastrini.
- rivestimento di un pilastro a base quadrangolare con un carter cilindrico.
- traslazione di un vano porta.
- realizzazione di setti murari definenti una piccola area deposito.
- piccola porzione di disimpegno contestualmente censita sia nella rappresentazione grafica del cespite censito al fg.428/p.117/sub.50-550 che nella limitrofa unità identificata al fg.428/p.117/sub.49-458-549.
- diversa rappresentazione grafica dei vani scala, con maggiore evidenza nella rampa di collegamento con il PS1 posta in prossimità dell'ingresso diversa per forma e dimensione.
- due vani porta comunicanti con il limitrofo ufficio unito impropriamente al bene in trattazione nell'uso e nella consistenza.
- chiusura di un vano porta che ha reso impropriamente autonoma una porzione del bene precludendone l'accesso dal portone principale alla restante unità immobiliare.
- terrazzo a livello privo di delimitazione/divisione con l'unità in aderenza.
- presenza di protuberanze esterne e lieve traslazione di una finestra.

Il bene in trattazione (fg.428/part.117/sub.50-550 - BENE N. 5) è unito nella consistenza e nell'uso alla limitrofa unità immobiliare ad uso analogo di ufficio (fg.428/part.117/sub.49-548-549 - BENE n. 1) a mezzo dell'apertura di un vano di accesso che ha permesso la continuità dei corridoi disimpegnanti gli uffici delle due unità immobiliari, oltre allo spostamento di un vano porta che ha precluso l'accesso ad un'area del cespite de quo, contestualmente consentendola alla limitrofa unità immobiliare (fg.428/part.117/sub.49-548-549), motivo per cui dovrà essere ripristinato lo status quo ante, precisando che anche il terrazzo esterno risulta in continuità tra i due cespiti, ovvero è privo di ogni delimitazione risultando un unico lastrico.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Il bene necessita di manutenzioni dovute allo stato di vetustà ed uso.

Si segnala qualche escoriazione dell'intonaco a causa di infiltrazioni soprastanti.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'EDIFICIO, di cui è parte il cespite in trattazione, si eleva su otto livelli, serviti da due corpi scala.

Il corpo di fabbrica, in struttura portante di c.a. e tamponature a cassetta ha facciate intonacate/tinteggiate con



basamento lapideo e copertura piana parzialmente terrazzata.

L'APPARTAMENTO AD USO UFFICIO presenta:

- pavimenti prevalentemente rifiniti con listelli di parquet.
- pareti tinteggiate, ove non pannellate e/o attrezzate.
- infissi esterni per la maggior parte in alluminio dotati di grate antintrusione in ferro.
- bagni con finiture ceramiche.
- piano di calpestio della terrazza esterna in marmette di graniglia di marmo (cm 20 x cm 20).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta in uso alla società esecutata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE n. 1).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE n. 1).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rinvia a quanto illustrato per il BENE n. 1).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale)

Piena proprietà su ABITAZIONE AD USO UFFICIO sita in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo dal civ. 13 di via San Damaso articolato in n. 16 vani catastali con annesso terrazzo a livello collegato tramite scala esterna alla via Sant'Evaristo da cui si accede da un ulteriore ingresso indicato catastalmente con il civ. n. 125 (regolato dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996), posto al piano rialzato (P.T. catastale), censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 49 graffato con sub. 548 e sub. 549, cat. A/10, z.c. 4, cl. 3, rendita € 14.791,33, confinante con via San Damaso, via Sant'Evaristo, appartamento ad uso ufficio con accesso da via San Damaso 17/19, vano scala, chiostrina comune, androne del Condominio di via San Damaso n. 15, salvo altri. L'immobile deve essere considerato nello stato di fatto e di diritto con le servitù attive e passive, niente escluso e riservato ed in particolare con quota parte proporzionale degli enti di uso comune del fabbricato, nonché con tutti i diritti, obblighi, norme e riserve, contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808, precisando inoltre che con ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 26/07/2000 alla form. 40725 si destinavano i boxes auto, contigui, aventi accesso pedonale e carrabile dalla via Sant'Evaristo 125, distinti con i numeri 1, 2, 3, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Roma al fg.428/part.117/sub.544 (int.1), sub. 545 (int.2), sub. 526 (int.3) a pertinenza dell'ufficio in trattazione. Il compendio immobiliare, comprendente l'UFFICIO de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77. Il bene assumeva l'attuale consistenza catastale con D.I.A. 4725/96, NUOVI TIPI 29557/98 e S.C.I.A. IN SANATORIA 126896/19 a cui risulta conforme l'ultima planimetria catastale in atti censuari. Dalla planimetria catastale l'UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO si articola in scala esterna di accesso (autonomo da via San Damaso civ. 13), ingresso/corridoio, 3 disimpegni, 11 uffici, 1 archivio (attualmente adibito a sala riunioni), 1 locale multiuso, 3 ripostigli, 4 w.c. dotati di antibagno, porzione di terrazzo pertinenziale a livello con accesso autonomo a mezzo di una scala esterna dal civ. 125 di via S. Evaristo. Lo stato dei luoghi si differenzia dalla rappresentazione catastale per la realizzazione di una bussola di accesso, disallineamenti,

variazione della scala esterna di accesso dal civ. 13 di via San Damaso e del vano di accesso (affiancato esternamente da una protuberanza non presente catastalmente), presenza di cavedi/pilastri, ricuciture di talune pareti al fine di riportare una migliore complanarità dei setti murari in prossimità degli angoli acuti o sghembi, traslazione di un vano porta, demolizione di due tramezzi delimitanti una piccola porzione di disimpegno, la cui area risulta contestualmente censita sia nella rappresentazione grafica del cespite censito al fg.428/p.117/sub.49-548-549 che nella limitrofa unità identificata al fg.428/p.117/sub.50-550, apertura di due vani comunicanti con il limitrofo ufficio (fg.428/p.117/sub.50-550 sito in via S. Damaso 17-19), terrazzo a livello privo di delimitazione/divisione con l'unità in aderenza, risultando il bene in trattazione (fg.428/part.117/sub.49-548-549 - BENE N. 1) unito nella consistenza e nell'uso alla limitrofa unità immobiliare ad uso analogo di ufficio (fg.428/part.117/sub.50-550 - BENE n. 5) a mezzo dell'apertura di un vano interno che ha consentito la continuità dei corridoi disimpegnanti gli uffici delle due unità immobiliari, oltre alla apertura di una porta che ha permesso di inglobare nel bene de quo una porzione dell'altro. Al fine di legittimare le difformità interne e ripristinare lo status quo ante operando anche il frazionamento delle due limitrofe unità immobiliari censite al fg.428/p.117/sub.50-550 ed al fg.428/p.117/sub.49-548-549 dovrà essere presentata e preventivamente autorizzata dai Pubblici Uffici, oltre che dai preposti enti sovraordinati una S.C.I.A. Le opere murarie dovranno essere eseguite a cura e spesa dell'aggiudicatario, rimanendo in carico del futuro acquirente, motivo per cui è stata detratta una percentuale dalla valutazione di stima comprensiva delle necessarie trasformazioni edili/murarie e delle propedeutiche attività edilizio-urbanistiche connesse ad esse, anche in virtù delle rilevate difformità strutturali e/o esterne di cui non si assicura la regolarizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 428, Part. 117, Sub. 549, Zc. 4, Categoria A10, Graffato sub.49 - sub.548

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

Valore di stima del bene: € 1.900.000,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per UFFICI un valore di €/mq 3.200,00 (min. €/mq 2.600,00 - max €/mq 3.800,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince per UFFICI un valore di €/mq 3.000,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 3.336,00 (min. €/mq 2.544,00 - max €/mq 4.128,00) per un valore medio complessivo di circa €/mq 3.178,66 che in virtù della dotazione di autonomo accesso, oltre alla buona visibilità dalla strada ed in particolare considerando la quota parte proporzionale degli enti di uso comune del fabbricato e quanto indicato dal Regolamento di Condominio depositato negli atti del Dott.re Francesco Farisoglio Notaio in Roma con verbale in data 07/08/1959, rep. 4798, trascritto a Roma in data 10/08/1959 alla formalità n. 30808, si ritiene possa essere aumentato di un 25%, giungendo alla cifra di circa €/mq 3.975,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1  
Piena proprietà su BOX AUTO sito in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo dal civ. 125 di via Sant'Evaristo a mezzo di una corte comune (censita al fg.428/part.706) regolata dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996, posto al piano interrato, interno n. 1, censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 544, cat. C/6, z.c. 4, cl. 6, consistenza 18 mq, superficie catastale 19 mq, rendita € 129,22, confinante con spazio di manovra, box n. 2 (fg.428/part.117/sub.545), locale interrato distinto con la lettera "B" di terza proprietà, salvo se altri. Il compendio immobiliare, comprendente il bene de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77, D.I.A. 4725/96, Nuovi Tipi 29557/98 e successivamente dalla primitiva destinazione di magazzino modificato nell'uso ad autorimessa, oltre che frazionato in singoli boxes, con D.I.A. 9333/99 e D.I.A. 18516/00 a variante. Il cespite risulta interessato da ATTO DI

OBBLIGO EDILIZIO del 11/05/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 26104, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/05/1999 alla form. 22664, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 28/12/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 27213, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/12/1999 alla form. 64324, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 17/05/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 27960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 18/05/2000 alla form. 25378 per vincolo destinazione a parcheggio di tipo pertinenziale "a servizio degli edifici esistenti in prossimità" e dotato di uscita di sicurezza mediante ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' del 16/06/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/07/2000 alla form. 37655 per costituzione servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa con costruzione di collegamento verticale (una scala) sul terrazzo esterno annesso al locale ufficio con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19, oltre che da tutte le disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808 e dichiarato pertinenza dell'ufficio con accesso da via San Damaso 13 con ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2000 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 28254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 26/07/2000 alla form. 40725. La planimetria catastale del BOX AUTO, articolato catastalmente in un vano con pianta a forma di trapezio rettangolo interrotta dalla presenza di un pilastro, risulta conforme, per quanto visionato, alla rappresentazione grafica riportata nella D.I.A. 18516/2000, variante alla D.I.A. 9333/1999 (pratiche irreperibili presso la P.A. e pertanto visionate solo parzialmente per quanto accluso agli atti di obbligo citati privi di sezioni e possibilità di verifica delle altezze), se non per l'improprio accorpamento del box n. 1 (fg.428/part.117/sub. 544) al box n. 2 (fg.428/part.117/sub. 545) a mezzo della demolizione parziale del setto comune (opera muraria da ripristinare previa presentazione di una S.C.I.A. presso il competente ufficio comunale a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata decurtata una percentuale dalla valutazione di stima). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 428, Part. 117, Sub. 544, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 46.200,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince per BOX AUTO un valore di €/mq 1.975,00 (min. €/mq 1.600,00 - max €/mq 2.350,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince per UFFICI un valore di €/mq 2.100,00, dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 1.994,00 (min. €/mq 1.595,00 - max €/mq 2.393,00) per un valore medio complessivo di circa €/mq 2.023,00 che potrebbe essere incrementato di un 20% in virtù della carenza di box auto nella zona di localizzazione giungendo alla cifra di €/mq 2.430,00.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1  
Piena proprietà su BOX AUTO sito in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo dal civ. 125 di via Sant'Evaristo a mezzo di una corte comune (censita al fg.428/part.706) regolata dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996, posto al piano interrato, interno n. 2, censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 545, cat. C/6, z.c. 4, cl. 6, consistenza 27 mq, superficie catastale 29 mq, rendita € 193,83, confinante con spazio di manovra, box n. 1 (fg.428/part.117/sub.544), box n. 3 (fg.428/part.117/sub.526), salvo se altri. Il compendio immobiliare, comprendente il bene de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77, D.I.A. 4725/96, Nuovi Tipi 29557/98 e successivamente dalla primitiva destinazione di magazzino modificato nell'uso ad autorimessa, oltre che frazionato in singoli boxes, con

D.I.A. 9333/99 e D.I.A. 18516/00 a variante. Il cespite risulta interessato da ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 11/05/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 26104, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/05/1999 alla form. 22664, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 28/12/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 27213, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 30/12/1999 alla form. 64324, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 17/05/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 27960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 18/05/2000 alla form. 25378 per vincolo destinazione a parcheggio di tipo pertinenziale "a servizio degli edifici esistenti in prossimità" e dotato di uscita di sicurezza mediante ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' del 16/06/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/07/2000 alla form. 37655 per costituzione servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa con costruzione di collegamento verticale (una scala) sul terrazzo esterno annesso al locale ufficio con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19, oltre che da tutte le disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808 e dichiarato pertinenza dell'ufficio con accesso da via San Damaso 13 con ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2000 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 28254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 26/07/2000 alla form. 40725. La planimetria catastale del BOX AUTO, articolato catastalmente in un vano con pianta a forma pressa poco rettangolare interrotta da sporgenze dovute alla presenza di taluni pilastri e caratterizzato da una zona ribassata, risulta conforme, per quanto visionato, alla rappresentazione grafica riportata nella D.I.A. 18516/2000, variante alla D.I.A. 9333/1999 (pratiche irreperibili presso la P.A. e pertanto visionate solo parzialmente per quanto accluso agli atti di obbligo citati privi di sezioni e possibilità di verifica delle altezze), se non per l'improprio accorpamento del box n. 1 (fg.428/part.117/sub. 544) al box n. 2 (fg.428/part.117/sub. 545) a mezzo della demolizione parziale del setto comune (opera muraria da ripristinare previa presentazione di una S.C.I.A. presso il competente ufficio comunale a cura e spesa dell'aggiudicatario, motivo per cui è stata decurtata una percentuale dalla valutazione di stima).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 428, Part. 117, Sub. 545, Zc. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 70.500,00  
Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 2).

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1  
Piena proprietà su BOX AUTO sito in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo dal civ. 125 di via Sant'Evaristo a mezzo di una corte comune (censita al fg.428/part.706) regolata dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, racc. 21056, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996, posto al piano interrato, interno n. 3, censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 526, cat. C/6, z.c. 4, cl. 6, consistenza 34 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 244,08, confinante con spazio di manovra su due lati, box n. 2 (fg.428/part.117/sub.545), salvo se altri. Il compendio immobiliare, comprendente il bene de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77, D.I.A. 4725/96, Nuovi Tipi 29557/98 e successivamente dalla primitiva destinazione di magazzino modificato nell'uso ad autorimessa, oltre che frazionato in singoli boxes, con D.I.A. 9333/99 e D.I.A. 18516/00 a variante. Il cespite risulta interessato da ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 11/05/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 26104, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/05/1999 alla form. 22664, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 28/12/1999 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 27213, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di

Roma 1 il 30/12/1999 alla form. 64324, ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO del 17/05/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 27960, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 18/05/2000 alla form. 25378 per vincolo destinazione a parcheggio di tipo pertinenziale "a servizio degli edifici esistenti in prossimità" e dotato di uscita di sicurezza mediante ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' del 16/06/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/07/2000 alla form. 37655 per costituzione servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa con costruzione di collegamento verticale (una scala) sul terrazzo esterno annesso al locale ufficio con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19, oltre che da tutte le disposizioni contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808 e dichiarato pertinenza dell'ufficio con accesso da via San Damaso 13 con ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/07/2000 a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma, rep. 28254, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 26/07/2000 alla form. 40725. La planimetria catastale del BOX AUTO risulta conforme, per quanto visionato, alla rappresentazione grafica riportata nella D.I.A. 18516/2000 a variante alla D.I.A. 9333/1999 (pratiche irreperibili presso la P.A. e pertanto visionate solo parzialmente per quanto accluso agli atti di obbligo citati privi di sezioni e possibilità di verifica delle altezze), articolandosi nella stessa in un unico locale con pianta a forma di trapezio rettangolo, con altezza pari a ml 4,05, interrotta dalla presenza di taluni pilastri conforme allo stato dei luoghi se non per l'altezza media che risulta di circa ml 3,90.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 428, Part. 117, Sub. 526, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 85.000,00

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 2).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Roma (RM) - via S. Damaso n. 13 - via S. Evaristo n. 125 , piano terra (catastale)	477,00 mq	3.975,00 €/mq	€ 1.900.000,00	100,00%	€ 1.900.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 1, piano S1	19,00 mq	2.430,00 €/mq	€ 46.200,00	100,00%	€ 46.200,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 2, piano S1	29,00 mq	2.430,00 €/mq	€ 70.500,00	100,00%	€ 70.500,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Roma (RM) - via S. Evaristo n. 125 , interno 3, piano S1	35,00 mq	2.430,00 €/mq	€ 85.000,00	100,00%	€ 85.000,00
Valore di stima:					€ 2.101.700,00

Valore di stima: € 2.101.700,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Regolarizzazioni, opere, manutenzioni, stato di fatto, servitù attive e passive	15,00	%

**Valore finale di stima: € 1.580.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - via S. Damaso n. 17-19, piano terra (catastale)  
Piena proprietà su ABITAZIONE AD USO UFFICIO sita in Roma, nel Quartiere Aurelio, avente accesso autonomo dal civ. 15-17 di via San Damaso articolato in n. 15 vani catastali con annesso terrazzo a livello, posto catastalmente al piano terra pur se l'orografia scoscesa del terreno lo pone ad una quota inferiore tanto da dover scendere alcuni gradini per raggiungere il livello del cespite, censito presso il C.d.F. al foglio 428, part. 117, sub. 50 graffato con sub. 550, cat. A/10, z.c. 4, cl. 3, rendita € 13.866,87, confinante con via S. Damaso, androne del Condominio di via S. Damaso n. 15, vano scala condominiale, appartamento del portiere, ufficio identificato presso il C.d.F. al fg.428/part.117/sub.49-548-549, salvo se altri. L'immobile dovrà essere considerato nello stato di fatto e di diritto con le servitù attive e passive, niente escluso e riservato ed in particolare con quota parte proporzionale degli enti di uso comune del fabbricato, nonché con tutti i diritti, obblighi, norme e riserve, contenute nel REGOLAMENTO DI CONDOMINIO del 07/08/1959 depositato agli atti del Notaio F. Farisoglio di Roma, rep. 4798, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 il 10/08/1959 alla form. 30808, nella Convenzione ricevuta dal Notaio Achille de Martino di Roma in data 03/06/1997, rep. 161805, trascritta a Roma il 06/06/1997 al n. 21622, integrativa dell'atto rep. 160451 del 30/09/1996, oltre che nell'ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' del 16/06/2000 a rogito del Dott.re Giovanni Ungari Trasatti Notaio in Roma, rep. 28114, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 13/07/2000 alla form. 37655 per costituzione servitù prediale perpetua e permanente di passaggio pedonale da valere quale uscita di emergenza a favore del locale autorimessa posto al PS1 con costruzione di collegamento verticale (una scala) sul terrazzo esterno annesso al locale ufficio con accesso da via di San Damaso civici nn. 17 e 19 in trattazione. Il compendio immobiliare, comprendente l'UFFICIO de quo, nella sua originale consistenza venne realizzato sulla base del PROGETTO EDILIZIO 1437/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 938/58 e del PROGETTO 37134/58 autorizzato con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 2632/58, dichiarato abitabile con CERTIFICATO 391/bis/59 per poi essere variato con PROGETTO prot. 2270/77 autorizzato con LICENZA 878/C/77. Il bene assumeva l'attuale consistenza catastale con D.I.A. 4725/96, NUOVI TIPI 29557/98 e S.C.I.A. IN SANATORIA 126896/19 a cui risulta conforme l'ultima planimetria catastale in atti censuari. Dalla planimetria catastale l'UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO si articola in ingresso, 2 disimpegni, 1 archivio, 8 uffici (di cui attualmente due vani risultano ad uso soggiorno e camera da letto), 6 w.c. di cui 3 dotati di antibagno, 1 ripostiglio, terrazza esterna con ingresso indipendente dai civici nn. 17-19 di via S. Damaso su cui risultano localizzate le uscite di sicurezza del piano inferiore a mezzo di due rampe di scale, differenziandosi dallo stato dei luoghi attuali per la presenza/realizzazione di disallineamenti, protuberanze verosimilmente essere cavedi/pilastri, rivestimento di un pilastro a base quadrangolare con un carter cilindrico, traslazione di un vano porta, realizzazione di setti murari definenti una piccola area deposito, diversa rappresentazione grafica dei vani scala, con maggiore evidenza nella rampa di collegamento con il PS1 posta in prossimità dell'ingresso diversa per forma e dimensione, due vani porta comunicanti con il limitrofo ufficio unito impropriamente al bene in trattazione nell'uso e nella consistenza, piccola porzione di disimpegno contestualmente censita sia nella rappresentazione grafica del cespite censito al fg.428/p.117/sub.50-

550 che nella limitrofa unità identificata al fg.428/p.117/sub.49-458-549, chiusura di un vano porta che ha reso impropriamente autonoma una porzione del bene precludendone l'accesso dal portone principale alla restante unità immobiliare, terrazzo a livello privo di delimitazione/divisione con l'unità in aderenza, presenza di protuberanze esterne e lieve traslazione di una finestra, risultando complessivamente il bene suddiviso in due distinte unità e contestualmente accorpato al limitrofo cespite fg.428/p.117/sub.49-458-549. Pertanto essendo il bene in trattazione (fg.428/part.117/sub.50-550 - BENE N. 5) unito nella consistenza e nell'uso alla limitrofa unità immobiliare ad uso analogo di ufficio (fg.428/part.117/sub.49-548-549 - BENE n. 1) a mezzo dell'apertura di un vano di accesso che ha permesso la continuità dei corridoi disimpegnanti gli uffici delle due unità immobiliari, oltre allo spostamento di un vano porta che ha precluso l'accesso ad un'area del cespite de quo, contestualmente consentendola alla limitrofa unità immobiliare (fg.428/part.117/sub.49-548-549) e ad aver reso autonoma una ulteriore porzione precludendo l'accesso dal portone principale alla restante unità immobiliare, dovrà essere ripristinato lo status quo ante, precisando che anche il terrazzo esterno risulta in continuità con l'immobile adiacente. Le opere murarie dovranno essere eseguite a cura e spesa dell'aggiudicatario, rimanendo in carico del futuro acquirente, motivo per cui è stata detratta una percentuale dalla valutazione di stima comprensiva delle necessarie trasformazioni edili/murarie e delle propedeutiche attività edilizio-urbanistiche connesse ad esse (S.C.I.A. e quanto altro richiesto dalla P.A.), anche in virtù delle rilevate difformità strutturali e/o esterne di cui non si assicura la regolarizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 428, Part. 117, Sub. 50, Zc. 4, Categoria A10, Graffato sub.550

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

Valore di stima del bene: € 1.935.000,00

Si rimanda a quanto indicato per il BENE n. 1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Roma (RM) - via S. Damaso n. 17-19, piano terra (catastale)	487,00 mq	3.975,00 €/mq	€ 1.935.000,00	100,00%	€ 1.935.000,00
				Valore di stima:	€ 1.935.000,00

Valore di stima: € 1.935.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Regolarizzazioni, opere, manutenzioni, stato di fatto, servitù attive e passive	15,00	%

**Valore finale di stima: € 1.450.000,00**



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 16/10/2023

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza - 01. ATTO COMPRAVENDITA rep. 4961 del 05.12.1959
- ✓ Atto di provenienza - 02. ATTO DI ASSOGGETTAMENTO rep. 45042 del 15.12.1976
- ✓ Atto di provenienza - 03. DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE\*\*\*
- ✓ Atto di provenienza - 04. RINUNCIA EREDITA' rep.\*\*\*
- ✓ Atto di provenienza - 05. DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE\*\*\*
- ✓ Atto di provenienza - 06. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 160451 del 30.9.1996
- ✓ Altri allegati - 07. CONVEZIONE rep. 161805 del 03.06.1997
- ✓ Atto di provenienza - 08. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 162734 del 25.01.1999 + NOTA TRASCRIZIONE
- ✓ Atto di provenienza - 09. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA form 23674 del 18.5.99
- ✓ Atto di provenienza - 10. NOTA TRASCRIZIONE form 14625\_99 - ATTO COMPRAVENDITA rep. 4256 del 02.03.1999
- ✓ Altri allegati - 11. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 26104 del 11.05.1999
- ✓ Altri allegati - 12. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 27213 del 28.12.1999
- ✓ Altri allegati - 13. ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO rep. 27960 del 17.05.2000
- ✓ Atto di provenienza - 14. DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE\*\*\*
- ✓ Atto di provenienza - 15. ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITU' rep. 28114 del 16.06.2000
- ✓ Atto di provenienza - 16. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 28254 del 19.07.2000
- ✓ Atto di provenienza - 17. TRASCRIZIONE ATTO rep 28254 del 19.7.2000
- ✓ Atto di provenienza - 18. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 9966 del 14.05.2003
- ✓ Atto di provenienza - 19. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 184046 del 20.01.2006

- ✓ Atto di provenienza - 20. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 14133 del 14.03.2008
- ✓ Atto di provenienza - 21. ATTO DI RICOGNIZIONE rep. 22634 del 19.11.2009
- ✓ Atto di provenienza - 22. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 7488 del 31.01.2013
- ✓ Atto di provenienza - 23. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 8531 del 27.12.2013
- ✓ Visure e schede catastali - 24. ELABORATO PLANIMETRICO 1987
- ✓ Visure e schede catastali - 25. ELENCO SUALTERNI 1987
- ✓ Visure e schede catastali - 26. ELABORATO PLANIMETRICO 2005
- ✓ Visure e schede catastali - 27. ELENCO SUALTERNI 2005
- ✓ Planimetrie catastali - 28. PLANIMETRIA CATASTALE fg 428 part 117 sub 49-548-549 - STATO PRECEDENTE
- ✓ Planimetrie catastali - 29. PLANIMETRIA CATASTALE fg 428 part 117 sub 49-548-549
- ✓ Planimetrie catastali - 30. PLANIMETRIA CATASTALE fg 428 part 117 sub 544
- ✓ Planimetrie catastali - 31. PLANIMETRIA CATASTALE fg 428 part 117 sub 545
- ✓ Planimetrie catastali - 32. PLANIMETRIA CATASTALE fg 428 part 117 sub 526
- ✓ Planimetrie catastali - 33. PLANIMETRIA CATASTALE fg 428 part 117 sub 50-550 - STATO PRECEDENTE
- ✓ Planimetrie catastali - 34. PLANIMETRIA CATASTALE fg 428 part 117 sub 50-550
- ✓ Visure e schede catastali - 35. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 428 part 117 sub 544 + fg 428 part 117 sub. 51
- ✓ Visure e schede catastali - 36. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 428 part 117 sub 49-548-549
- ✓ Visure e schede catastali - 37. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 428 part 117 sub 545 + fg 428 part 117 sub. 51
- ✓ Visure e schede catastali - 38. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 428 part 117 sub 526 + fg 428 part 117 sub. 51
- ✓ Visure e schede catastali - 39. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg 428 part 117 sub 50-550
- ✓ Concessione edilizia - 40. LICENZA EDILIZIA 280 BIS-58
- ✓ Concessione edilizia - 41. LICENZA EDILIZIA 2632 del 1958
- ✓ Tavola del progetto - 42. PROGETTO EDILIZIO 37134\_1958
- ✓ Concessione edilizia - 43. LICENZA EDILIZIA 938-58
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 44. AGIBILITA' n. 391 BIS del 08.08.1959
- ✓ Concessione edilizia - 45. LICENZA EDILIZIA 878-C-77
- ✓ Tavola del progetto - 46. PROGETTO 2270 del 20.01.1977

- ✓ Tavola del progetto - 47. D.I.A. 4725-96
- ✓ Tavola del progetto - 48. D.I.A. 18516-2000
- ✓ Tavola del progetto - 49. D.I.A. 29557-98
- ✓ Tavola del progetto - 50. D.I.A. 22869-2003
- ✓ Tavola del progetto - 51. S.C.I.A. 126896-19\_v. San Damaso 13
- ✓ Tavola del progetto - 52. S.C.I.A. 126900-19\_v. San Damaso 17
- ✓ Altri allegati - 53. APE - via S. Damaso 13
- ✓ Altri allegati - 54. APE - via S. Damaso 17
- ✓ Altri allegati - 55. REGOLAMENTO CONDOMINIO\_contratto portiere\_oneri condominiali
- ✓ Foto - 56. RILIEVO FOTOGRAFICO UFFICIO int. 13 - UFFICIO int. 17
- ✓ Foto - 57. RILIEVO FOTOGRAFICO BOX n. 1
- ✓ Foto - 58. RILIEVO FOTOGRAFICO BOX n. 2 - BOX n. 3
- ✓ Altri allegati - 59. PERIZIA VERSIONE PRIVACY